



Città di Mesagne
SERVIZIO PATRIMONIO



C O M U N E D I M E S A G N E

Provincia di Brindisi

Via Roma

Telefono: 0831/732241 – Telefax: 0831/732258

SERVIZIO AFFARI GENERALI-APPALTI E CONTRATTI

Ufficio Patrimonio

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Masseria Belloluogo.

Proprietà: Comune di Mesagne

Mesagne li 20.08.2015

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



CAP. 1 - DATI SALIENTI

1. OGGETTO

Relazione e perizia di stima dell'immobile, identificato nel seguito, per la determinazione del più probabile valore di mercato finalizzata all'alienazione.

2. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

2.1 Anagrafica

CODICE: _____

DENOMINAZIONE: MASSERIA BELLOLUOGO

2.2 Ubicazione

Contrada Belloluogo – Comune di Brindisi.

2.3 Dati Catastali

Catasto Terreni del Comune di Brindisi, foglio 90 mappali 13-15-391.

3. DATI DIMENSIONALI

Lotto: circa 5000 mq. (rilevati da disegno, da confermare dopo frazionamento)

Superficie coperta: 2000 mq circa.

Superficie lorda: 2600 mq circa.

4. TIPOLOGIA

Esempio di Masseria Fortificata edificata nel 1600 circa, con pregevole loggia settecentesca sul prospetto principale.

5. ETA'

5.1 Epoca di costruzione

1600 circa.

5.2 QUALITÀ

La parte adibita a residenza è priva di impianti certificati, inagibile per qualsiasi utilizzo civile. La parte depositi è al grezzo, priva di impianti certificati, inagibile per qualsiasi utilizzo civile, anche quello a magazzino rurale.

5.3 STATO D'USO E CONDIZIONI GENERALI

Fatiscente (depositi) in parte scadente (residenze).

Sono presenti crepe vistose sui fronti e tracce evidenti di rabberciamenti delle murature eseguite in passato.

6. CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato interessato da lavori di ristrutturazione al piano primo e parte al piano terra giusto progetto di recupero da destinare a Comunità terapeutica approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 1304/93 e Perizia di variante approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 595/97.

7. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Le parti costituenti sono privi di impianti.

8. CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato di fatto dell'immobile al momento della redazione della presente relazione non è conforme ai dati catastali. In mappa è presente parte di fabbricato, per la consistenza presente in atti si rimanda alle visure catastali allegate.

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403

www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it

p.iva: 00081030744



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO

9. ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Da documentazione rilasciato dal Comune di Brindisi in allegato alla presente relazione. In sintesi la classificazione urbanistica è la seguente:

P.lla 13 per il PRG:zona E agricola; per il PUTT/p: Ambito Territoriale Esteso "A" - Valore eccezionale; (Masseria Belloluogo);

P.lle 15 e 391 per il PRG:zona E agricola; per il PUTT/p: Ambito Territoriale Esteso "C" - Valore distinguibile;

Per il P.P.T.R. (fg.90 p.lle 13-15-391): "La Campagna Brindisina";

10. VINCOLI D.LGS.42/2004

L'immobile attualmente NON è dichiarato di interesse culturale, verrà comunicato alla Sovrintendenza dei Beni Culturali di Lecce l'eventuale dismissione per i pareri di competenza.

11. DISPONIBILITA'

L'immobile è utilizzato in parte da terzi senza titolo, tale nucleo Cito-Capozzi, che risiedono stabilmente da almeno 10 anni.

12. DIRITTO DI PRELAZIONE

Nel caso la Sovrintendenza dei Beni Culturali di Lecce dovesse dichiarare l'interesse Culturale bisognerà dare facoltà ad esercitare il diritto di prelazione di cui al D. Lgs 42/2004.

13. TITOLI DI PROPRIETA' E STATO GIURIDICO

13.1 Proprietà

L'immobile è al 100% di proprietà del Comune di Mesagne.

13.2 Atto di acquisto

L'IMMOBILE È STATO ACQUISITO AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI MESAGNE CON ATTO DI CESSIONE A TITOLO GRATUITO REP. N.4341 DEL 27/11/1992, TRASCRITTO DAL ROGANTE DOTT. LAVINIA VACCA IN QUALITÀ DI NOTAIO IN MESAGNE. L'IMMOBILE È STATO ACQUISITO DAL PRECEDENTE PROPRIETARIO ERSAP. DA VERIFICARE IL VINCOLO DI DESTINAZIONE EVIDENZIATO ALL'ATTO DI TRASFERIMENTO.

13.3 Stato giuridico

Il bene appartiene al patrimonio disponibile dell'Ente.

13.4 Servitù costituite

A carico dell'immobile non sono costituite servitù.

CAP. 2 - PROCESSO DI VALUTAZIONE

PREMESSA

La presente relazione di stima è istruita al fine di determinare il più probabile prezzo da porre a base di gara nell'asta che sarà esperita per l'alienazione dell'immobile. Tale prezzo sarà determinato sulla base del valore attribuito all'immobile dalla perizia di stima in considerazione.

Il sottoscritto Geom. Alessandro Macchitella, nato a Mesagne (BR) il 19 marzo 1976, geometra dell'Ufficio Patrimonio, ha provveduto alla valutazione di beni immobili oggetto del Piano di Alienazione dell'anno 2014. come oggetto la stima di cespiti di proprietà dei Comune di Mesagne, in particolare beni consistenti in fabbricati e terreno di pertinenza, ubicati nel Comune di Brindisi (BR) e dista 14 km dal capoluogo, 5,5 Km da San Vito dei N.nni, e 9 km da Mesagne, sulla strada Baroni Vecchi-Belloluogo. I manufatti sono posti ad un'altitudine di circa 300 mt sul livello del mare, per raggiungere il posto, è preferibile percorrere il tragitto utilizzando la superstrada TA-BR direzione sud, fino all'uscita di Mesagne, la zona è servita da energia elettrica, inoltre la struttura possiede pozzo artesiano per l'approvvigionamento dell'acqua (da verificare).

Il bene in oggetto, trattasi di antica Masseria Fortificata, edificata nel 1600 circa, con pregevole loggia settecentesca sul prospetto principale è identificata da singole particene catastali, che costituiscono un intero comprensorio rappresentato da una superficie di terreno agricolo di pertinenza per un totale di 5.000 mq e da fabbricati con varia destinazione d'uso, abitativa, agricola, per un totale di superficie coperta pari a 2.600 mq circa. Tale contesto, ai fini della valutazione, porta a considerare i

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403

www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it

p.iva: 00081030744



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO

beni separati, mentre il terreno è in comune a tutti i fabbricati. Non ci sono terreni limitrofi di proprietà comunale eventualmente da asservire.

La via di accesso principale, consente di raggiungere agevolmente le varie unità ed il terreno presente, pianeggiante e tutto recintato con muretti in pietra, interrompe da tratti o appezzamenti appartenenti ad altri di soggetti titolari di diritti reali, eccezion fatta per alcune parti dove il muretto è crollato. Alcune aree della superficie della zona circostante non oggetto del procedimento di valutazione, ma confinanti, sono state destinate ad attività di rinvenimento di inerti (cave). Inoltre nelle vicinanze con i terreni ed i fabbricati oggetto della perizia, è stato realizzato in concessione, un parco fotovoltaico. Nell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha effettuato numerosi sopralluoghi, al fine di realizzare precisi e dettagliati rilievi planimetrici e fotografici.

Nella foto 1, della documentazione fotografica si evince chiaramente l'imbocco al portale sotto la torre principale. Il vialetto di arrivo completamente in battuto di terra conduce dall'ingresso della piccola chiesa posta subito a sinistra, sino al termine in cui sono ubicati anche i fabbricati principali a piano terra completamente fatiscenti, (foto 2). Superato invece l'arco di ingresso si giunge in un piazzale dove sulla sinistra, è presente un complesso di immobili (foto 3-4), un tempo interamente adibita alle attività agricole, sempre dalla corte interna è possibile raggiungere i vari corpi di fabbrica, ovvero un'immobile a piano primo con accesso da scala scoperta in pietra (foto 5-6), separato dal restante piano primo in passato oggetto di lavori di ristrutturazione, che rappresenta la parte "migliore dei fabbricati" con accesso da sotto l'arco principale, mentre sul versante opposto ubicato un ingresso retrostante, è presente un complesso di immobili, tra cui un'altra torre (Colombaia) che formano, nell'insieme, l'antica "Masseria Belloluogo", (foto 7-8-9). Pertanto i manufatti edilizi esistenti appartengono a tre categorie di immobili, la prima destinata all'uso abitativo o di carattere amministrativo (es. uffici), la seconda accessoria all'uso come strumentali per l'attività agricola, la terza destinata a luogo di culto (chiesa).

2-IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE PARTICELLE CATASTALI Catasto TERRENI - foglio 90- (Comune di Brindisi)

| part. | qualità | classe | superficie ha. are. ca | r.d. | r.a. |
|-------|--------------|--------|---------------------------|------|------|
| 391 | Fu d'accert. | | 00.09.60 | 0 | 0 |

IDENTIFICAZIONE PARTICELLE CATASTALI Catasto FABBRICATI - foglio 90 - (Comune di Brindisi)

| part. | sub | cat. | classe | cons | mq | r. c. |
|-------|-----|------|--------|-----------|----|------------|
| 15 | 1 | B/7 | U | 518 mc | 90 | €. 401,29 |
| 13 | 2 | A/4 | 3 | 2,50 vani | | €. 174,30 |
| 13 | 3 | A/4 | 3 | 2,50 vani | | €. 174,30 |
| 13 | 4 | A/4 | 3 | 2,50 vani | | €. 174,30 |
| 13 | 5 | A/4 | 1 | 5,50 vani | | €. 278,37 |
| 13 | 6 | A/4 | 2 | 5,50 vani | | €. 326,66 |
| 13 | 7 | A/2 | 1 | 13 vani | | €. 1040,66 |
| 13 | 8 | A/2 | 3 | 2,50 vani | | €. 174,30 |

3 - RELAZIONE DI STIMA

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare un criterio estimatore attinente l'oggetto della valutazione secondo parametri oggettivi del bene tenendo presente che per la determinazione del valore dell'immobile l'analisi delle condizioni di contorno, ovvero dei dati di input necessari alla stesura della stima, fornisce l'indirizzo a

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail: appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



individuare il più probabile valore di mercato con diversi approcci, escludendo dalla presente valutazione il pregio storico e artistico dell'immobile, il quale potrà essere aggiunto con l'ausilio del responsabile degli Uffici Cultura.

Trattasi di costruzione costituita da tre corpi di fabbrica che insistono su corte comune, due principali e uno di servizio degli stessi. Alla corte si accede passando dal portale principale. **Attualmente alcune stanze del piano terra sono occupate abusivamente da nucleo familiare composta da 2 persone, proprietario di terreni limitrofi, che si rappresentano come custodi dell'area.**

In primo luogo si considera che l'immobile oggetto di stima versa in un totale degrado in alcune parte in piena fatiscenza, viene valutata in considerazione dell'ipotesi di una futura destinazione a struttura ricettiva, e dalla possibilità offerta dalla zona e dalla pianificazione urbanistica. Da verificare i dettami richiesti dalla pianificazione urbanistica della zona agricola del Comune di competenza, del PPTR, e dei vincoli di appartenenza della struttura.

In secondo luogo la zona nella quale è inserito l'immobile oggetto di stima non offre un campione sufficientemente rappresentativo di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche in quanto la tipologia edilizia è costituito per la gran parte da edifici singoli (villini) di recente costruzione, nelle vicinanze si trovano di concezione moderna ancorché assolutamente "standardizzata per quelle tipologie edilizie. Solo lungo la strada vecchia Baroni sono presenti alcuni immobili tipo corte colonica, recentemente ristrutturati o interamente ricostruiti che ben si prestano a rappresentare beni "ottimi" utilizzabili come base di confronto.

In terzo luogo, indagando il mercato, sono stati individuati diversi immobili simili in vendita ancorché in zone diverse del Comune di Brindisi. Ponderando opportunamente il valore dell'ubicazione dell'immobile è possibile attribuire un valore di mercato anche all'immobile oggetto di stima, e successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima.

Descrizione Fabbricati principali

La tipologia dei fabbricati principali è quella tipica del fabbricato rurale a corte chiusa con pianta regolare a T disposta con una parte parallelamente alla strada di accesso e con un'altra quasi perpendicolare. È costituito da materiale in blocchi e misto di pietra a faccia vista della zona, 2 piani fuori terra e copertura piana e a volte a stella.

Presenta diversi accessi sul fronte strada rispettivamente, sul lato destro si accede alla porzione del piano terra adibita ad abitazione, sul retro sono presenti le uscite verso la restante parte di pertinenza (vedi foto 5), sul lato sinistro è presente un terzo accesso ad un'altra parte abitativa corrispondente al piano terra (vedi foto 3).

- Articolazione dei prospetti

I prospetti denunciano gli usi interni dell'edificio, esternamente è quindi identificabile la ripartizione funzionale a magazzino e deposito rispetto alla parte abitativa.

I fronti sono realizzati di tipo misto in pietre e blocchi a faccia a vista e scialbatura, sono articolati, con aperture finestrate ad arco; gli allineamenti orizzontali e verticali sono rispettati, il collegamento fra copertura e prospetti è realizzato con cornice a punte.

- Articolazione della pianta

la pianta a T è divisa dai muri di spina, in 4 porzioni equivalenti: nella metà di destra rispetto al prospetto principale, sono state ricavate due abitazioni che si sviluppano su due piani.

La parte sinistra al piano terra è adibita a magazzini e deposito attrezzi.

- Struttura e materiali

il fabbricato ha struttura verticale in muratura di blocchi pieni dello spessore superiore di cm 40 con solai di interpiano a stella e di copertura in latero-cemento.

- Finiture

La copertura a primo piano e quasi totalmente realizzata ex novo, gli infissi sia interni che esterni mancano totalmente in tutta la struttura, le strutture verticali esternamente sono faccia a vista, scialbate, a piano terra non ci sono finiture rilevanti. Nella parte abitativa, a piano primo in seguito a ristrutturazione le pareti sono intonacate e predispongono impianti elettrici, termici e idrico sanitari ma presentano tracce di usura, sono state eseguite pavimentazioni in pietra levigata e piastrelle in ceramica, realizzati 3 servizi igienici.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione. Le superfici coperte site nel fondo Belloluogo sono rappresentate da tre

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403

www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it

p.iva: 00081030744



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO

complessi edilizi, il primo denominato Masseria costituita da un piano terra e piano primo, il secondo Depositi e Magazzini, che entrambi hanno natura funzionale all'area di pertinenza, nel senso che soddisfano i bisogni relativi alla conduzione ed alle esigenze di natura abitativa, il terzo è la presenza di un piccolo edificio di culto (Chiesetta).

Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come l'applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda ed offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi. Fermo restando le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati indipendenti in zone rurali. Anche in questo caso sono state raccolte informazioni presso le banche dati di intermediari specializzati ed analizzate le compravendite negli ultimi due anni presso alcuni archivi di studi notarili locali. Inoltre, è stata considerata la richiesta potenziale di strutture edilizie così articolate, in un'ottica di ristrutturazione degli edifici insieme ad una strategia di sviluppo per un'attività economica nel settore dell'enogastronomia e dell'agro-alimentare.

Il secondo criterio utilizzato è quello del costo di costruzione, e cioè considerare realmente gli oneri complessivi da sostenere nel caso in cui venisse realizzato ex-novo il manufatto edilizio. Tale metodo consente di mitigare il livello certamente maggiore del solo valore di mercato ed infine di fissare una soglia al di sotto del quale non può essere valutazione.

Infine il terzo criterio scelto è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'Osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano, e li suddivide per aree geografiche. Le quotazioni pubblicate, hanno anch'esse la possibilità di essere ponderate, in quanto viene definito non un prezzo secco, ma un range nel quale oscilla il gioco tra 'domanda' e 'offerta'. Una volta adottati questi criteri verrà applicata la ponderazione, dalla quale scaturirà il valore della stima.

VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto concerne i fabbricati è necessario approssimare la valutazione considerando oltre che il prezzo ponderato tra i vari criteri, soprattutto lo stato di conservazione delle singole costruzioni. Come si evince dalle foto in allegato, alcune parti del bene necessitano di interventi di ristrutturazione radicale (piano terra) applicando un coefficiente di abbattimento che indica il grado di vetustà e la inagibilità degli stessi.

Partendo dal criterio del valore di mercato sono state effettuate indagini presso intermediari specializzati ed alcuni studi notarili locali, volte a configurare un prezzo di mercato congruo anche in relazione dello stato attuale della congiuntura economica.

VALORE DI MERCATO

| categoria | €/mq |
|------------------|----------|
| Deposito | 600,00 |
| Vani abitativi | 1.150,00 |
| Vani uso ufficio | 1.150,00 |

I valori espressi, poiché di mercato rappresentano il costo di acquisto per un soggetto terzo rispetto al costruttore e contemplano anche il potenziale reddituale intrinseco, il secondo criterio è quello di costruzione, cioè quanto costa realizzare un fabbricato simile o parte di esso, considerando una fascia prezzo intermedia rappresentativa delle aziende edili del territorio circostante,

COSTO DI COSTRUZIONE

| categoria | €/mq |
|------------------|--------|
| Deposito | 400,00 |
| Vani abitativi | 850,00 |
| Vani uso ufficio | 850,00 |

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



Il terzo criterio da prendere in esame è quello dei valori espressi semestralmente dall'Agenzia dell'Entrate inerenti le Quotazioni OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliari, suddiviso per Comune e zone di ubicazione.

VALORE OMI

| categoria | €/mq |
|------------------|----------|
| Deposito | 500,00 |
| Vani abitativi | 1.000,00 |
| Vani uso ufficio | 1.000,00 |

Effettuando una ponderazione, con media aritmetica tra le varie tabelle, si avrà:

| VALORI DI MERCATO | | COSTO DI COSTRUZIONE | | VALORE OMI | VALORE MEDIO |
|-------------------|----------|----------------------|------|------------|--------------|
| Categoria | €/mq | €/mq | €/mq | €/mq | €/mq |
| Deposito | 600,00 | 400,00 | | 500,00 | 500,00 |
| Vani abitativi | 1.150,00 | 850,00 | | 1.000,00 | 1000,00 |
| Vani uso ufficio | 1.150,00 | 850,00 | | 1.000,00 | 1000,00 |

Pertanto al prezzo medio rappresentato nella tabella sopra verrà applicato alle superfici valutabili, un indice di abbattimento del valore in funzione dello stato di conservazione del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto del tipo di costruzione, degli accessori, dell'obsolescenza tecnologica, della zona, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali, dell'eventuale abusivismo della costruzione, delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di valutazione, della stato di conservazione o vetustà.

Per vetustà si intende il degrado delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture, e che per obsolescenza, invece, si intende l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore, delle finiture e degli impianti, dovuto sia al subentro di nuova normativa che all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio.

Il complesso "Masseria" è riportato dalla planimetria di insieme nell'Allegato planimetrico, dove si evidenziano i singoli edifici con la rappresentazione della tipologia.

Immobile I- Masseria P. Terra e P. Primo.

(Foto 11-12-13-14-15-16)

Il bene immobile è identificato al piano terra con la part.13 del foglio 90 sub. 2-3-4-5-6 Catasto fabbricati, è un fabbricato composto da circa 22 vani. L'ingresso è stato realizzato al centro del porticato sottostante la torre di prospetto, con accesso al terrazzo di copertura.

Le murature esterne presentano numerose lesioni, tuttavia l'edificio se ristrutturato potrebbe accrescere di molto il suo valore, vista la tipologia costruttiva consistente in volte del tipo a stella.

Il piano terra è composto da camere, saloni ricevimento, e bagni, tutte con altezza media superiore a mt 3.00 e all'interno manca di qualsiasi opera di rifinitura, comprensive di impianti, unita a manifesti macchie di umidità, è in uno stato di conservazione fatiscente, la superficie lorda è di 800,00 mq circa, applicando un indice di abbattimento del 60% rispetto al valore medio quantificato si avrà €/mq. 1000*- 60% - = € 400,00*800,00 mq. Valore totale pari ad € 320.000,00.

Il primo piano afferente al p.t., a cui si accede da 2 scale in pietra grezze, è composto da 12 camere, disimpegno con 3 bagni, sempre per una superficie lorda totale di 800,00 mq circa è allo stato rustico.

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO

Il primo piano per conformazione e stato di conservazione visti i lavori effettuati negli anni 1996 e 1997, può considerarsi come una categoria diversa per grado di vetustà sul valore medio di prezzo, con un abbattimento del 40% circa rispetto al valore medio preso in considerazione (€/mq. 1000*- 40 %) €/mq 600.000*800,00 mq. Valore complessivo € 480.000,00.

Il valore complessivo della "Masseria" per quanto riguarda gli edifici residenziali è di **€ 800.000,00**.

Immobile 2 - Depositi, Magazzini e Corte interna

(Foto 17-18-19-20).

Depositi, Magazzini

Il corpo di fabbrica è costituito da un edificio stretto e lungo di un solo piano adibito a depositi, di cui una parte scoperta per cedimento copertura (foto 28), presenta evidenti e gravi scompensi strutturali, tale cespite, così come configurato appare strumentale all'edificio principale, tuttavia considerato il perimetro regolare, in seguito ad un intervento di riqualificazione coordinato con la Masseria accrescerebbe il proprio valore. La superficie complessiva è di 936 mq, applicando al valore medio di € 500,00/mq un indice di abbattimento per vetustà per conformazione e stato di conservazione dell' 60% in quanto per questa tipologia di fabbricato un intervento di ristrutturazione risulterebbe meno oneroso, si ottiene un valore medio di € 100,00/mq. Il valore finale è pari €/mq 200,000*936,00 mq. Valore complessivo **€ 187.200,00**.

Corte interna

(Foto 21-22-23-24-25-26)

Le aree interne racchiuse tra i fabbricati della masseria costituiscono una corte asservita agli edifici, tale superficie, in quanto bene in comune, dall'esame delle planimetrie allegate la superficie complessiva di tale area è di 5.000,00 mq. Considerando la presenza di muretti a secco e scheletri di porticati si attribuisce un valore agricolo per le aree rurali di € 15,00/mq il valore complessivo è di **€ 75.000,00**.

Immobile 3 – Chiesa

(Foto 27-28-29-30)

La superficie totale è relativa solo alla sala cappella, non essendoci servizi, ed è pari a 80 mq, per tale immobile considerando il parametro degli edifici residenziali (€/mq. 1000), ma con una percentuale massima di abbattimento per vetustà del 60% si ottiene il valore di € 400,00/mq. Pertanto il valore complessivo è di **€ 32.000,00**.

IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI IN LOCALITÀ BELLOLUOGO È DI: € 1.094.200,000.

Considerazioni finali

L'intera consistenza immobiliare costituita dall'area e fabbricati siti in località Belloluogo, oggetto della stima, ha in se un potenziale economico non trascurabile, in quanto, nonostante la non ampia superficie agricola, per storia, ubicazione e per crescente domanda di strutture ricettive da adibire ad eventi, ricevimenti e meetings, potrebbe richiamare investitori del settore.

Ritenendo di aver svolto diligentemente e completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente perizia, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il Tecnico

F.to Geom. Alessandro Macchitella

In Allegato

Documentazione Fotografica

Ortofoto zona interessata

Estratto di Mappa Catastale.

Planimetria d'insieme Masseria

Parere Ufficio Legale

Atto di provenienza.

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403

www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it

p.iva: 00081030744



Foto 1



Foto 2

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO



Foto 3



Foto 4

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

12



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO



Foto 5



Foto 6

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO



Foto 7



Foto 8

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



Foto 9



Foto 10

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



Foto 11



Foto 12

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

B



Città di Mesagne
SERVIZIO PATRIMONIO



Foto 13



Foto 14

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

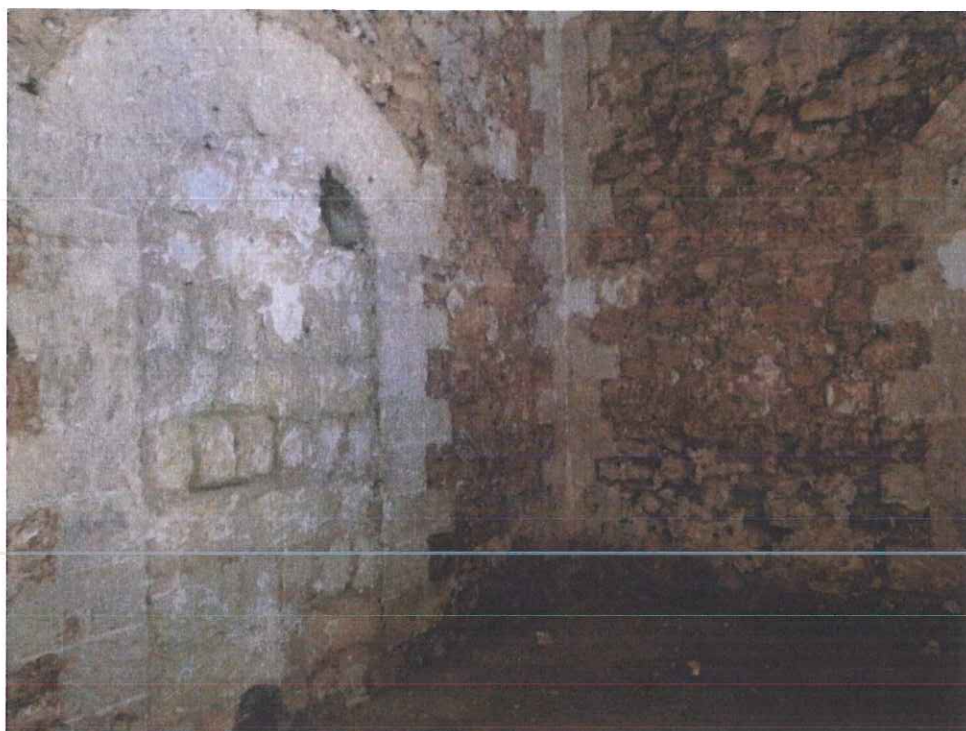


Foto 15



Foto 16

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

2



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO



Foto 17



Foto 18

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO



Foto 19



Foto 20

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



Q



Foto 21



Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

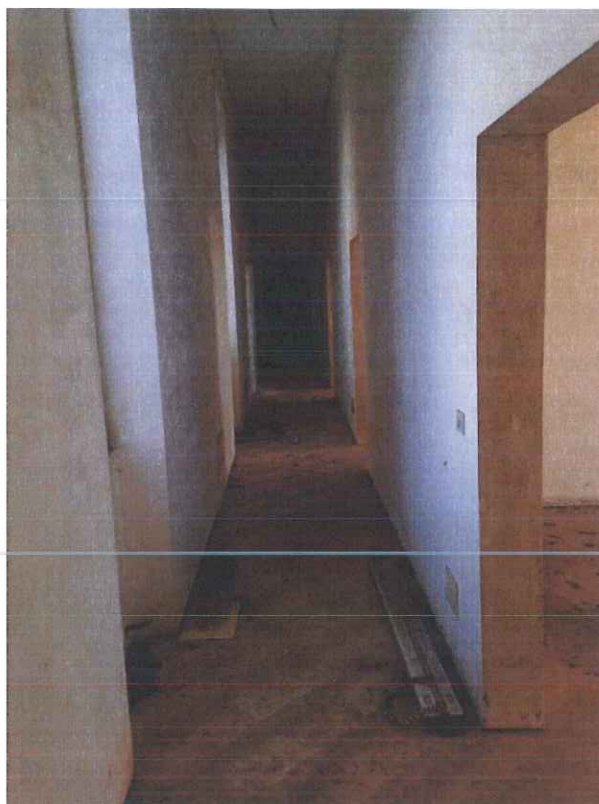


Foto 22

Foto 23

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744



(Handwritten signature)



Foto 24



Foto 25

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

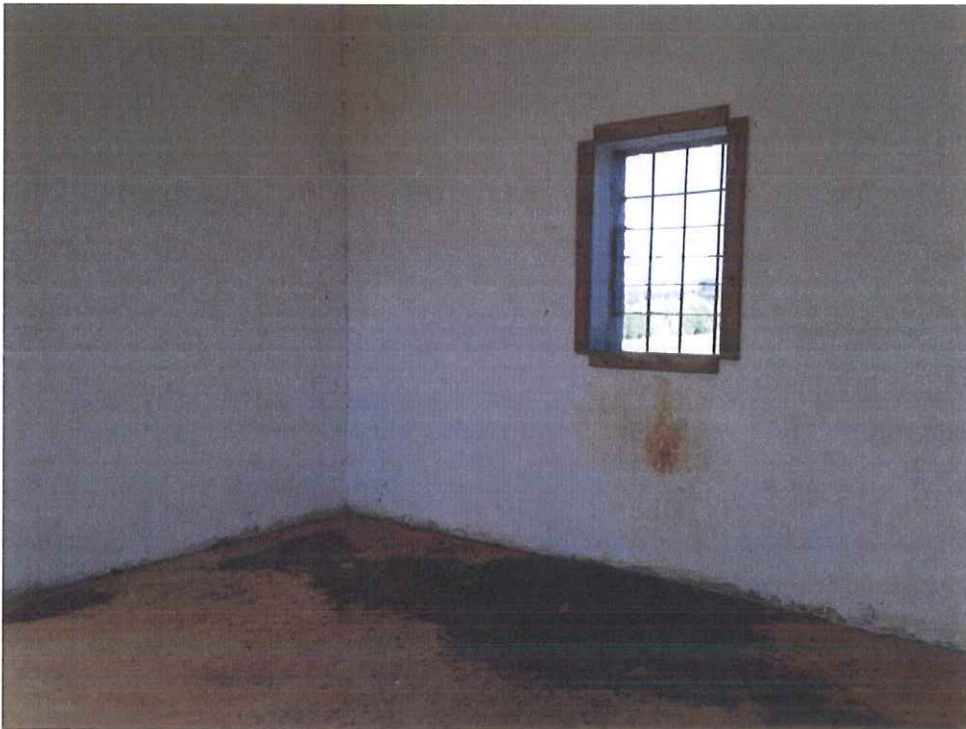


Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO



Foto 26



Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 – 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

Q



Foto 27



Foto 28



Foto 29

Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

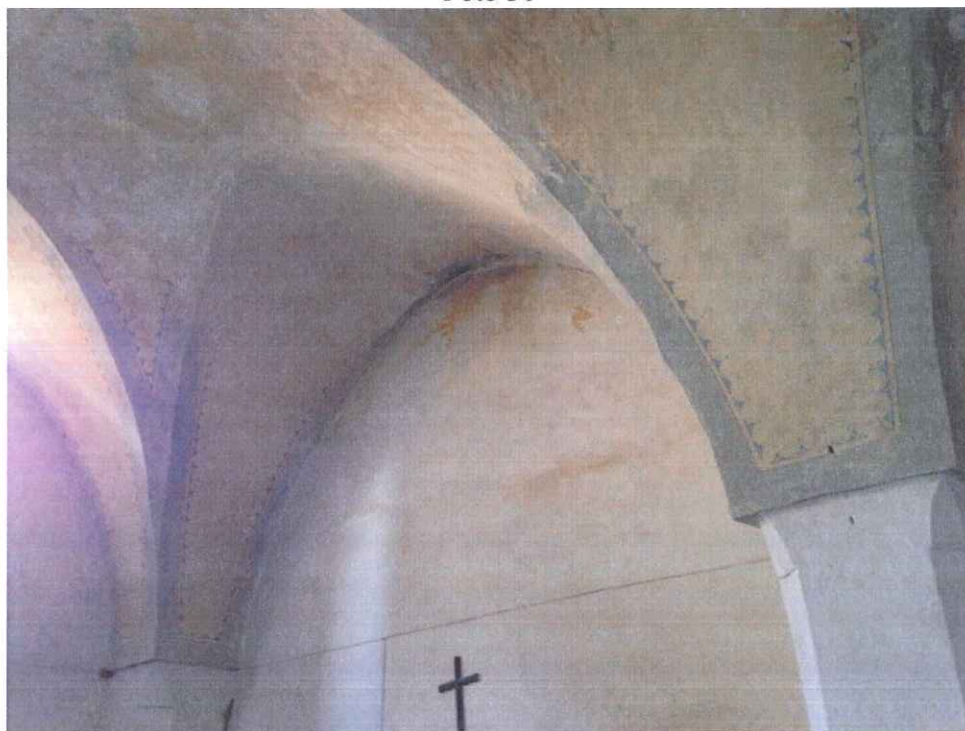


Città di Mesagne

SERVIZIO PATRIMONIO



Foto 30



Comune di Mesagne - Provincia di Brindisi

Via Roma, 2 - 72023 Mesagne (BR) - tel. 0831 732227 - 0832 732253 - fax 0831 777403
www.comune.mesagne.br.it - e mail : appalti@comune.mesagne.br.it - contratti@comune.mesagne.br.it
p.iva: 00081030744

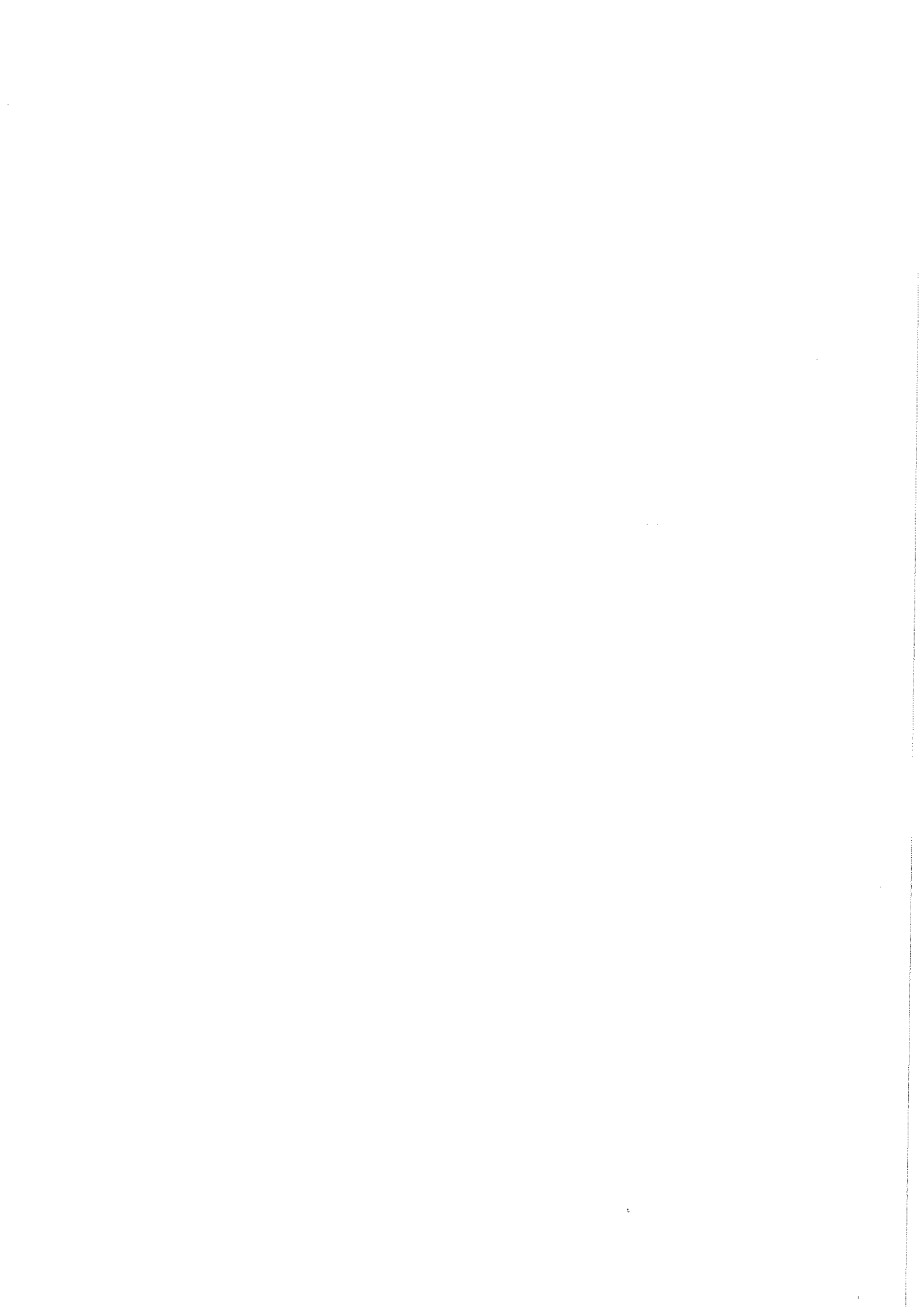


strato tematico:
Ortofocarta
scala di rappresentazione:
1:5.000
base cartografica:

formato:
A4

IMMAGINE SATELLITARE ORTORETTIFICATA ripresa 26/01/2011

B



Città di Mesagne

PROVINCIA DI BRINDISI

UFFICIO LEGALE

Mesagne, 14 marzo 2014

Prot.

Rif.

Allegati

Al Tecnico Responsabile Servizi culturali e patrimoniali
Geom. Alessandro Macchitella
SEDE

Oggetto: richiesta parere su vincolo di destinazione ed eventuali impedimenti per l'alienazione di Masseria Belloluogo.

In relazione alla richiesta di parere oggettivo è indispensabile e preliminare verificare se l'atto di cessione a titolo gratuito da parte dell'ERSAP degli immobili in favore del Comune di Mesagne, sia da inquadrare in chiave pubblicistica o privatistica. Tale distinzione rileva ai fini dell'applicabilità o meno dell'istituto della prescrizione. A parere della sottoscritta, infatti, la questione sulla possibile alienazione a terzi dei beni oggetto di cessione gratuita da parte dell'ERSAP non può evidentemente che dipendere dallo scioglimento della preliminare problematica relativa alla intervenuta prescrizione o meno del diritto del predetto Ente di far valere la risoluzione del contratto di cessione.

Dalla lettura dell'atto di cessione, nel suo complesso, si può desumere si sia in presenza di negozio di liberalità di diritto privato, con la conseguente applicabilità, ai fini della sua attuazione ed esecuzione, delle ordinarie norme civilistiche, ivi comprese quelle sulla prescrizione. Né una connotazione pubblicistica può ravvisarsi nel modo o condizione risolutiva posta da parte alienante a carico del Comune, ipotesi questa diversa da quegli accordi endoprocedimentali strettamente funzionali e parte integrante del provvedimento amministrativo conclusivo, quale ad esempio l'impegno unilaterale di cessione gratuita che diviene efficace per effetto del rilascio del provvedimento concessorio, insensibile all'eventuale mancata utilizzazione dell'area da parte del Comune (ipotesi di lottizzazione) e, pertanto, imprescrittibile.

La Pubblica Amministrazione, d'altronde, anche quando agisce iure privatorum, non può che perseguire interessi generali, per ciò stesso connotati da finalità pubblicistiche; ma questo non basta a rendere indisponibili, in se stessi considerati, i diritti dei quali essa divenga titolare in conseguenza delle attività in tal modo compiute.

Non basta, cioè, invocare l'esistenza di una finalità di pubblico interesse perchè ne discenda l'imprescrittibilità dei diritti eventualmente acquisiti e dei doveri assunti dalla Pubblica Amministrazione, all'esito di una determinata attività negoziale, qualora quei diritti non abbiano un oggetto intrinsecamente indisponibile. Ovviamente il perseguimento di finalità pubblicistiche, comunque, non si sottrae, in via di principio, agli effetti del trascorrere del tempo nemmeno quando si sia in presenza di atti autoritativi della stessa Pubblica Amministrazione, avendo comunque riguardo al contenuto oggettivo del diritto della cui prescrizione si controverte e non già alla natura, oltre che alla causa, degli atti negoziali dai quali quel diritto trae origine. A parere della sottoscritta il diritto ad ottenere l'adempimento di un obbligo negoziale conseguente al trasferimento della proprietà di porzioni di terreno non è, però, per sua natura, un diritto indisponibile e non può, dunque, predicarsene l'imprescrittibilità.

Stabilito quanto innanzi, l'inattività delle parti, protrattasi per oltre dieci anni da quando il diritto alla condizione risolutiva poteva essere fatto valere, comporta l'estinzione del diritto medesimo per prescrizione.

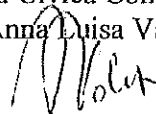
Il caso che ci occupa è scandito dai seguenti termini:
atto di cessione gratuita 27.11.1992
termine previsto per la realizzazione del centro di cura, assistenza e recupero tossicodipendenti 3 anni ossia **novembre 1995**
decorrenza prescrizione ordinaria, decennale (art. 2946 c.c.) novembre 1995- novembre 2005.

Applicando, pertanto, detti criteri, l'Amministrazione, sempre a parere della sottoscritta, può procedere alla alienazione del bene nel suo complesso. Naturalmente non è escluso che l'Ente regionale possa chiedere la restituzione del bene o il pagamento del corrispettivo, promuovendo una azione legale in tal senso, ma ritengo che la questione possa risolversi a favore del Comune.

Del resto la scelta della P.A. di privarsi del bene va vista anche nell'ottica della impossibilità del Comune di sostenere le spese di ristrutturazione del complesso per realizzare la destinazione indicata nell'atto di cessione, con conseguente ulteriore degrado della struttura e si riterrebbe ulteriormente giustificata la scelta del Comune di alienare qualora, richiamando una recente sentenza della Cassazione, dovesse procedere con le seguenti modalità:

" la volontà del donante, espressa con quella clausola, si doveva ritenere rispettata tutte le volte in cui il ricavato di un'eventuale vendita di una parte o di tutti gli immobili (come era avvenuto nel caso in esame) fosse stato destinato a realizzare opere per il raggiungimento del fine indicato dal donante " Cass. civ. Sez. VI, Ord., 15/10/2011, n. 21376 (che si allega)

Avvocatura Civica Comunale
Avv. Anna Luisa Valente



NOTAIO LAVINIA VACCA
70228 MESAGNE (BR)

Repertorio N. 4341

Raccolta N. 1400

CESSIONE A TITOLO GRATUITO

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantadue il giorno ventisette
del mese di novembre

27 novembre 1992

in Mesagne, in una sala del COMUNE, innanzi a me
dottoressa Lavinia Vacca, Notaio in Mesagne, con
studio ivi alla via Contessa Beltrame n.61, iscritta
al Collegio del Distretto Notarile di Brindisi, alla
presenza dei signori:

REGISTRATO A BRINDISI
15-12-1992 n. 4831

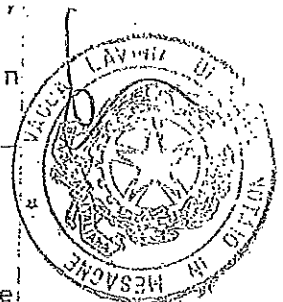
Mod. I.

Emanuela Lavino, impiegata, nata a Mesagne il 12
settembre 1957, residente ivi via Brindisi, 58;
Emmanuele Bardaro, avvocato, nato a Mesagne il 14 a-
prile 1926, residente ivi via Carmine;
testimoni a me noti, aventi i requisiti di legge co-
me mi confermano,

si sono costituiti

- da una parte:

il dottor PIGNATARD Enzo, direttore provinciale del-
l'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia,
nato a Brindisi l'8 gennaio 1930, domiciliato in
Brindisi presso la sede dell'Ente in via della Con-
gregazione n.18, quale procuratore del
dottor BUTTIGLIONE Antonio, nato a Gioia del Colle



il 22 luglio 1949, domiciliato per la carica a Bari,

Corso Sonnino n.177, Presidente e Legale Rappresentante dello

"ENTE REGIONALE di SVILUPPO AGRICOLO della PUGLIA"

con sede in Bari (BA) Corso Sonnino N. 177, Codice

Fiscale 00264980723

istituito con legge regionale 28 ottobre 1977 n.32,

pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione

Puglia n.81 del 17 novembre 1977, a tale carica no-

minato con Decreto Presidenziale della Regione Pu-

glia n.417 del 14 marzo 1989, pubblicato sul Bollet-

tino Ufficiale della Regione Puglia n.52 del 30 mar-

zo 1989.

Il dottor Pignataro si costituisce in virtu' di Pro-

cura Generale rogata dal Notaio D'ABBICCO di Acqua-

viva delle Fonti in data 13 marzo 1992 N. 2235 di

repertorio, registrata a Gioia del Colle il 19 marzo

1992 al N.808, qui allegata in copia conforme sotto

la lettera "A": il rappresentante dell'ENTE e' au-

torizzato al presente atto dalle Deliberazioni Com-

missariali N.180 del 24 febbraio 1989, rilasciata

dal Commissario straordinario Francesco Cappariello,

approvata dalla Regione Puglia ai sensi dell'art.11

della Legge 386/76 in data 22 maggio 1989 prot.n.

28/4886, qui unita, in copia autentica, sotto la

lettera "B", per costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché dalla Deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'E.R.S.A.P. N. 1599 emessa nell'adunanza del 19 dicembre 1991, approvata dalla Regione Puglia in data 11 giugno 1992 protocollo n. 28/338, qui unita in copia autentica sotto la lettera "C";

- dall'altra:

la dottoressa Clara MINERVA, nata a Monopoli il 5 aprile 1953, la quale interviene al presente atto per conto e in rappresentanza del

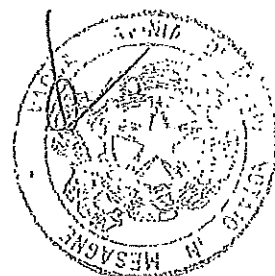
"COMUNE DI MESAGNE" con sede in Mesagne (BR) via Roma; Codice Fiscale 00081030744

nella sua qualità di Commissario Straordinario, tale nominata dal Prefetto della provincia di Brindisi, con Decreto Prefettizio Prot.n.340-13/GAB del 30 aprile 1992;

a ciò autorizzata dal Decreto Prefettizio rilasciato dal Prefetto di Brindisi in data 15 ottobre 1992 N. 4445/1^o Sett., qui unito in copia autentica sotto la lettera "D".

Io Notaio sono certa dell'identità personale dei costituiti.

Col presente atto si stipula e si conviene quanto segue:



ART. I

L'ENTE REGIONALE di SVILUPPO AGRICOLO della PUGLIA,
come sopra rappresentato e costituito, in attuazione
dell'art.11, 4° comma della Legge 30 aprile 1976
N.386, dichiara di cedere, come cede, a titolo gra-
tuito al Comune di Mesagne, che come sopra rappre-
sentato, a tale titolo accetta ed acquista il se-
guente bene posto in Brindisi:

- complesso immobiliare sito in contrada "Bello Luo-
go" e denominato "Masseria Bello Luogo; esso e' com-
posto di un insieme di fabbricati con cortile e-
sterno ed interno chiuso quest'ultimo dai fabbricati
stessi e da mura perimetrali, il tutto per una su-
perficie di circa metri quadrati novemilacinquecen-
toventi (9.520); i fabbricati sono disposti su piano
terreno e primo piano con destinazione diversi: abi-
tazioni, depositi, ricovero per animali, rimesse,
fienili e tettoie; il complesso comprende anche un
fabbricato destinato al culto.

Tutto l'insieme versa in pessime condizioni di ma-
nutenzione e stabilita'.

Il complesso confina per ogni lato con altra pro-
prietà dell'E.R.S.A.P; e' riportato nel N.C.T. al-
la partita 147484; foglio 90; particelle:

- 13 subalterno 1;

- 391; are 9.60;

e sempre nel N.C.T. alla partita 1; foglio 90; particelle:

- 15; are 1.60; Ente Urbano;

- 13; are 84.00; fabb. promis.;

e nel N.C.E.U. alla partita 3833; foglio 90; particelle:

- 15; Corso da Belloluogo; P.T.; categoria B/7;

classe U; mq. 518; R.C.L. 777.000;

- 62/2; Corso da Belloluogo; P.T.; categoria A/5;

classe 1°; vani 2,5; R.C.L. 155.000;

- 62/3; Corso da Belloluogo; P.T.; categoria A/5;

classe 1°; vani 2,5; R.C.L. 155.000;

- 62/4; Corso da Belloluogo; P.T.; categoria A/5;

classe 1°; vani 2,5; R.C.L. 155.000;

- 62/5; Corso da Belloluogo; P.T.; categoria A/4;

classe 1°; vani 5,5; R.C.L. 539.000;

- 62/6; P.I.; categoria A/4; classe 2°; vani 5,5;

R.C.L. 632.500;

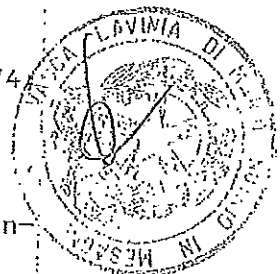
- 62/7; P.I.; categoria A/2; classe 1°; vani 13,0;

R.C.L. 2.015.000;

- 62/8; Corso da Belloluogo; P.I.; categoria A/4;

classe 3°; vani 2,5; R.C.L. 337.500.

Valore venale del complesso immobiliare quattrocen-
tosettantaseimilioneisecentomila (L. 476.600.000).



246.13,35

Le parti convengono che il presente trasferimento abbia come scopo precipuo la realizzazione da parte del Comune di Mesagne di una Comunita' terapeutica per la cura, l'assistenza e il recupero di tossico-dipendenti; pertanto il Comune, attraverso il suo legale rappresentante, si impegna a realizzare nel termine massimo di tre anni dalla data odierna tale struttura. Nell'ipotesi in cui nel termine previsto l'amministrazione comunale di Mesagne non avesse attuato tale programma, il presente contratto si intendera' risolto e il Comune di Mesagne non avra' alcun diritto di rimborso delle somme eventualmente versate per l'esecuzione di opere destinate alla realizzazione della comunita' terapeutica, non rispondenti a quelle richieste.

Gli effetti del presente acquisto a favore del Comune di Mesagne sono comunque vincolati alle ratifiche ed approvazioni previste dalle norme civili ed amministrative in materia.

ART. II

Le parti dichiarano che i terreni in oggetto, a termini del programma di fabbricazione vigente nel Comune cui essi appartengono ricadono in "ZONA E AGRICOLA: tanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Sindaco del Comune di

A

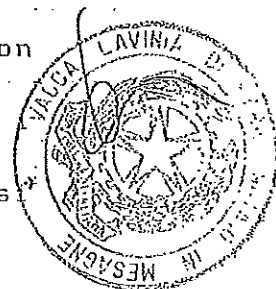
Brindisi, in data 20 marzo 1992, qui allegato,
sotto la lettera "E" per costituire parte integrante
e sostanziale del presente atto.

Le parti mi assicurano che dopo il rilascio di detto
certificato non sono intervenute modifiche negli
strumenti urbanistici vigenti.

La parte cedente, come sopra rappresentata e costi-
tuita, da me ammonita sulle responsabilita' penali
cui puo' incorrere per dichiarazioni mendaci, mi di-
chiara — ai sensi e per gli effetti dell'art. 4
della Legge 4 gennaio 1968 N.15 —

A) che il complesso in contratto e' stato realizza-
to in epoca anteriore al 1° settembre 1967, nel ri-
spetto delle norme urbanistiche vigenti all'epoca e
che da allora non e' mai stato oggetto di modifiche
o ampliamenti che necessitassero di autorizzazioni
amministrative, ne' e' stato mai sottoposto a prov-
vedimenti sanzionatori.

B) che il reddito fondiario relativo ai fabbricati
urbani e' stato dichiarato nell'ultima dichiarazio-
ne dei redditi per la quale il termine di presenta-
zione e' gia' scaduto alla data odierna, mentre non
ha l'obbligo di rendere alcuna dichiarazione per
fabbricati rurali stante il carattere rurale di essi
e il loro utilizzo in tal senso.



ART. III

La cessione viene fatta con riferimento al bene preso a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, accessorio, pertinenza, onere e servitu' attiva o passiva.

ART. IV

L'acquirente e' immesso dalla data odierna nel possesso materiale del bene in contratto.

ART. V

L'E.R.S.A.P., come sopra rappresentato, garantisce la proprieta' e la disponibilita' del bene ceduto libero da qualsiasi vincolo, peso, onere, diritto reale parziario a terzi spettante, iscrizione o trascrizione pregiudizievoli; ad eccezione del vincolo di tutela a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali di cui il complesso fa parte ai sensi dell'articolo 4 della legge 1.06.1939 n. 1089.

In merito alla provenienza dichiara di aver ricevuto gli edifici riportati nel N.C.E.U. con atto di transazione e compravendita per Dott. Rizzi, funzionario del Ministero Agricoltura e Foreste, in data 4 maggio 1961 N. 7057 di Repertorio, registrato a Roma il 10 detti al N. 20454; mentre i terreni e i fabbricati rurali sono pervenuti dall'Istituto dei Fon-

C

di Rustici per Esproprio - Decreto Presidente della
Repubblica N.1725 del 3 ottobre 1952, pubblicato
sulla Gazzetta Ufficiale del 1° dicembre 1952 N.278.

Le parti concordemente danno atto d'aver dispensato
me Notaio da qualsiasi obbligo di ispezione dei ti-
toli di provenienza e delle trascrizioni a carico.

ART. VI

Si rinuncia a qualsiasi diritto d'ipoteca legale in
dipendenza del presente atto, imposte e spese del
quale, consequenziali ed accessorie, saranno soste-
nute come per legge.

La presente cessione gode del trattamento tributario
previsto dall'art.3, primo comma del Decreto Legi-
slativo 31 ottobre 1990 n.346 (T.U. sulle imposte di
successione e donazioni) ed e' esente da INVIM ai
sensi dell'art.25, primo comma, lettera c) del
D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643.

Le parti avendo i requisiti di legge mi dispensano
dalla lettura degli allegati dichiarando di essere a
conoscenza del loro contenuto.

Il presente atto e' stato da me letto, innanzi ai
testimoni, ai componenti i quali lo hanno approvato
e confermato. Scritto con mezzo elettronico, comple-
tato di mio pugno su tre fogli per nove facciate e
la presente l'atto viene firmato a norma di legge.



Enzo Pignataro

Clara Minerva

Emanuela Lavino (teste)

Emmanuele Bardaro (teste)

Lavinia Vacca Notaio - Sigillo

2

Reg. to a Gioia del Colle
il 19 marzo 1992 al n. 808

Repertorio n. 2235

Raccolta n. 682

-----PROCURA GENERALE-----

-----Repubblica Italiana-----

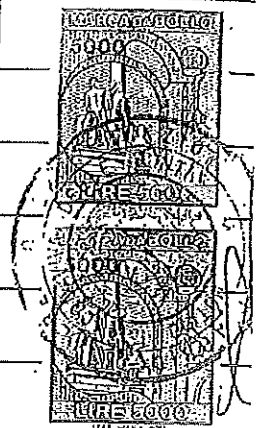
Il tredici marzo millenovecentonovantadue in Bari, al Corso
Sonnino 177.

Innanzi a me Alberto D'ABBICCO, notaio in Acquaviva delle
Fonti, iscritto al Collegio Notarile di Bari, non assistito
dai testimoni per espressa rinuncia fatta dal comparente, con
il mio consenso,

-----è presente-----

Buttiglione dr. Antonio, nato a Gioia del Colle il 22 luglio
1949 e domiciliato a Bari per la carica al Corso Sonnino n.
177, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in
proprio ma in legale rappresentanza, nella qualità di Presi-
dente dell'ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO DELLA PUGLIA
(E.R.S.A.P.), codice fiscale 00264980723, con sede in Bari,
Corso Sonnino 177, istituito con legge regionale 28 ottobre
1977 n. 32, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione
Puglia n. 81 del 17 novembre 1977, a tale carica nominato con
Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 417 del 14
marzo 1989, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione
Puglia n. 52 del 30 marzo 1989.

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono
certo, mi richiede del presente atto in forza del quale di-
chiara di nominare, come in effetti nomina e costituisce pro-



N. 4341 di Rep.
N. 1400 di Racc
Allegato "A"

curatori speciali e per quanto infra generali, i signori sottoindicati, affinché in rappresentanza dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia abbiano ad intervenire negli atti da stipulare in attuazione di deliberazioni adottate dagli organi di Amministrazione dell'ERSAP aventi per oggetto immobili di proprietà ERSAP, ed in particolare per i seguenti atti:-----

- assegnazioni e vendite di immobili a favore di terzi/privati anche ai sensi dell'articolo 10 della legge 30 aprile 1976 n. 386 e successive integrazioni, modifiche e proroghe;-----

- cessioni di immobili a cooperative e loro consorzi; alienazione di immobili a favore di terzi; trasferimento gratuito a favore di amministrazioni pubbliche o enti interessati, ecc., anche ai sensi dell'articolo 11 della citata legge;-----

- riscatti ai sensi dell'articolo 1 e seguenti Legge 29 maggio 1967, n. 379 e successive integrazioni e modifiche.-----

Sono nominati procuratori:-----

- il dottor ROMITA Giovanni, nato in Bari l'11 ottobre 1932, codice fiscale "RMT GNN 32R12 A662N", e il geometra LOVASCIO

Francesco, nato in Bari-Santo Spirito il 13 giugno 1929, codice fiscale "LVS FNC 29H13 A662Z", entrambi domiciliati

presso la Direzione Provinciale di Bari in via Bertolini 37/

A, con firma disgiunta e per quanto riguarda gli immobili siti nel territorio della Provincia di Bari;-----

- il geometra CANANZI Sergio, nato in Lecce il 20 novembre

1930, codice fiscale "CNN SRG 30S20 E506U", e il dottor PI-

GNATARO Enzo, nato in Brindisi l'8 gennaio 1930, codice fi-

scale "PGN NZE 30A08 B180C", entrambi domiciliati presso la

Direzione Provinciale di Brindisi in via Della Congregazione

18, con firma disgiunta e per quanto riguarda gli immobili

siti nel territorio della Provincia di Brindisi;-----

- il perito agrario SABETTA Italo, nato in San Donato di Lec-

ce il 5 ottobre 1942, codice fiscale "SBT TLI 42R05 H826T", e

il perito agrario METRANGOLO Mario, nato in Novoli il 19 lu-

glio 1930, codice fiscale "MTR MRA 30L19 F970C", entrambi do-

miliati presso la Direzione Provinciale di Lecce in via

Lombardia 7, con firma disgiunta e per quanto riguarda gli

immobili siti nel territorio della Provincia di Lecce;-----

- l'avvocato SALVATORE Giuseppe, nato in Accadia il 14 agosto

1930, codice fiscale "SLV GPP 30M14 A015D", e il perito agra-

rio CANCELLARO Antonio, nato in Sant'Agata di Puglia l'11

giugno 1930, codice fiscale "CNC NTN 30H11 I193I", entrambi

domiciliati presso la Direzione Provinciale di Foggia in via

Marchese De Rosa 94/A, con firma disgiunta e per quanto ri-

guarda gli immobili siti nel territorio della Provincia di

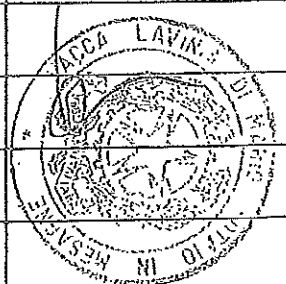
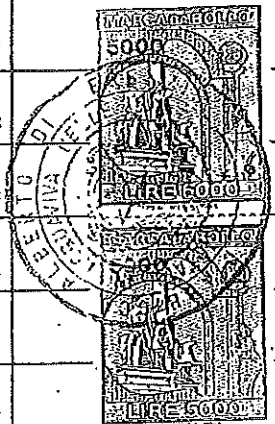
Foggia;-----

- il dottor RADICCHIO Pietro, nato in San Giorgio Jonico il

27 giugno 1930, codice fiscale "RDC PTR 30H27 H8820", e il

dottor LACITIGNOLA Oronzo, nato in Mottola il 15 marzo 1949,

codice fiscale "LCT RNZ 49C15 F784C", entrambi domiciliati



presso la Direzione Provinciale di Taranto in via Socrate 25,

con firma disgiunta e per quanto riguarda gli immobili siti

nel territorio della Provincia di Taranto.-----

All'uopo conferisce ai nominati procuratori ogni più ampia

facoltà connessa, tra cui quelle di:-----

- trasferire proprietà, possesso e godimento di quanto ceduto,

stipulando qualunque patto di contenuto obbligatorio o

reale dagli atti originanti;-----

- meglio identificare gli immobili da trasferire, nella loro

esatta individuazione e consistenza catastale e reale;-----

- sottoscrivere la denuncia agli effetti dell'Imposta sul-

l'Incremento di valore degli immobili;-----

- emettere dichiarazioni e produrre documenti in ordine ai

disposti della legge 47/85 e 165/90 e successive modifiche e

ogni altra normativa vigente, anche fiscale;-----

- accertare l'avvenuto totale pagamento del prezzo degli im-

mobili venduti dallo stesso Ente e/o dall'Ente per lo Svilup-

po dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia,

Lucania e Molise o comunque da Enti predecessori dell'ERSAP

col patto di riservato dominio e/o con garanzia ipotecaria;--

--rilasciare quietanza liberatoria anche per altre somme a

qualsiasi titolo dovute all'Ente;-----

- rinunciare all'ipoteca legale esonerando il Conservatore

dei Registri Immobiliari da ogni sua responsabilità;-----

- convenire tutte le clausole, anche specialissime, che ri-

terranno convenienti per l'espletamento del mandato loro con-
ferito.-----

In conclusione i nominati procuratori sono autorizzati a com-
piere tutto ciò che è opportuno per il buon fine del presente
mandato e in modo che non possa mai esser loro eccepito di-
fetto di poteri e/o indeterminatezza di mandato. Il tutto con
promessa di rato et valido e sotto gli obblighi di legge.----

-----Io notaio,-
richiesto, ho letto quest'atto al comparente, che dichiara
d'approvarlo.-----

E' scritto a macchina da persona di mia fiducia, e da me com-
pletato, in quattro pagine e tredici righe di questi due fo-
gli.-----

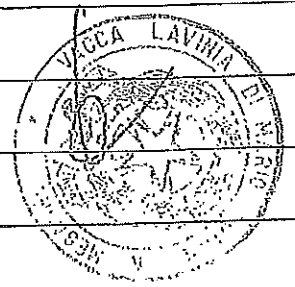
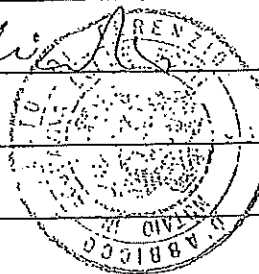
F.to: Antonio BUTTIGLIONE - Alberto D'ABBICCO notaio.-----

E' copia, composta di due fogli che io sottoscritto notaio
certifico conforme all'originale.-----

Si rilascia per l'uso che compete.-----

Acquaviva delle Fonti, 19 marzo 1992

Alberto D'Abbicco



ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO DELLA PUGLIA

| |
|-----------------------|
| ENTE SVILUPPO BARI |
| 25 MAG. 1989 |
| Arrivato n. 15196 |

B A R I

N. 4341 di Rep.
N. 1400 di Racc.

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N° 180 Allegato "B"

OGGETTO : \TRASFERIMENTO -MASSERIA BELLOLUOGO-IN AGRO DI BRINDISI, AI SENSI DELL'ART.11 DELLA LEGGE 386-1976, A FAVORE DEL COMUNE DI MESAGNE./

L'anno millenovecentottantanove, addì 25 del mese di 559.1989, in Bari, nella Sede dell'ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO DELLA PUGLIA in Corso Sonni no, n.177; il Dott. Francesco CAPPARIELLO, COMMISSARIO STRAORDINARIO in virt del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia dell'1.6.1988 n°655, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n°106 de 9.6.1988, prorogato con delibera della Giunta Regionale della Puglia n.7382 de 5 settembre 1988, assistito dal Direttore Generale f.f.Dr.Aldo CHIAIA.

VISTA la Legge Regionale 28 Ottobre 1977, n°32, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n°81 del 17 Novembre 1977, relativa alla "Istituzione dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia";

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 1988, n°11 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, n°60 del 30 Marzo 1988 recante "Norme relative alle funzioni, agli organi e alla organizzazione amministrativa dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia";

PREMESSO che il Comune di Mesagne con deliberazione della Giunta Municipale n.23 del 23.2.1988, ha chiesto il trasferimento a titolo gratuito, ai sensi del 4° comma dell'art.11 della legge 30.4.1976, n.386, della "Masseria Belloluogo e relative adiacenze di proprietà dell'Ente, al fine di realizzare un complesso mirante alla formazione di una comunità terapeutica, ubicata in zona agricola, per il recupero di tossicodipendenti;

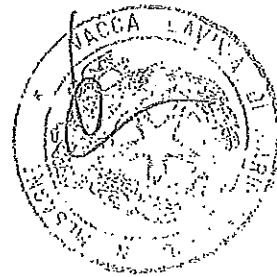
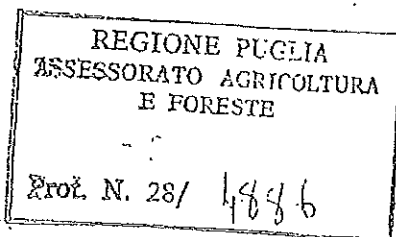
ATTESO che la Masseria Belloluogo, oggetto di trasferimento al Comune di Mesagne, ricade nel Comune di Brindisi al Nuovo Catasto terreni alla partita n.24103, foglio 90, particella 13, come porzione di fabbricato rurale, particella 391 di ha.0.09.60 e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita n.3883, particella 15 dello stesso foglio 90 su cui insiste la Chiesa, nonché particella 62 subalterni 2,3,4,5,6,7, e 8.- Per la particella 13 del N.C.T. non è indicata sul certificato catastale la relativa superficie, in quanto parte dei fabbricati sono accatastati al N.C.E.U.;

RAVVISATA la impellente necessità del Comune di Mesagne a realizzare, entro tre anni dalla stipula dell'atto di trasferimento, la Comunità terapeutica;

VISTO che l'Amministrazione del Comune di Mesagne ha dichiarato, con nota n.41581 del 23.5.1988, di accettare la Masseria Belloluogo nello stato in cui si trova e che i futuri rapporti con gli occupatori abusivi di alcuni locali, saranno regolati direttamente dalla stessa Amministrazione;



Copia conforme
REGOLAMENTO GENERALE



DELIBERA

a) di autorizzare il trasferimento gratuito, in applicazione al 4° comm. dell'art.14 della legge 386-1976, della Masseria Belloluogo e relativi adiacenze, in catasto al foglio e particelle indicate in narrativa, a favore del Comune di Mesagne per la costituzione di una Comunità terapeutica per tossicodipendenti, diretta da operatori specializzati;

b) di autorizzare il legale rappresentante dell'Ente o il procuratore, che lo rappresenterà nella stipula dell'atto, a perfezionare la compravendita, ponendo a carico dell'acquirente tutte le spese di registrazione, trascrizione e conseguenti;

c) di prevedere espressamente nel contratto che, nel caso in cui il Comune dia diversa destinazione all'immobile in argomento e non attui il programma di costituzione della comunità terapeutica, entro tre anni dalla stipula dell'atto di trasferimento della Masseria Belloluogo di proprietà dell'Ente, lo stesso contratto si intenderà risolto e l'Amministrazione Comunale non avrà alcun diritto di rimborso delle somme occorse per eventuali opere realizzate e non rispondenti a quelle previste.

Fatta, letta e sottoscritta.-

IL DIRETTORE GENERALE f.f.:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to Chiaia

F.to CAPPARIELLO

Serv. Ass. Cat. - FC

Il presente provvedimento è composto di N°2 fogli
30.2.89



2 copia conforme
SECRETARIA GEN. ...

[Handwritten signature]



2 copia conforme
BASEGRE ... 11 LUG. 1981



- qualora nei 5 anni successivi al perfezionamento del trasferimento non venga conseguita la destinazione promessa;

- qualora venga mutata la detta destinazione;

d) di autorizzare il legale rappresentante dell'Ente o il procuratore, a costituirsi nell'atto notarile di trasferimento gratuito degli immobili in argomento, ponendo a carico del Comune di Mesagne tutte le spese di registrazione, trascrizione e conseguenti.

Fatta, letta e sottoscritta.-

IL SEGRETARIO

F.to TRIGGIANI

IL PRESIDENTE

F.to BUTTIGLIONE

Serv.Asscat/FC

Il presente provvedimento è composto di N°3 fogli

13.12.91

SEGRETERIA GENERALE



copia conforme
SEGRETERIA GENERALE

8 LUG. 1992

