



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. SALES Stefano



CUSTODE:

Avv. SARDELLA Gianluca



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Ing. MILETI Giuseppe

CF:MLTGPP92M19D508J

con studio in FASANO (BR) VIA GALIZIA N.53

telefono: ***

email: ING.GIUSEPPE.MILETI@GMAIL.COM

PEC: mileti.giuseppe@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. MILETI Giuseppe

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a OSTUNI C.da Urselli , quartiere località Selva di Ostuni, della superficie commerciale di **15.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno edificabile del comune di Ostuni, attualmente privo di manufatti edilizi , se non per un piccolo edificio rurale a destinazione "chiesa Urselli", privo di opere di urbanizzazione primaria e/o servizi in genere. Attualmente utilizzato ad uso terreno e non sono piantate e/o coltivati ortaggi.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/09/2005 Pratica n. BR0096805 in atti dal 07/09/2005 (n. 96805.1/2005)

Coerenze: Per un lato con particella 439, per un lato con particella 443, per un lato con particella 433,

In precedenza particella 418 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza particella 48 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2429, reddito agrario 7,53 €, reddito dominicale 6,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009 (n. 26018.1/2009)

Coerenze: Per un lato con particella 433, per un lato con particella 465, per un lato con particella 467, per un lato con particella 468,

In precedenza particella 414 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza 235 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 52 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 690, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,78 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 466, per un lato con particella 465/471, per un lato con particella 472, per un lato con particella 469

In precedenza particella 414 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza particella 235 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 52 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2608, reddito agrario 8,08 €, reddito dominicale 6,73 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 433, per un lato con particella 466, per un lato con particella 469, per un lato con particella 470

In precedenza particella 414 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza 235 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal





31/10/1985), in precedenza particella 52 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 460, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 1,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 468, per lato con particella 467, per lato con particella 474, per lato con particella 470

In precedenza particella 414 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza particella 235 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 52 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 472 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 1932, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 7,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 471, per un lato con particella 473, per un lato con particella 473, per un lato con particella 474.

In precedenza particella 236 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 54 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 473 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 2193, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 9,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 472, per un lato con particella 471, per un lato con particella 570, per un lato con particella 475

In precedenza particella 236 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 54 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 474 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 2338, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 9,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: per un lato con particella 469, per un lato con particella 472, per un lato con particella 475, per un lato con particella 476

in precedenza particella 236 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 54 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 475 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 2800, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 11,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: per un lato con particella 474, per un lato con particella 473, per un lato con particelle 570/238, per un lato con particella 476(parte),

in precedenza particella 236 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 54 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

15.460,00 m²

tecnico incaricato: Ing. MILETI Giuseppe

Pagina 3 di 16





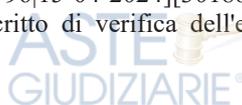
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.452,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.684,54
Data della valutazione:	21/04/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di lotto di terreno libero. L'agenzia delle entrate di Ostuni, con nota prot. n. [ENTRATE|AGEDP-BR|REGISTRO UFFICIALE|43996|15-04-2024][301880192|293324689] ha riscontrato **NEGATIVAMENTE** la richiesta del sottoscritto di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione sugli immobili oggetto di perizia.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 17/02/2006 a firma di Notaio Capozzi Cristina di Ostuni ai nn. Rep. 3411/913 di repertorio, trascritta il 15/03/2006 a Brindisi ai nn. Reg. Gen. 5786 e Reg. Part. 4084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia.

Fra gli altri immobili ricadono anche quelli identificati di seguito: foglio 86 P.lle 427, 428, 429, 430, 435, 436, 437, 438, 431, 432, 47, 439, 440, 441, 442, 443, 55, 56, 62, 63, 64, 143, 236, 233, 444, 445, 433, 434, 414, 239, 240. La convenzione urbanistica si intende integralmente richiamata, con relative obbligazioni. Si ricorda che gli adempimenti e le obbligazioni della convenzione urbanistica gravano quale obbligazione proper rem, sui terreni di cui sia stata prevista la trasformazione urbanistica.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/07/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. Rep. 2009/2023 di repertorio, trascritta il 31/08/2023 a Brindisi ai nn. Reg. Gen. 16838 e Reg. Par. 14006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare (verbale di pignoramento immobili).





La formalità è riferita solamente a foglio 86 P.IIe 440, 466, 467, 468, 469, 472, 473, 474, 475

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica delle continuità delle trascrizioni: Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità relativa alla dichiarazione di successione (succ. del 12/04/1996 n. 6401 volume 3663 - Trascrizione a Brindisi del 02/01/2003 rep. 55/45) del de cuius *** DATO OSCURATO *** in favore di *** DATO OSCURATO ***.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di Notaio Avv. Cristina Capozzi di Ostuni ai nn. Rep. 4262 e Racc. 1100 di repertorio, registrato il 13/06/2006 a Ostuni ai nn. 1931, trascritto il 14/06/2006 a Brindisi ai nn. Reg. Gen. n. 13035 e reg. Part. 9049.

Il titolo è riferito solamente a foglio 86 particelle 428, 43, 429, 44, 435, 45, 438, 45, 432, 46, 440, 48, 441, 48, 443, 48, 55, 56, 62, 63, 64, 143, 236, 445, 234, 414, 235.

Si riporta per estratto "...omissis... le parti espressamente convengono che gli oneri e le spese dovuti al Comune di Ostuni in relazione alla convenzione urbanistica di lottizzazione, giusta atto a mio rogito in data 17 febbraio 2006, registrato ad Ostuni il 14 marzo 2006 al n. 753 e trascritto a Brindisi il 15 marzo 2006 ai nn. 5786/4084, cederanno a carico della parte acquirente che, come rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi altresì, per quanto di sua spettanza all'adempimento degli obblighi della stessa previsti ed in particolare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. ...omissis...". Pertanto, la convenzione richiamata nell'atto del 25/05/2006 di rep. 4262 e gli obblighi derivanti dalla stessa dalla società debitrice e dagli aventi causa (acquirenti futuri) si intende integralmente richiamata per come riportata nello stesso atto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/1994 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 12/04/1996 ai nn. n. 6401 e Vol. 3663 di repertorio, trascritto il 02/01/2003 a Brindisi ai nn. Reg. Gen. n. 55 e Reg. Part. n. 45.

Il titolo è riferito solamente a fra gli altri beni, foglio 86 P.IIe 234, 235, 236, 239, 240, 43, 44, 45, 233, 46, 47, 48, 55, 56, 62, 63, 64, 143.

Rinuncia di un chiamato all'eredità: la moglie del de cuius ha rinunciato all'eredità con atto del Notaio Marcello De Jorio del 12/07/1994 registrato a Napoli al n. 15214.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I Terreni oggetto di perizia ricadono all'interno della Lottizzazione denominata "Urselli" approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 10/12/2002 (approvazione del piano di lottizzazione in Contrada Urselli alla Selva di Ostuni), che si allega alla presente perizia e si intende integralmente richiamata e conosciuta dalla parte acquirente. Si specifica che all'epoca della approvazione del P.D.L. con D.C.C. n. 39 del 10/12/2002 (adozione con D.C.C. n. 25 del 01/06/1999 prima dell'entrata in vigore del P.U.T.T./p) l'area non era vincolata paesaggisticamente ai sensi della L. n. 1497/39. Attualmente l'area è vincolata ai sensi del piano paesaggistico di cui alla DGR n. 176 del 16/02/2015 di approvazione del PPTR e successivi aggiornamenti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono state approvate con D.G.C. n. 36 del 10/02/2005, al quale è seguita la successiva convenzione urbanistica di Rep. 3411 e Racc. 913 del 17/02/2006 del Notaio Avv. Cristina Capozzi, con la quale i Lottizzanti firmatari, e loro aventi causa a qualsiasi titolo, si sono obbligati ad attuare il Piano di Lottizzazione in conformità a quanto di seguito specificato:

- delle prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale adeguato alla Legge Regionale n°56/80;
- in conformità delle pattuizioni previste dalla stessa convenzione;
- in conformità della delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 10 dicembre 2002, esecutiva, di approvazione del Piano di lottizzazione e dei relativi elaborati progettuali che, controfirmati dalle parti, sono depositati in atti presso l'Amministrazione Comunale;
- in conformità della delibera di Giunta Comunale n° 36 del 10 febbraio 2005, esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione delle aree suindicate e dei relativi elaborati progettuali che, controfirmati dalle parti, sono depositati in atti presso l'Amministrazione Comunale.

I lottizzanti firmatari si sono obbligati, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a dare integrale esecuzione alla lottizzazione così come specificato al precedente articolo 2 della convenzione impegnandosi ad attuare la stessa in ogni sua parte, con esecuzione unitaria o anche in differita, ma in ogni caso ad adempiere a quanto previsto dagli articoli 4, 5 e 6 della convenzione nei termini temporali ivi previsti, decorsi i quali, si attiveranno le procedure previste dal successivo art. 10.

Per i beni (foglio 86 P.lle 427, 428, 429, 430, 435, 436, 437, 438, 431, 432, 47, 439, 440, 441, 442, 443, 55, 56, 62, 63, 64, 143, 236, 233, 444, 445, 433, 434, 414, 239, 240) la Convenzione urbanistica è stata stipulata per il diritto di proprietà 1/1 da *** DATO OSCURATO *** e successivi aventi causa, ovvero attuale *** DATO OSCURATO *** per i beni oggetto di pignoramento. Le obbligazioni e gli impegni di cui alla Convenzione urbanistica di lottizzazione sottoscritta con atto del Notaio Avv. Cristina Capozzi di Rep. 3411 e Racc. 913 del 1/02/2006, registrata ad Ostuni il 14/03/2006 al n. 753 e trascritta a Brindisi il 15/03/2006 ai nn. 5786/4084 (allegata alla presente perizia) rimarranno a carico della parte acquirente.

Ad oggi, non risulta realizzata qualsivoglia opera di urbanizzazione e rileva evidenziare che il progetto presentato in data 01/02/2019 prot. 5842 per i lavori di "Opere di urbanizzazione primaria relative al piano di lottizzazione in C.da Urselli" ha ricevuto PARERE CONTRARIO dalla Commissione Locale per il Paesaggio di Ostuni in data 04/02/2019.

Così come affermato dal T.A.R. Puglia "In definitiva, il PdL in discorso veniva a definitiva scadenza il 17 febbraio 2019 [...] decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano di lottizzazione, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. Inoltre, "il termine massimo di dieci anni di validità del piano di lottizzazione, stabilito dall'art. 16, quinto comma, della L. 17 agosto 1942 n. 1150 per i piani particolareggiati, non è suscettibile di deroga neppure sull'accordo delle parti e decorre dalla data di completamento del complesso procedimento di formazione del piano attuativo (Cons. Stato, Sez. IV, 11 marzo 2003 n. 1315). Ciò in quanto la convenzione è per certo un atto accessorio al Piano di lottizzazione, deputato alla regolazione dei rapporti tra il soggetto esecutore delle opere e il Comune con riferimento agli adempimenti derivanti





dal Piano medesimo, ma che non può incidere sulla validità massima, prevista in legge, del sovrastante strumento di pianificazione secondaria" (cfr. Consiglio di Stato n. 1574/2013)" (T.A.R. Lecce, Sez. I, n. 1840 del 2019 avente ad oggetto l'attuazione del piano di lottizzazione in contrada Urselli alla Selva di Ostuni).

Pertanto, anche alla luce della sentenza T.A.R. Lecce, Sez. I, n. 1840 del 2019, si deduce che per le aree prive di opere di urbanizzazione primaria e qualsivoglia allineamento del precedente Piano di Lottizzazione, come in effetti sono le aree oggetto della presente perizia, si dovrà procedere all'approvazione di un nuovo Piano di Lottizzazione nei termini e nei modi di Legge, con la normativa di tutela paesaggistica attualmente insistente sull'area ai sensi della DGR n. 176 del 16/02/2015 di approvazione del PPTR e successivi aggiornamenti, atteso che il Piano di lottizzazione di cui alla delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 10 dicembre 2002 e successiva Convenzione edilizia è evidentemente decaduto.

Il sottoscritto segnala inoltre che non ha potuto accedere alla documentazione inerente il piano di lottizzazione (allegati della delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 10 dicembre 2002) in quanto alla data della richiesta (05/02/2024 prot. 12433) e successivo sollecito (02/04/2024 prot. 33019) la documentazione non è stata reperita dal Comune di Ostuni come da nota prot. n. 33019/2024 del 16/04/2024, trasmessa a riscontro della richiesta di accesso agli atti dal Comune di Ostuni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera delibera di approvazione, con modifiche e prescrizioni, della G.R. n.2250 del 18.05.1995 -esecutiva-, pubblicata sul B.U.R. della R.P. n.78 del 17.07.1995 e per estratto sulla G.U. della R.I. n.169 del 21.07.1995, l'immobile ricade in zona C 2 collinare di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Ostuni del 21/03/2024 allegato alla presente perizia di cui è parte integrante.. Zona sottoposta a vincoli paesaggistici di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n.176 del 16.02.2015 con la quale è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.P.T.R.), pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015 e successive D.G.R. di adeguamento della cartografia. I terreni sono assoggettati al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267 del 30.12.1923

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

trattasi di terreno libero da manufatti edilizi se non per la presenza di una fabbricato rurale che storicamente è denominato e riconosciuto come "Chiesa Contrada Urselli"

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di accatastamento di un fabbricato per esercizio di culto. L'immobili insiste all'interno del foglio 86 particella 474 (normativa di riferimento: L. 27.02.1985 n.52)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale per inserimento in mappa di unità immobiliare da denunciare con procedura docfa al NCEU con una categoria catastale E7

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

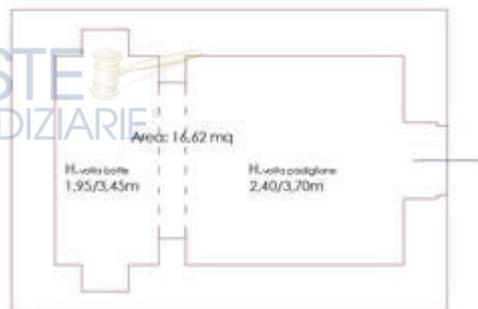
Costi di regolarizzazione:



- Tipo mappale a accatastamento unità immobiliare: €1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato rurale



Chiesa Urselli

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OSTUNI C.DA URSELLI , QUARTIERE LOCALITÀ SELVA DI OSTUNI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a OSTUNI C.da Urselli , quartiere località Selva di Ostuni, della superficie commerciale di **15.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile del comune di Ostuni, attualmente privo di manufatti edilizi , se non per un piccolo edificio rurale a destinazione "chiesa Urselli", privo di opere di urbanizzazione primaria e/o servizi in genere. Attualmente utilizzato ad uso terreno e non sono piantate e/o coltivati ortaggi.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/09/2005 Pratica n. BR0096805 in atti dal 07/09/2005 (n. 96805.1/2005)
Coerenze: Per un lato con particella 439, per un lato con particella 443, per un lato con particella 433,
In precedenza particella 418 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza particella 48 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)
- foglio 86 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2429, reddito agrario 7,53 €, reddito dominicale 6,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009 (n. 26018.1/2009)
Coerenze: Per un lato con particella 433, per un lato con particella 465, per un lato con particella 467, per un lato con particella 468,
In precedenza particella 414 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in

tecnico incaricato: Ing. MILETI Giuseppe

Pagina 8 di 16



atti dal 10/01/2005), in precedenza 235 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 52 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 690, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,78 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 466, per un lato con particella 465/471, per un lato con particella 472, per un lato con particella 469

In precedenza particella 414 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza particella 235 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 52 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 2608, reddito agrario 8,08 €, reddito dominicale 6,73 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 433, per un lato con particella 466, per un lato con particella 469, per un lato con particella 470

In precedenza particella 414 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza 235 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 52 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 460, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 1,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 468, per lato con particella 467, per lato con particella 474, per lato con particella 470

In precedenza particella 414 (FRAZIONAMENTO del 10/01/2005 Pratica n. BR0230765 in atti dal 10/01/2005), in precedenza particella 235 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 52 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 472 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 1932, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 7,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 471, per un lato con particella 473, per un lato con particella 473, per un lato con particella 474.

In precedenza particella 236 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 54 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 473 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 2193, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 9,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: Per un lato con particella 472, per un lato con particella 471, per un lato con particella 570, per un lato con particella 475

In precedenza particella 236 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 54 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 474 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 2338, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 9,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: per un lato con particella 469, per una lato con particella 472, per un lato con particella 475, per un lato con particella 476

in precedenza particella 236 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in





precedenza particella 54 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

- foglio 86 particella 475 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 2800, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 11,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/02/2009 Pratica n. BR0026018 in atti dal 11/02/2009

Coerenze: per un lato con particella 474, per un lato con particella 473, per un lato con particelle 570/238, per un lato con particella 476(parte), in precedenza particella 236 (FRAZIONAMENTO del 02/04/1974 in atti dal 31/10/1985), in precedenza particella 54 (Impianto meccanografico del 01/05/1978)

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno



Territoriale



Vista strada



vista terreno



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Individuazione su mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Individuazione su inquadramento territoriale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





vista strada e terreno



vista chiesetta Urselli



vista terreno



Vista terreno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La strada di accesso ai fondi (ovvero quella posta a sud di confine con le particelle 468, 469, 474 e 475) è una strada sterrata di breccione battuto. La pendenza da Sud a Nord dei fondi è di circa 7 m (fonte CTR Regione Puglia, curve di livello).

Per quanto riguarda le proprietà del terreno e le sue caratteristiche, sono state prese in considerazione i seguenti fattori:

- Accesso: è un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo e i collegamenti alle arterie stradali principali. Si rileva una distanza dall'arteria stradale principale a sud di circa 330 m e il collegamento avviene con strada interpodereale asfaltata.
- Esposizione: è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali. Per il terreno in esame è stata identificata un'esposizione buona, in relazione al punto sommitale del colle in cui si trova, di circa 265 m rispetto alla massima della zona di circa 280m (fonte CTR Regione Puglia, curve di livello).
- Ubicazione: è una posizione che tiene conto della posizione del terreno rispetto alle infrastrutture principali. Per il terreno in esame, considerando anche il contesto limitrofo, prevalentemente costituito da edifici isolati e autonomi, le infrastrutture principali sono distanti e non sono presenti nelle vicinanze del fondo.

Allo stato attuale il terreno è ad uso agricolo, comunque abbandonato e senza coltivazione di frutti e/o ortaggi. Non si rilevano pozzi e/o fontane artesiane per la raccolta e il prelievo di acqua da falda.





Sul terreno e in particolare all'interno della particella 474 insiste il fabbricato rurale riconosciuto come "Chiesa Urselli", immobile non accatastato e in stato di abbandono.

In adiacenza è presente un pinto di fondazione con sovrastante antenna in acciaio ormai collassata e in stato pericolante. Risulta necessaria la messa in sicurezza e la completa rimozione dei componenti in acciaio dell'antenna, oltre che del plinto di fondazione.



vista terreno



Vista dai terreni verso chiesa Urselli



Vista confine a est



Vista confine a est



CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

tecnico incaricato: Ing. MILETI Giuseppe

Pagina 13 di 16





Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. catastale P.Illa 440	10,00	x	100 %	=	10,00
Sup. catastale P.Illa 466	2.429,00	x	100 %	=	2.429,00
Sup. catastale P.Illa 467	690,00	x	100 %	=	690,00
Sup. catastale P.Illa 468	2.608,00	x	100 %	=	2.608,00
Sup. catastale P.Illa 469	460,00	x	100 %	=	460,00
Sup. catastale P.Illa 472	1.932,00	x	100 %	=	1.932,00
Sup. catastale P.Illa 474	2.338,00	x	100 %	=	2.338,00
Sup. catastale P.Illa 473	2.193,00	x	100 %	=	2.193,00
Sup. catastale P.Illa 475	2.800,00	x	100 %	=	2.800,00
Totale:	15.460,00				15.460,00



Aree catastali



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/12/2016

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari (atto Notaio Avv. Stefania Errico di Rep. 9200 e Racc. 7220)

Descrizione: suolo edificabile, della superficie catastale di circa ettari 8.61.12 (ettari otto, are sessantuno e centiare dodici)

Indirizzo: C.da Urselli

Superfici principali e secondarie: 86112

Superfici accessorie:

Prezzo: 937.154,00 pari a 10,88 Euro/mq

tecnico incaricato: Ing. MILETI Giuseppe

Pagina 14 di 16



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima monoparametrica

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo monoparametrico. Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da un'attività bassissima, se non assente, delle compravendite di immobili simili, ovvero di appezzamenti di terreni edificabili nella zona. È infatti consolidato nella pratica estimativa la circostanza che, le compravendite di terreni edificabili sono rare e dilatate nel tempo, a differenza di quelle per beni immobili di tipo frequente e con tempi relativamente brevi. A conferma di detta circostanza, al fine di individuare possibili compravendite nella zona, e quindi definire il valore di mercato per un appezzamento di terreno condotto ad uliveto, si sono eseguite ricerche approfondite nel foglio di mappa n.86 (Comune di Ostuni), rilevando nell'ultimo decennio solo un atto di compravendita (Comparabile), però esternamente affidabile considerando la tipologia di terreno e la destinazione di zona omogenea praticamente equivalente a quella del Subject. Considerata l'alta affidabilità del Comparabile, per la stima in oggetto, si ritiene congruo assegnare il valore derivante dall'analisi del Comparabile analizzato, aggiornando il valore di compravendita alla data odierna per considerare la rivalutazione monetaria ISTAT utilizzando il sito ISTAT.

Dall'analisi del COMPARIBILE utilizzato, risalente a dicembre 2016 (si vedano dati del comparabile) è emerso che il prezzo medio di acquisto, per un terreno edificabile in località "Selva di Ostuni – C.da Urselli" di dimensioni medio/grandi, con proprietà conformi ed equivalenti al Subject in esame, è di €/mq 10,88 (ovvero € 937.154,00 per un terreno di superficie 86.112 mq).

Attraverso la rivalutazione monetaria ISTAT da "dicembre 2016" a "febbraio 2024", aggiornando il valore immobiliare precedentemente ottenuto si ottiene un valore di €/mq di 12,94.

Si assume nella presente perizia come valore del suolo edificabile in località "Selva di Ostuni – C.da Urselli" il valore di **€/mq 12,94**.

Il valore del suolo così calcolato, risulta congruo e compatibile con il classico valore del 15% dell'incidenza del suolo rispetto al valore finito di un edificio residenziale rispetto al contesto urbano in cui ricade il Subject oggetto di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15.460,00 x 12,94 = **200.052,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200.052,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 200.052,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, osservatori del mercato immobiliare Conservatoria dei registri immobiliari



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	15.460,00	0,00	200.052,40	200.052,40
				200.052,40 €	200.052,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 198.452,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 29.767,86

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 168.684,54

data 21/04/2024

il tecnico incaricato
Ing. MILETI Giuseppe



TRIBUNALE DI BRINDISI – PROC. ESS. IMM. N. 113-2023 R.G.

**ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
ALLA PERIZIA ESTIMATIVA**

Si riporta di seguito l'elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

Gli allegati sono parte integrante e complementare della perizia descrittiva e riepilogativa, ai quali si rimanda per una completa comprensione delle tematiche affrontate.

OPERAZIONI PERITALI

- Allegato_1 - Mail comunicazione inizio operazioni peritali per il 24.11.2023
- Allegato_2 - Comunicazione inizio operazioni peritali per il 24.11.2023
- Allegato_3 - Delega del creditore procedente al sopralluogo
- Allegato_4 - Verbale di sopralluogo del 24.11.2023

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Allegato_5 - Estratto di mappa
- Allegato_6 - V.A. Foglio 86 Particella 440
- Allegato_7 - V.S. Foglio 86 Particella 440
- Allegato_8 - V.A. Foglio 86 Particella 466
- Allegato_9 - V.S. Foglio 86 Particella 466
- Allegato_10 - V.A. Foglio 86 Particella 467
- Allegato_11 - V.S. Foglio 86 Particella 467
- Allegato_12 - V.A. Foglio 86 Particella 468
- Allegato_13 - V.S. Foglio 86 Particella 468
- Allegato_14 - V.A. Foglio 86 Particella 469
- Allegato_15 - V.S. Foglio 86 Particella 469
- Allegato_16 - V.A. Foglio 86 Particella 472
- Allegato_17 - V.S. Foglio 86 Particella 472
- Allegato_18 - V.A. Foglio 86 Particella 473
- Allegato_19 - V.S. Foglio 86 Particella 473
- Allegato_20 - V.A. Foglio 86 Particella 474
- Allegato_21 - V.S. Foglio 86 Particella 474



Allegato_22 - V.A. Foglio 86 Particella 475

Allegato_23 - V.S. Foglio 86 Particella 475

TITOLARITA' NEL VENTENNIO

Allegato_24 - Nota di trascrizione - Successione 03.07.1993 e trascrizione 11.02.1995

Allegato_25 - Nota di trascrizione - Successione 12.04.1996 e trascrizione 02.01.2003

Allegato_26 - Atto di compravendita del 25/05/2006

Allegato_27 - Nota di trascrizione - Atto di compravendita 25.05.2006 a favore ***

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA, TRASCRIZIONI

Allegato_28 - Certificato ipotecario debitore

Allegato_29 - Nota di trascrizione - Convenzione edilizia 17.02.2006 a favore Comune Ostuni

Allegato_30 - Convenzione urbanistica - carta semplice

Allegato_31 - Nota di trascrizione - Pignoramento 21.07.2023 e trascrizione 31.08.2023

CERTIFICATI

Allegato_32 - Richiesta all'Agenzia delle Entrate di esistenza contratti di locazione

Allegato_33 - Protocollo Agenzia delle Entrate

Allegato_34 - Risposta con ESITO NEGATIVO Agenzia delle Entrate

Allegato_35 - Visura Camerale società debitrice

URBANISTICA E CERTIFICATI

Allegato_36 - Istanza di accesso agli atti del 05.02.2024 prot. 12433

Allegato_37 - Sollecito riscontro accesso agli atti del 02.04.2024

Allegato_38 - Prot. 29206 sollecito riscontro accesso agli atti del 02.04.2024

Allegato_39 - Comunicazione riscontro negativo Comune di Ostuni prot. 33019 del 16.04.2024

Allegato_40 - Delibera Consiglio Comunale n. 39 10.12.2002

Allegato_41 - Delibera di Giunta Comunale n. 36 10.02.2005

Allegato_42 - PARERE CONTRARIO della commissione locale per il paesaggio del 04.02.2019_opere urb. primaria

Allegato_43 - Certificato di destinazione urbanistica 21.03.2024

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato_44 - Documentazione fotografica

PLANIMETRIA

Allegato_45 - Planimetrie su base catastale

