



**TRIBUNALE ORDINARIO -
BRINDISI**



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
123/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI



CUSTODE GIUDIZIALE:

Dott.ssa Simona PILIEGO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 28/12/2024



TECNICO INCARICATO:

Ing. Maria Rita CARROZZO

C.F. :CRRMRT58H57F1520

con studio in

E-MAIL: carrozzo.mariarita@libero.it

PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu



Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO



- **Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 140 particella 78 – classe 04 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 7.765 mq – Reddito dominicale: Euro 22,06 – Reddito agrario: Euro 20,05 per il diritto di proprietà 3/24.**
- **Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 140 particella 79 – classe 04 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 10.219 mq – Reddito dominicale: Euro 29,03 – Reddito agrario: Euro 26,39 per il diritto di proprietà 3/24.**

LOTTO 5

A Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 171 particella 67– classe 03 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 32.917 mq – Reddito dominicale: Euro 153,00 – Reddito agrario: Euro 93,50 per il diritto di proprietà 3/24.

Si precisa che, ai fini dell'espletamento dell'incarico in questione ed in particolare per eseguire il sopralluogo tecnico presso il compendio staggito, nonché per effettuare gli accessi ai Pubblici Uffici, lo scrivente CTU si è avvalso dell'uso del proprio mezzo di locomozione.

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente all'immobile pignorato, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato i rilievi del caso e quant'altro necessario per accertare la posizione catastale, ipotecaria e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi e l'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

Dall'analisi degli atti di causa di cui alla presente procedura esecutiva si è potuto procedere al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c. p. c. In particolare si è riscontrato il deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, dei certificati ipotecari e visure storiche a cura dell'Avv. [REDACTED] in data 26/06/2024.

Ebbene, dopo aver effettuato il necessario controllo della documentazione depositata, nonché dopo aver esaminato i documenti reperiti presso gli Enti Pubblici si specifica quanto segue.

In data 13/09/2024, la scrivente CTU, con raccomandata **AR n.15066035071-2** ha comunicato al debitore esecutato [REDACTED], l'inizio delle operazioni peritali, presso gli immobili staggiti siti in via Udine nn.3-5-7, fissandolo per il 24/09/2024 alle ore 10,00.

Il giorno stabilito, la sottoscritta, unitamente al Custode giudiziario Dott.ssa [REDACTED], si è recata presso il compendio pignorato, riscontrando la non presenza dell'esecutato e, pertanto, non ha potuto eseguire il sopralluogo.

In data 03/10/2024, la dott.ssa [REDACTED] ha inviato, al Sig. [REDACTED], un telegramma con l'invito a prendere contatti telefonici per la fissazione dell'inizio delle operazioni peritali; successivamente, previo contatto da parte [REDACTED], comproprietario degli immobili pignorati, è stato concordato il sopralluogo per il giorno 22/11/2024 alle ore 09,30.

Alla data e all'ora stabilita, si è dato inizio alle operazioni peritali alla presenza del custode Dott.ssa [REDACTED], dell'Avv. [REDACTED], legale del debitore esecutato, dell'Ing. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], comproprietari e, quest'ultima, occupante dell'immobile in via Udine nn.3-5, con contratto di comodato d'uso gratuito.

La sottoscritta, unitamente agli intervenuti, ha ispezionato e rilevato il compendio pignorato appurando che l'abitazione al civico n.7 è occupata, ad uso gratuito, da un nipote dell'esecutato; alle ore 10,30, le operazioni peritali sono proseguite presso i terreni siti in agro di Brindisi, oggetto di pignoramento.

Tutto quanto premesso e considerato, in base alla natura e consistenza dell'unità immobiliare pignorata è possibile definire i seguenti Lotti di vendita.

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.123/2024

LOTTO 1

A **Abitazione con annesso Garage** a BRINDISI Via Udine n.3, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **148,55** mq per la quota di:

- 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato al piano terra sito nel centrale quartiere Capuccini del Comune di Brindisi in via Udine civico 3. L'immobile è stato realizzato negli anni '60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.85 m. L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 193, particella 278 , sub 3 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86,00 mq, rendita € 429,95, indirizzo catastale Via Udine n.3. Piano T-P. ammezzato, intestato a:

➤ [REDACTED] ([REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] *per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa*

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018;

- **foglio193, particella 278, sub 1 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe3 – consistenza: 29 mq - Superficie catastale Totale: 32 mq – Rendita: Euro 101,85 – Indirizzo: Via Udine n.5 P.T. , intestato a:

➤ [REDACTED] ([REDACTED]) nato a Brindisi (BR) il 10/10/1949 *per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa*

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018;



PROSPETTO ABITAZIONE civ.3



GARAGE civ.5

B Abitazione a BRINDISI Via Udine n.7, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **72,37** mq per la quota di:

- 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato al piano terra sito nel centrale quartiere Cappuccini del Comune di Brindisi in via Udine civico

7. L'immobile è stato realizzato negli anni '60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.85 m.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 193, particella 278 , sub 2 del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 66,00 mq, rendita € 330,53, indirizzo catastale Via Udine n.7 Piano T-P. ammezzato, intestato a:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del [REDACTED] - pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018;



PROSPETTO ABITAZIONE civ.7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	220,92 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 152.944,00
Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata (3/24) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00
Data della valutazione:	28/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED], sorella dell'esecutato, in qualità di comproprietaria, con contratto tipo Comodato Gratuito.

Il giorno 22/11/2024, alle ore 09:30, la sottoscritta unitamente al custode Dott.ssa [REDACTED] si portava sul luogo oggetto di pignoramento per l'inizio delle operazioni peritali, riscontrando la presenza della sig.ra [REDACTED].

dell'Avv. [REDACTED], legale del debitore esecutato [REDACTED] e dell' Ing [REDACTED], in qualità di comproprietario.

Effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici allo scopo di confrontare la situazione di fatto con la documentazione in possesso per i beni pignorati, avendo cura di annotare tutti i particolari utili per il prosieguo delle attività peritali, la scrivente, ritenuto sufficiente il lavoro svolto, dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda Certificato Ipotecario, già in atti e prodotte dal creditore precedente) il fabbricato pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, il bene staggito non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il cespite oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2.

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: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** stipulata il 20/02/2024 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 3546/2424 di repertorio, iscritta il 21/02/2024 al n.3588 Registro Generale ed al n.270 Registro Particolare, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di [REDACTED] con sede in ROMA (RM) contro [REDACTED] ([REDACTED]).

Importo Ipoteca: [REDACTED]

Importo Capitale: [REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione** stipulata il 13/04/2004 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 2132/24 di repertorio, iscritta il 18/06/2024 al n.11813 Registro Generale ed al n.1120 Registro Particolare, derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.LGS 46/99 MODIFICATO dal D.LGS 193/01 a favore di [REDACTED] con sede in ROMA (RM) contro [REDACTED] ([REDACTED]).

Importo Ipoteca: [REDACTED]

Importo Capitale: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 23/07/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. 14486 Reg. Generale ed al n. 12050 Reg. Particolare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del 04/06/2024 rep. n.870/2024 da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili :	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a Brindisi (BR) [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

6.2. PRECEDENTE PROPRIETARIO

- Dal 2005 al 10/11/2017
[REDACTED] nato a Brindisi ([REDACTED] diritto di proprietà 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**7.1. PRATICHE EDILIZIE**

Dall'esito dell'accesso agli atti effettuato in data 23/09/2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi (BR), con riferimento al compendio immobiliare di cui al presente LOTTO sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **“Nota di trascrizione”** dell'Atto di acquisto del suolo edificatorio in Brindisi (BR) alla via Udine, quartiere Cappuccini in data 13/08/1959, a favore di [REDACTED], rogante Dott. [REDACTED], notaio in Brindisi, al n. [REDACTED] di rep. registrato a Brindisi [REDACTED];
- **“Progetto per il completamento del Piano Terra del fabbricato sito in Brindisi alla via Udine nn.7-9”** in data 08/10/1962, di proprietà [REDACTED] e a firma del geom. [REDACTED];
- **“Parere Favorevole della Commissione Edilizia”** in data 18/10/1962;
- **“Denuncia delle opere in conglomerato cementizio”** presso la Prefettura di Brindisi in data 07/11/1962 prot. N.45485;
- **“CONDONO EDILIZIO L.269/2003 per Ampliamento al Piano Terra mediante la realizzazione di cucinino, bagno e deposito nel cortile e realizzazione di ripostiglio al piano ammezzato nel vano cucina-Modifiche interne e spostamento del vano scala”**. Pratica n.653-1;
- **“Rilievo planimetrico di un appartamento ad uso civile abitazione sito in Brindisi alla via Udine n.3-Piano Terra”**, in data 27/01/2004, proprietà [REDACTED], a firma dell' Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED];
- **“CONDONO EDILIZIO L.269/2003 per Ampliamento al Piano Terra mediante la realizzazione di un vano WC nel cortile e realizzazione di due ripostigli al piano ammezzato nel vano cucina-Modifiche interne”**. Pratica n.652-1;
- **“Rilievo planimetrico di un appartamento ad uso civile abitazione sito in Brindisi alla via Udine n.7-Piano Terra”**, in data Settembre 2006, proprietà [REDACTED], a firma dell' Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED];
- **Documentazione attestante l'avvenuto accatastamento dell'immobile** in data 05/10/2005 a cura dell' ing. dell' Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED].
(si veda l'Allegato n.4- Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di BRINDISI e l'Allegato n.3 – Atti Catastali).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, le unità immobiliari di cui al presente **LOTTO 1** ricadono in **“Zona C2.”**.

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all'art.46 riportano quanto segue:

- **ART.46 - ZONA C2**

Nelle aree classificate C2 l'edificazione è subordinata a piani di zona ai sensi della legge 18.4.1962 n° 167 e successive integrazioni e modificazioni, con It = 1 mc/mq.

Nelle zone omogenee C le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con la esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

-ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml.7,00

-ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml.15;

-ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Il limite di altezza degli edifici è determinato come segue:

-dall'altezza degli edifici di carattere storico artistico, che costituirà limite non superabile per gli edifici realizzabili su aree immediatamente contigue o in diretto rapporto visuale, salvo il rispetto dei vincoli imposti ai sensi delle leggi l. 6.1939 n.1089 e 29.6.1939 n.1497;

-dall'altezza media degli edifici preesistenti circostanti, compresi sia all'isolato di intervento che a quelli direttamente contigui e comunque non superiore a 1,5 volte la larghezza della sede stradale, quando si edifichi a semplice concessione edilizia nelle zone C.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml.2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml.2,40.

Ogni strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva (intervento- preventivo) deve prevedere il vincolo a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o a verde pubblico di parte delle aree destinate dal P.R.G. alla edificazione in base ai seguenti rapporti:

Zona C: -mq.20 ogni 100 mc. di volume destinato a residenza;

-mq.80 ogni mq.100 di superficie utile destinata ad uffici, negozi, attività commerciali in genere;

-mq.20 ogni mq.100 di superficie utile destinata a laboratori artigianali;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dallo scrivente CTU si è accertato che il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 è conforme all'ultimo titolo abilitativo (CONDONO EDILIZIO: Pratiche nn.652-1 e 653-1) ad eccezione della seguente difformità rilevata: FRAZIONAMENTO DEL CORTILE COMUNE.

Tale difformità è regolarizzabile mediante: SCIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA: €.1.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

E' stata rilevata le seguente difformità: FRAZIONAMENTO DEL CORTILE AVVENUTO DI FATTO PRIVO DI TITOLO EDILIZIO E DI VARIAZIONE CATASTALE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- DO.C.FA.: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRINDISI (BR) VIA UDINE N.3-5
ABITAZIONE PIANO TERRA CON ANNESSO GARAGE
di cui al punto A

Abitazione con annesso garage sita in Brindisi (BR) – Via Udine nn.3-5, della **superficie commerciale di 119,48 mq**, per la quota di :

- 3/24 di piena proprietà di [REDACTED]

L'unità immobiliare di che trattasi, destinata a civile abitazione con annesso garage, è posta al Piano Terra; l'appartamento ha un'altezza interna pari a 3,85 mt nei seguenti vani: camera letto, soggiorno e ingresso, mentre cucina, disimpegno e bagno hanno altezza di 2,50 mt. Il garage ha altezza variabile da 4,80 mt a 5,28 mt.

Identificazione catastale:

- **foglio 193, particella 278 , sub 3 del catasto fabbricati**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86,00 mq, rendita € 429,95, indirizzo catastale Via Udine n.3. Piano T-P. ammezzato, intestato a:

➤ [redacted] nato a [redacted] per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del [redacted] - pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [redacted]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018;

- **foglio193, particella 278, sub 1 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe3 – consistenza: 29 mq - Superficie catastale Totale: 32 mq – Rendita: Euro 101,85 – Indirizzo: Via Udine n.5 P.T. , intestato a:

➤ [redacted] nato a Brindisi [redacted] per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE de [redacted] pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [redacted]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra; l'abitazione è accessibile da via Udine n.3, mentre al garage si accede dal n.5 ed è collegato all'unità immobiliare tramite il cortile interno; dal punto di vista distributivo, l'appartamento è costituito da n.4,5 vani: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 camere da letto, bagno, ripostiglio oltre ad altro ripostiglio posto nel piano ammezzato in corrispondenza del vano cucina.

Il bene è caratterizzato da una forma regolare. *(si vedano l'Allegato n.1- Elaborati grafici – Rilievo metrico-architettonico dello stato dei luoghi e l'Allegato n.2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi)*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale del Comune di Brindisi (BR), il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tipologia edilizia prevalente vede edifici residenziali.

COLLEGAMENTI:

Collegamento con superstrada 2 Km circa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto del Salento distante 4,5 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia Brindisi distante 2 Km circa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 1 è costituito da una **abitazione al piano terra** con adiacente garage ubicato alla via Udine nn. 3-5 in Brindisi. La descrizione degli ambienti e delle caratteristiche costruttive dell'immobile sono tratte dalle risultanze della visita di sopralluogo del 22/11/2024, dalla documentazione catastale e dalle planimetrie fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi. Il fabbricato si presenta in modeste condizioni statiche ed è caratterizzato da una forma regolare; è costituito da un sistema strutturale in elevazione in muratura portante in conci di tufo e sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero cemento.

Il cespite si compone dei seguenti vani: ingresso, n.1 camere da letto, soggiorno, cucina, vano cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, cortile interno e ripostiglio sul piano ammezzato, di altezza pari a 1,30 mt, al quale si accede a mezzo di vano scala ubicato nell'ingresso che porta sul lastrico solare; tale piano ammezzato è posto in corrispondenza del vano cucina. Il bene presenta una **superficie utile pari a 88,49 mq** circa; gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (Superficie Interna Netta):

PIANO TERRA

Superficie Utile Residenziale:

- Ingresso : 18,04 mq
- Soggiorno : 18,05 mq
- Letto 1 : 15,98 mq
- Cucina : 14,75 mq
- Vano cottura : 5,44 mq
- Disimpegno : 2,95 mq
- Servizio igienico : 4,29 mq
- Letto 2 : 8,99 mq

Superficie utile non residenziale:

- Ripostiglio piano ammezz. : 14,75 mq
- Cortile : 9,95 mq

I paramenti murari sia orizzontali che verticali sono trattati con intonaco a civile e finiture in idropittura di colore bianco, ad eccezione dell'ingresso, soggiorno e camera da letto 1 le cui pareti sono tinteggiate di colore giallo chiaro; diversamente, il servizio igienico è rivestito con piastrelle in ceramica compresa la pavimentazione. Il servizio igienico è completo di accessori e rubinetterie in genere; i sanitari presenti unitamente ai rivestimenti orizzontali e verticali risultano essere di discreta qualità.

I pavimenti sono in mattoni con scaglie di marmo dotati di battiscopa; i serramenti interni, quali le porte di accesso alle stanze sono ad un'anta in legno tipo douglas, ivi compresi gli stipiti e le mostrine con maniglie del tipo ottone; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con pannelli in vetro e con la presenza di persiane dello stesso materiale aventi funzione di oscuramento. Il portoncino d'ingresso è in legno a due ante tinteggiato marrone.

L'unità abitativa si presenta in modeste condizioni statiche per la presenza di bombature e lesioni in corrispondenza dei travetti prefabbricati dei solai della camera da letto e del soggiorno; il vano ammezzato presenta alcuni distacchi localizzati di intonaco con sfondellamento del solaio. Esternamente il prospetto è trattato ad intonaco civile con pitturazione tipo plastico anch'esso in modesto stato conservativo e manutentivo.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'unità abitativa è dotata di:

- Impianto elettrico, televisivo sottotraccia con interruttori e prese;

- Impianto idrico- fognante collegato alla pubblica rete cittadina.

Il bene non è dotato di impianto termico.

Il **garage**, annesso all'unità abitativa di cui innanzi, presenta superficie lorda pari a 34,20 mq e superficie utile pari a 29,52 mq ; è costituito anch'esso da un sistema strutturale in elevazione in muratura portante in conci di tufo e sistema di orizzontamento a mezzo di solaio piano, di altezza pari a 4,80 mt per la parte prospiciente il prospetto avente superficie pari a 19,20 mq; la parte retrostante, invece, ha la copertura costituita da pannelli sandwich in doppia lamiera coibentata dello spessore di 20 cm ed altezza variabile da 4,80 a 5,28 mt.

L'accesso avviene da via Udine n.5 ed è dotato di portone in legno a due ante tinteggiato marrone con sopraluce; all'interno presenta una pavimentazione in pietra calcarea pugliese "chianca classica", i paramenti murari e la superficie di intradosso del solaio piano sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. L'accesso al cortile che permette la comunicazione con l'abitazione adiacente non è dotato di serramento.

STATO DEI LUOGHI



CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza del compendio immobiliare sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm 50 più 50% muri in comune.			
Superficie lorda coperta al P.T.	119,48	100%	119,48
Ripostiglio Piano Ammezzato	18,72	35%	6,56
Cortile	9,95	20%	1,99



Garage	34,20	60%	20,52
Totale:	182,35		148,55

VALUTAZIONE**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento P.P.

Indirizzo: Via Udine,50 – BRINDISI (BR)

Superfici principali e secondarie: 115 mq

Superfici accessorie :

Prezzo: 90.000,00 pari a 783,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Via Lucio Strabone – BRINDISI (BR)

Superfici principali e secondarie: 98 mq

Superfici accessorie :

Prezzo: 59.000,00 pari a 602,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento P.T.

Indirizzo: Via Via Arione,55 BRINDISI (BR)

Superfici principali e secondarie: 140 mq

Superfici accessorie :

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (05/12/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.050,00(*si veda l'Allegato n.5: Quotazioni OMI, Brindisi- zona c2, destinazione Abitazioni, Anno 2024, Semestre 1*).**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il criterio con il quale si determina questa stima è quello ottenuto con il metodo sintetico o diretto, basato, da un lato da una comparazione con esperienze di compravendite di beni analoghi in tempi sufficientemente recenti e, dall'altro, basato sulle medie delle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare del posto, su valutazioni e conoscenze dirette, nonché rispetto alle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia del Territorio di Brindisi per il Comune di Brindisi.

Dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet OMI è emerso che nella zona Cappuccini del Comune di Brindisi zona **OMI: C2**, con riferimento alle **Abitazioni** con normale stato di conservazione e scevro di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori di mercato oscillano da un prezzo minimo di € 900,00 ad un prezzo massimo di € 1050,00 per metro quadrato. Considerando il valore "Normale" e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche OMI (taglio superficie ed il livello di piano) riferite al cespite in stima risulta un prezzo medio pari a 975,00 €/mq.

Il valore di mercato, attualmente applicabile agli immobili della stessa zona del Comune di Brindisi e con caratteristiche analoghe, a parità di finiture, oscilla tra mq 602,00 €/mq e 1.250,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile.

Il sottoscritto, viste le condizioni modeste del fabbricato, ha ritenuto congruo applicare un valore di mercato pari a 700 €/mq.

Il bene immobile oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Valore superficie Principale: € /mq 700,00 x mq 148,55 = € 103.985,00
- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **1.700,00**

Valore unità immobiliare (1000/1000 di piena proprietà) € 102.285,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)

per la quota del debitore pari a 3/24 risulta : €102.285,00 x 3/24 € 12.785,63

BENE IN BRINDISI (BR) VIA UDINE N.7

ABITAZIONE PIANO TERRA

di cui al punto **B**

Abitazione sita in Brindisi (BR) – Via Udine n.7 della **superficie commerciale di 72,37 mq**, per la quota di :

- 3/24 di piena proprietà di [REDACTED]

L'unità immobiliare di che trattasi, destinata a civile abitazione, è posta al Piano Terra; l'appartamento ha un'altezza interna pari a 4,00 mt nel soggiorno-ingresso e camera letto mentre cucina e bagno hanno altezza di 2,50 mt. L'abitazione possiede due vani nel piano ammezzato in corrispondenza della cucina di altezza pari a 1,80 mt, il cui accesso è garantito dalla scala interna posta nell'appartamento di cui al civico 3, che raggiunge il lastrico solare.

Identificazione catastale:

- **foglio 193, particella 278 , sub 2 del catasto fabbricati**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 66,00 mq, rendita € 330,53, indirizzo catastale Via Udine n7. Piano T-P. ammezzato, intestato a:

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 3/24
in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del [REDACTED] - pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

Il bene sviluppa 1 piano fuori terra; l'abitazione è accessibile da via Udine n.7; dal punto di vista distributivo, l'appartamento è costituito da n.4 vani: ingresso- soggiorno, camera, cucina e bagno, oltre a due vani posti nel piano ammezzato in corrispondenza del vano cucina.

Il bene è caratterizzato da una forma regolare. (si vedano l'*Allegato n.1- Elaborati grafici – Rilievo metrico-architettonico dello stato dei luoghi* e l'*Allegato n.2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi*)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale del Comune di Brindisi (BR), il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tipologia edilizia prevalente vede edifici residenziali.

COLLEGAMENTI:

Collegamento con superstrada 2 Km circa	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto del Salento distante 4,5 Km	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia Brindisi distante 2 Km circa	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare di che trattasi, destinata a civile abitazione, è posta al Piano Terra, vi si accede da via Udine civico 7; l'appartamento ha forma rettangolare con altezza interna pari a 4,00 mt nell'ingresso e soggiorno, mentre cucina e bagno hanno altezza di 2,50 mt. In corrispondenza del vano soggiorno è stato realizzato un soppalco amovibile in cartongesso avente superficie pari a 13,25 mq ed altezza pari a 1,80 mt, il cui accesso è garantito da una scala in legno semplicemente appoggiata. L'abitazione possiede due vani nel piano ammezzato in corrispondenza della cucina di altezza pari a 1,80 mt, il cui accesso è garantito dalla scala interna posta nell'appartamento di cui al civico 3, che raggiunge il lastrico solare.

Il fabbricato è costituito da un sistema strutturale in elevazione in muratura portante in conci di tufo e sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero cemento; ha una **superficie utile pari a 58,45 mq** circa; gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (Superficie Interna Netta):

PIANO TERRA

Superficie Utile Residenziale:

- Ingresso : 16,80 mq
- Soggiorno : 16,80 mq
- Cucina : 21,35 mq
- Servizio igienico : 3,50 mq

Superficie utile non residenziale:

- Ripostigli piano ammezz. : 15,36 mq
- Cortile : 3,10 mq

I paramenti murari sia orizzontali che verticali sono trattati con intonaco a civile e finiture in idropittura di colore bianco, diversamente, il servizio igienico è rivestito con piastrelle in ceramica compresa la pavimentazione. Il servizio igienico è completo di accessori e rubinetterie in genere.

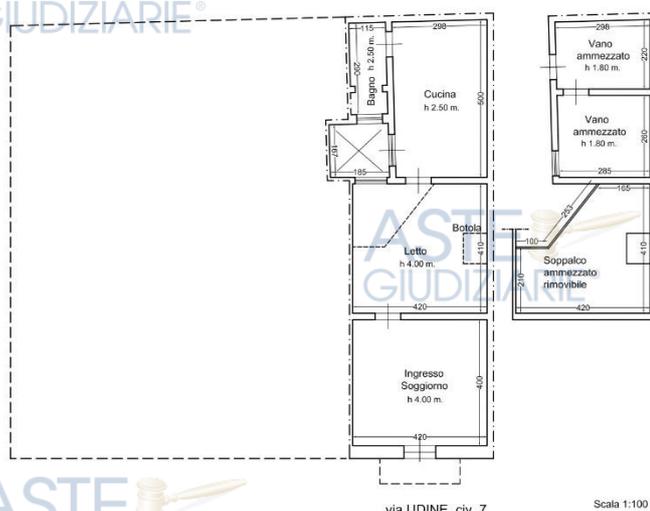
I pavimenti sono in gres ceramico dotati di battiscopa, ad eccezione del vano soggiorno che è in parquet di colore chiaro; non sono presenti i serramenti interni, tranne il bagno che è munito di fisso ad un'anta in legno laccato bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con pannelli in vetro e scuri dello stesso materiale. La porta d'ingresso è in legno del tipo a due ante con pannelli in vetro e scuri, munita di persiana in alluminio anodizzato di colore bianco.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'unità abitativa è dotata di:

- Impianto elettrico, televisivo sottotraccia con interruttori e prese;
- Impianto idrico- fognante collegato alla pubblica rete cittadina.
- L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento.

STATO DEI LUOGHI

PIANTA PIANO TERRA

**CONSISTENZA**

Per la determinazione della consistenza del compendio immobiliare sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Descrizione	Consistenza Reale [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq]
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm 50 più 50% muri in comune.			
Superficie lorda coperta al P.T.	65,32	100%	65,32
Ripostigli Piano Ammezzato	18,36	35%	6,43
Cortile	3,10	20%	0,62
Totale:	86,78		72,37

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

- Valore superficie Principale: € /mq 700,00 x mq 72,37 = € 50.659,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore compendio immobiliare (1000/1000 di piena proprietà) € 50.659,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)

per la quota del debitore pari a 3/24 risulta : €50.659,00 x 3/24 = € 6.332,38

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, le indagini sono state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nella Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al I semestre 2024, riguardanti immobili nella stessa zona.

E' stata condotta, inoltre, una ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite eseguite con colloqui informative avuti con tecnici ed operatori di Brindisi preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra il sottoscritto considera l'autonomia dell'immobile in quanto trattasi di abitazioni indipendenti alla zona Cappuccini del comune di Brindisi.

Il risultato della elaborazione delle valutazioni è stato, alla fine, confrontato con le quotazioni OMI indicate per verificarne la congruità.

Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico di Brindisi, Agenzie immobiliari di Brindisi e Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

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 (3/24 dell'intero)
A	Abitazione P.T.+ Garage civ.3-5	148,55		102.285,00	12.785,63
B	Abitazione P,T, civ.7	72,37		50.659,00	6.332,38
LOTTO 1		220,92		152.944,00 €	19.118,01 €

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:	€	2.867,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0,00
Diminuzione per arrotondamento:	€	250,31
Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata (3/24) del LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	€	16.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.123/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a BRINDISI contrada "Albanesi", della superficie commerciale di **21.327** mq per la quota di 27/216 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma rettangolare, è confinante sul lato nord con strada comunale 50 mentre a est, ovest e sud con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona "E - agricola" ed è raggiungibile da strada comunale 50. Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, attualmente è incolto.

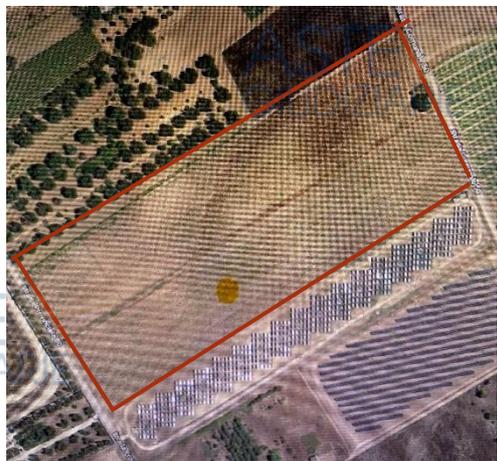
Identificazione catastale:

- **Comune: B180 - Brindisi (BR) - Catasto Terreni - Foglio 129 particella 195 - classe 02 - qualità: Seminativo - Superficie catastale: 21.327 mq - Reddito dominicale: Euro 126,67 - Reddito agrario: Euro 66,09**, intestato a:

➤ [REDACTED] nato [REDACTED] per diritto di proprietà 27/216 in regime di comunione indivisa

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del ██████████ - pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI ██████████. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018;



B terreno agricolo a BRINDISI contrada “Albanesi”, della superficie commerciale di **28.114** mq per la quota di 27/216 di piena proprietà ██████████

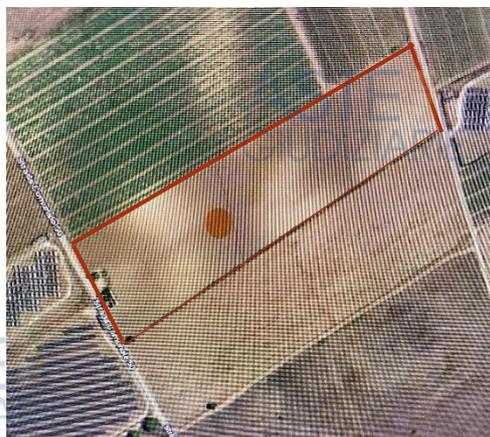
Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma rettangolare, è confinante sul lato nord con strada comunale 80 mentre a est, ovest e sud con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona “E – agricola” ed è raggiungibile da strada comunale 80. Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante e attualmente è incolto.

Identificazione catastale:

- **Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 129 particella 44 – classe 02 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 28.114 mq – Reddito dominicale: Euro 166,68 – Reddito agrario: Euro 87,12**, intestato a :

➤ ██████████ nato a ██████████ per diritto di proprietà 27/216 in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del ██████████ - pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI ██████████. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018;



Pignoramento trascritto il 23/07/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. 14486 Reg. Generale ed al n. 12050 Reg. Particolare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del 04/06/2024 rep. n.870/2024 da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

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 degli immobili :	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 27/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota di 3/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 27/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 8/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 27/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 8/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 8/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 27/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 27/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 27/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 27/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 08/09/2016 al 10/11/2017

- [REDACTED] nato a Brindisi (BR) il [REDACTED] per la **quota 9/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota di 3/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota di 144/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 2/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 9/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 9/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 2/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 2/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 9/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 9/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a Brindisi (BR) il 30/08/1957 per la **quota 9/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 9/216 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9818.1/2018- Pratica n.BR0077720 in atti dal 17/12/2018.

Dal 19/09/2000 al 08/09/2016

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota di 16/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED], Voltura n.9817.1/2018- Pratica n.BR0077719 in atti dal 17/12/2018.

Dal 14/01/1982 al 19/09/2000

- [REDACTED] nato a Brindisi il [REDACTED] per la **quota di 1/2 di piena proprietà** in virtù di Atto del 14/01/1982 Pubblico Ufficiale Dott. [REDACTED], notaio in MESAGNE (BR) Rep. n.64991-UR sede BRINDISI (BR) Registrazionen.319 del 19/01/1982- ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA- Voltura n.3112.1/1982 Pratica n.8892 in atti dal 21/01/2002;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota di 1/2 di piena proprietà** in virtù di Atto del 14/01/1982 Pubblico Ufficiale Dott. [REDACTED], notaio in MESAGNE (BR) Rep. n.64991-UR sede BRINDISI (BR) Registrazionen.319 del 19/01/1982- ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA- Voltura n.3112.1/1982 Pratica n.8892 in atti dal 21/01/2002.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, le unità immobiliari di cui al presente **LOTTO 1** ricadono in "**Zona E - AGRICOLA.**".

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all'art.48 riportano quanto segue:

- **ART.48 - ZONA E**

1) *La zona E comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.*

2) *Le costruzioni ammesse sono le seguenti:*

a) *abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature;*

b) *magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.*

3) *In tali aree sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.*

4) *Lungo la costa, in una fascia compresa fra i 400 m e gli 800 m dal confine del demanio marittimo sono ammesse localizzazioni di campeggi nonché di strutture ricettive di turismo sociale, previa predisposizione di apposita variante al P.R.G. contenente l'inquadramento generale della ricettività turistica all'aperto nel rispetto delle LL. RR. n.35/79 e n.56/80.*

5) *Il P.P.A. fisserà particolari caratteristiche ubicazionali e dimensionali per dette attrezzature contestualmente agli indirizzi fissati dal programma pluriennale di attuazione.*

6) *Negli interventi di restauro o ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di opportune zone di rispetto.*

7) *Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal vigente regolamento edilizio di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi nei termini di cui all'art.2 della L.R. n.66 del 31/10/1979. Tale piano, o la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, potrà contenere le previsioni di:*

- *annessi rustici e impianti produttivi agricoli;*
- *impianti agro-industriali;*
- *residenze di addetti alla attività agricola.*

I termini e le caratteristiche ammissibili delle suindicate tipologie di costruzione sono indicati così di seguito:

a) *Annessioni rustici e impianti produttivi agricoli.*

L'edificazione di annessi rustici e impianti produttivi agricoli per:

- *il ricovero di bestiame;*
- *il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli;*
- *fienili, silos e similari;*
- *attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse;*

è consentita nei seguenti limiti:

- *Area totale minima del lotto:* 20.000 mq
- *Indice fondiario di edificabilità:* 0,03 mc/mq.
- *Altezza massima degli edifici:* 7,00 m

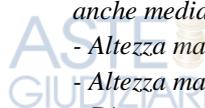


- Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m
 - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
 - Distanza minima dal filo stradale
 - 40 m da superstrade e autostrade;
 - 30 m da strade statali;
 - 20 m da strade provinciali;
 - 10 m da altre strade.
- b) Impianti agro-industriali.



L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
 - Indice fondiario di edificabilità da calcolarsi sul complesso dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante conferimento dei singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc/mq
 - Altezza massima degli edifici: 8,50 m
 - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m
 - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
 - Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade;
 - 30 m da strade statali;
 - 20 m da altre strade;
- c) Residenze agricole.



Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti artt. a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge.

Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

- Area minima totale del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità: 0,03 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale:
- 40 m da superstrade e autostrade;
- 30 m da strade statali;
- 20 m da strade provinciali;
- 10 m da altre strade.

(si veda l'Allegato n.6 – Certificati di Destinazione Urbanistica)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO



BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA ALBANESI

di cui al punto A

Terreno agricolo a BRINDISI contrada "Albanesi", della superficie commerciale di **21.327,00** mq per la quota di 27/216 di piena proprietà [REDACTED]).

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma rettangolare, è confinante sul lato nord con strada comunale 50 mentre a est, ovest e sud con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona "E - agricola" ed è raggiungibile da strada comunale 50. Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, attualmente è incolto.

Identificazione catastale:

- **Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni – Foglio 129 particella 195 – classe 02 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 21.327 mq – Reddito dominicale: Euro 126,67 – Reddito agrario: Euro 66,09**, intestato a:

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 27/216 in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del [REDACTED] - pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Mesagne). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà degli eredi di [REDACTED] ha una forma rettangolare in zona pianeggiante, sviluppa una superficie di 21.327,00 mq. Vi si accede direttamente dalla strada comunale 50; il terreno ha come destinazione catastale seminativo, i confini non sono delimitati da muri a secco o recinzioni; attualmente, si trova in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea. Su tale terreno insiste un pozzo artesiano non dichiarato.

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	21.327,00	x	100%	=	21.327,00
Totale	21.327,00				21.327,00

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - SITI VENDITA IMMOBILI ON LINE

Descrizione: TERRENI AGRICOLI

Indirizzo: AGRO BRINDISI: SANT'ELIA-TUTURANO

Superfici principali e secondarie: 1.081.062,00 mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.495.962,00 € pari a 1,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - SITI VENDITA IMMOBILI ON LINE

Descrizione: TERRENI AGRICOLI

Indirizzo: AGRO BRINDISI: CONTRADA PALMARINI

Superfici principali e secondarie: 7.626,00 mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 € pari a 1,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2024

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO

Descrizione: TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA 3

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.450,00 € pari a 1,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione della superficie commerciale del bene e criteri di stima utilizzati

L'unità immobiliare oggetto del compendio ha una superficie di 21.327,00 mq, è accessibile direttamente da strada comunale 50 ed ha destinazione catastale come seminativo. La superficie commerciale del bene è pari alla sua estensione:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie	Coefficiente utilizzato	Superficie Commerciale
<i>Terreno mq 21.327,00</i>	<i>1,00 mq</i>	<i>21.327,00 mq</i>

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge.

UBICAZIONE: agro di Brindisi, distante » 4,0 Km dall'abitato;

COLTURA: seminativo;

ESTENSIONE: 21.327,00 mq;

ACCESSIBILITA': diretta da strada comunale

Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiarie compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso un valore di mercato dei terreni agricoli non edificabili estremamente variabile in funzione delle dimensioni del lotto, della posizione rispetto al centro abitato e delle colture ed annessi presenti. Per il terreno in oggetto verrà considerato un VALORE MEDIO DI MERCATO di 12.000,00 €/Ha, ricavato come media tra il valore di vendita di terreni simili ed i V.A.M. ricavati dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare.

Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima

Superficie commerciale

Terreno agricolo	Valore unitario	Coefficiente correzione	Valore commerciale
mq 21.327,00	1,20 €/mq	1	€ 25.592,40
VALORE TOTALE € 25.592,40			

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.592,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)

per la quota del debitore pari a 27/216 risulta : € 25.592,40 x 27/216 = € 3.199,05

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA ALBANESI

di cui al punto **B**

Terreno agricolo a BRINDISI contrada "Albanesi", della superficie commerciale di **28.114,00** mq per la quota di 27/216 di piena proprietà

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma rettangolare, è confinante sul lato nord con strada comunale 80 mentre a est, ovest e sud con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona "E - agricola" ed è raggiungibile da strada comunale 80. Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, attualmente è incolto.

Identificazione catastale:

- **Comune: B180 - Brindisi (BR) - Catasto Terreni - Foglio 129 particella 44 - classe 02 - qualità: Seminativo - Superficie catastale: 28.114 mq - Reddito dominicale: Euro 166,68 - Reddito agrario: Euro 87,12**, intestato a :

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 27/216 in regime di comunione indivisa

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI IAIA ANTONIO. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Mesagne). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà degli eredi di IAIA Antonio ha una forma rettangolare in zona pianeggiante, sviluppa una superficie di 28.114,00 mq. Vi si accede direttamente dalla strada comunale 80; il terreno ha destinazione catastale come seminativo, i confini non sono delimitati da muri a secco o recinzioni; attualmente, si trova in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	28.114,00	x	100%	=	28.114,00
Totale	28.114,00				28.114,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:***Determinazione della superficie commerciale del bene e criteri di stima utilizzati***

L'unità immobiliare oggetto del compendio ha una superficie di 28.114,00 mq, è accessibile direttamente da strada comunale 80 ed ha destinazione catastale come seminativo. La superficie commerciale del bene è pari alla sua estensione:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie	Coefficiente utilizzato	Superficie Commerciale
Terreno mq 28.114,00	1,00 mq	28.114,00 mq

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge.

UBICAZIONE: agro di Brindisi, distante » 4,0 Km dall'abitato;

COLTURA: seminativo;

ESTENSIONE: 28.114,00 mq;

ACCESSIBILITA': diretta da strada comunale

Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiari compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso un valore di mercato dei terreni agricoli non edificabili estremamente variabile in funzione delle dimensioni del lotto, della posizione rispetto al centro abitato e delle colture ed annessi presenti. Per il terreno in oggetto verrà considerato un VALORE MEDIO DI MERCATO di 12.000,00 €/Ha, ricavato come media tra il valore di vendita di terreni similari ed i V.A.M. ricavati dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare.

Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima

Superficie commerciale

Terreno agricolo	Valore unitario	Coefficiente correzione	Valore commerciale
mq 28.114,00	1,20 €/ mq	1	€ 33.736,80

VALORE TOTALE € **33.736,80**

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **33.736,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)

per la quota del debitore pari a 27/216 risulta : € **33.736,80 x 27/216 = € 4.217,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiari compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Fonti di informazione utilizzate per la stima:

Per le informazioni relative ai valori di mercato il CTU ha consultato le Agenzie Immobiliari presenti nel territorio di Brindisi, i siti immobiliari on-line e lo sportello OMI dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

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;

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

- 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(27/216 dell'intero)
A	Terreno agricolo Fg.129 part.195	21.327,00		25.592,40	3.199,05
B	Terreno agricolo Fg.129 part.44	28.114,00		33.736,80	4.217,10
	LOTTO 2	49.441,00		59.392,20€	7.416,15 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota: Il terreno non è divisibile

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:	€	1.112,42
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	0,00
Diminuzione per arrotondamento:	€	103,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	€	6.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.123/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a BRINDISI contrada "CEFALO VECCHIO", della superficie commerciale di **40.003** mq per la quota di 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma rettangolare, è confinante sul lato nord con strada comunale 50 mentre a est, ovest e sud con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona "E - agricola" ed è raggiungibile da strada comunale 50. Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, attualmente è coltivato ad ortaggi.

Identificazione catastale:

- **Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 117 particella 40 – classe 02 – qualità: Seminativo**
– Superficie catastale: 40.003 mq – Reddito dominicale: Euro 51,65 – Reddito agrario: Euro 82,64, intestato a:

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 3/24
in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018;



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40.003,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.003,45
Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata (3/24) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Data della valutazione:	28/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta a disposizione dei comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda Certificato Ipotecario, già in atti e prodotte dal creditore procedente) il fabbricato pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, il bene staggito non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il cespite oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2.

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: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura*4.2.1. Iscrizioni:*

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** stipulata il 20/02/2024 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 3546/2424 di repertorio, iscritta il 21/02/2024 al n.3588 Registro Generale ed al n.270 Registro Particolare, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di [REDACTED] con sede in ROMA (RM) contro [REDACTED]

Importo Ipoteca: [REDACTED]

Importo Capitale: [REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione** stipulata il 13/04/2004 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 2132/24 di repertorio, iscritta il 18/06/2024 al n.11813 Registro Generale ed al n.1120 Registro Particolare, derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.LGS 46/99 MODIFICATO dal D.LGS 193/01 a favore di [REDACTED] con sede in ROMA (RM) contro [REDACTED]

Importo Ipoteca: [REDACTED]

Importo Capitale: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 23/07/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. 14486 Reg. Generale ed al n. 12050 Reg. Particolare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del 04/06/2024 rep. n.870/2024 da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

*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 degli immobili :	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTE PROPRIETARIO**6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

- [REDACTED] nata [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il 10/11/2017, Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** [REDACTED] deceduto [REDACTED] Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

6.2 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dall’Impianto al 10/11/2017

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota di 1000/1000 di piena proprietà**.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, le unità immobiliari di cui al presente **LOTTO 1** ricadono in "**Zona E - AGRICOLA.**".

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all’art.48 riportano quanto segue:

- **ART.48 - ZONA E**

1) *La zona E comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l’obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l’obiettivo medesimo.*

2) *Le costruzioni ammesse sono le seguenti:*

a) *abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall’attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature;*

b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.

3) In tali aree sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

4) Lungo la costa, in una fascia compresa fra i 400 m e gli 800 m dal confine del demanio marittimo sono ammesse localizzazioni di campeggi nonché di strutture ricettive di turismo sociale, previa predisposizione di apposita variante al P.R.G. contenente l'inquadramento generale della ricettività turistica all'aperto nel rispetto delle LL. RR. n.35/79 e n.56/80.

5) Il P.P.A. fisserà particolari caratteristiche ubicazionali e dimensionali per dette attrezzature contestualmente agli indirizzi fissati dal programma pluriennale di attuazione.

6) Negli interventi di restauro o ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di opportune zone di rispetto.

7) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal vigente regolamento edilizio di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi nei termini di cui all'art.2 della L.R. n.66 del 31/10/1979. Tale piano, o la certificazione dell' Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, potrà contenere le previsioni di:

- annessi rustici e impianti produttivi agricoli;
- impianti agro-industriali;
- residenze di addetti alla attività agricola.

I termini e le caratteristiche ammissibili delle suindicate tipologie di costruzione sono indicati così di seguito:

a) Annessi rustici e impianti produttivi agricoli.

L'edificazione di annessi rustici e impianti produttivi agricoli per:

- il ricovero di bestiame;
- il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli;
- fienili, silos e similari;
- attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse;

è consentita nei seguenti limiti:

- | | |
|--|-------------|
| - Area totale minima del lotto: | 20.000 mq |
| - Indice fondiario di edificabilità | 0,03 mc/mq. |
| - Altezza massima degli edifici: | 7,00 m |
| - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: | 10 m |
| - Distanza minima dai confini di proprietà: | 10 m |
| - Distanza minima dal filo stradale | |
| - 40 m da superstrade e autostrade; | |
| - 30 m da strade statali; | |
| - 20 m da strade provinciali; | |
| - 10 m da altre strade. | |

b) Impianti agro-industriali.

L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq

- *Indice fondiario di edificabilità da calcolarsi sul complesso dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante conferimento dei singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc/mq*
 - *Altezza massima degli edifici: 8,50 m*
 - *Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m*
 - *Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m*
 - *Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade;*
 - *30 m da strade statali;*
 - *20 m da altre strade;*
- c) *Residenze agricole.*

Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti artt. a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge.

Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

- *Area minima totale del lotto: 20.000 mq*
- *Indice fondiario di edificabilità: 0,03 mc/mq*
- *Altezza massima degli edifici: 7,00 m*
- *Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m*
- *Distanza minima dal filo stradale:*
- *40 m da superstrade e autostrade;*
- *30 m da strade statali;*
- *20 m da strade provinciali;*
- *10 m da altre strade.*

(si veda l'Allegato n.6 – Certificati di Destinazione Urbanistica)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA CEFALO VECCHIO
di cui al punto A

Terreno agricolo a BRINDISI contrada "CEFALO VECCHIO", della superficie commerciale di **40.003,00** mq per la quota di 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma trapezoidale, è confinante sul lato nord con strada comunale 78 mentre a est, ovest e sud con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona "E – agricola" ed è raggiungibile da strada comunale 78. Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, attualmente è coltivato ad ortaggi.

Identificazione catastale:

- **Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 117 particella 40 – classe 02 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 40.003 mq – Reddito dominicale: Euro 51,65 – Reddito agrario: Euro 82,64**, intestato a :
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Mesagne). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà degli eredi di IAIA Antonio ha una forma trapezoidale in zona pianeggiante, sviluppa una superficie di 40.003,00 mq. Vi si accede direttamente dalla strada comunale 78; il terreno ha come destinazione catastale seminativo, i confini non sono delimitati da muri a secco o recinzioni; attualmente, è coltivato ad ortaggi. Su tale bene è ubicato un pozzo artesiano non dichiarato.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	40.003,00	x	100%	=	40.003,00
Totale	40.003,00				40.003,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - SITI VENDITA IMMOBILI ONLINE

Descrizione: TERRENI AGRICOLI

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

Indirizzo: AGRO BRINDISI: SANT'ELIA-TUTURANO
Superfici principali e secondarie: 1.081.062,00 mq
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.495.962,00 € pari a 1,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2024
Fonte di informazione: IDEALISTA - SITI VENDITA IMMOBILI ON
LINE
Descrizione: TERRENI AGRICOLI
Indirizzo: AGRO BRINDISI: CONTRADA PALMARINI
Superfici principali e secondarie: 7.626,00 mq
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 € pari a 1,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/12/2024
Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO
Descrizione: TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO
Indirizzo: REGIONE AGRARIA 3
Superfici principali e secondarie: 10000
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.450,00 € pari a 1,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione della superficie commerciale del bene e criteri di stima utilizzati

L'unità immobiliare oggetto del compendio ha una superficie di 40.003,00 mq, è accessibile direttamente da strada comunale 78 ed ha destinazione catastale come seminativo. La superficie commerciale del bene è pari alla sua estensione:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie	Coefficiente utilizzato	Superficie Commerciale
<i>Terreno mq 40.003,00</i>	<i>1,00 mq</i>	<i>40.003,00 mq</i>

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge.

UBICAZIONE: agro di Brindisi, distante » 4,0 Km dall'abitato;

COLTURA: seminativo;

ESTENSIONE: 40.003,00 mq;

ACCESSIBILITA': diretta da strada comunale

Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

fondiarie compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso un valore di mercato dei terreni agricoli non edificabili estremamente variabile in funzione delle dimensioni del lotto, della posizione rispetto al centro abitato e delle colture ed annessi presenti. Per il terreno in oggetto verrà considerato un VALORE MEDIO DI MERCATO di 12.000,00 €/Ha, ricavato come media tra il valore di vendita di terreni similari ed i V.A.M. ricavati dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare.

Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima

Superficie commerciale

Terreno agricolo	Valore unitario	Coefficiente correzione	Valore commerciale
mq 40.003,00	1,20 €/ mq	1	€ 48.003,60

VALORE TOTALE € 25.592,40

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.003,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)

per la quota del debitore pari a 3/24 risulta : € 48.003,60 x 3/24 = € 6.000,45

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiarie compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Fonti di informazione utilizzate per la stima:

Per le informazioni relative ai valori di mercato il CTU ha consultato le Agenzie Immobiliari presenti nel territorio di Brindisi, i siti immobiliari on-line e lo sportello OMI dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

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 agricolo Fg.117 part.40	40.003,00		48.003,60	6.000,45
				48.003,45 €	6.000,45 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il terreno non è divisibile

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: € **900,07**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € **0,00**

Diminuzione per arrotondamento: € **100,38**

Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata (3/24) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. € **5.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.123/2024

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a BRINDISI contrada "SANTA LUCIA", della superficie commerciale di **50.978** mq per la quota di 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un unico terreno sito in agro di Brindisi, di forma trapezoidale, interessato totalmente da carciofeto. Il terreno sorge in zona "E - agricola", è raggiungibile da strada comunale 78 e presenta una orografia pianeggiante. Sulla particella 1 di tale terreno insiste un fabbricato rurale, non dichiarato, avente superficie pari a 152,20 mq.

Identificazione catastale:

- Foglio 140 particella 1 - classe 04 - qualità: Seminativo - Superficie catastale: 24.119 mq - Reddito dominicale: Euro 68,51 - Reddito agrario: Euro 62,2
- Foglio 140 particella 2 - classe 04 - qualità: Seminativo - Superficie catastale: 6.421 mq - Reddito dominicale: Euro 18,24 - Reddito agrario: Euro 16,58,
- Foglio 140 particella 77 - classe 04 - qualità: Seminativo - Superficie catastale: 2.454 mq - Reddito dominicale: Euro 6,97 - Reddito agrario: Euro 6,34,
- Foglio 140 particella 78 - classe 04 - qualità: Seminativo - Superficie catastale: 7.765 mq - Reddito dominicale: Euro 22,06 - Reddito agrario: Euro 20,05,

intestato a:

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 3/24
in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50.978,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.673,00
Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata (3/24) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.200,00
Data della valutazione:	28/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta a disposizione dei comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda Certificato Ipotecario, già in atti e prodotte dal creditore procedente) il fabbricato pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, il bene staggito non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il cespite oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2.

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: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione stipulata il 20/02/2024 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 3546/2424 di repertorio, iscritta il 21/02/2024 al n.3588 Registro Generale ed al n.270 Registro Particolare, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di [REDACTED] con sede in ROMA (RM) contro [REDACTED]

Importo Ipoteca: [REDACTED]

Importo Capitale: [REDACTED]

- **Ipoteca in Rinnovazione** stipulata il 13/04/2004 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 2132/24 di repertorio, iscritta il 18/06/2024 al n.11813 Registro Generale ed al n.1120 Registro Particolare, derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.LGS 46/99 MODIFICATO dal D.LGS 193/01 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in ROMA (RM) contro IAIA Raffaele (IAIRFL49R10B180N).

Importo Ipoteca: [REDACTED]

Importo Capitale: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 23/07/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. 14486 Reg. Generale ed al n. 12050 Reg. Particolare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del 04/06/2024 rep. n.870/2024 da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

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 degli immobili :	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTE PROPRIETARIO

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;

- [REDACTED] nata a Brindisi (BR) il 20/08/1954 per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

6.2 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dall’Impianto al 10/11/2017

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota di 1000/1000 di piena proprietà**.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, le unità immobiliari di cui al presente **LOTTO 1** ricadono in "**Zona E - AGRICOLA.**".

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all’art.48 riportano quanto segue:

- **ART.48 - ZONA E**

1) *La zona E comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l’obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l’obiettivo medesimo.*

2) *Le costruzioni ammesse sono le seguenti:*

a) *abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall’attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature;*

b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.

3) In tali aree sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

4) Lungo la costa, in una fascia compresa fra i 400 m e gli 800 m dal confine del demanio marittimo sono ammesse localizzazioni di campeggi nonché di strutture ricettive di turismo sociale, previa predisposizione di apposita variante al P.R.G. contenente l'inquadramento generale della ricettività turistica all'aperto nel rispetto delle LL. RR. n.35/79 e n.56/80.

5) Il P.P.A. fisserà particolari caratteristiche ubicazionali e dimensionali per dette attrezzature contestualmente agli indirizzi fissati dal programma pluriennale di attuazione.

6) Negli interventi di restauro o ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di opportune zone di rispetto.

7) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal vigente regolamento edilizio di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi nei termini di cui all'art.2 della L.R. n.66 del 31/10/1979. Tale piano, o la certificazione dell' Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, potrà contenere le previsioni di:

- annessi rustici e impianti produttivi agricoli;
- impianti agro-industriali;
- residenze di addetti alla attività agricola.

I termini e le caratteristiche ammissibili delle suindicate tipologie di costruzione sono indicati così di seguito:

a) Annessi rustici e impianti produttivi agricoli.

L'edificazione di annessi rustici e impianti produttivi agricoli per:

- il ricovero di bestiame;
- il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli;
- fienili, silos e similari;
- attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse;

è consentita nei seguenti limiti:

- | | |
|--|-------------|
| - Area totale minima del lotto: | 20.000 mq |
| - Indice fondiario di edificabilità | 0,03 mc/mq. |
| - Altezza massima degli edifici: | 7,00 m |
| - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: | 10 m |
| - Distanza minima dai confini di proprietà: | 10 m |
| - Distanza minima dal filo stradale | |
| - 40 m da superstrade e autostrade; | |
| - 30 m da strade statali; | |
| - 20 m da strade provinciali; | |
| - 10 m da altre strade. | |

b) Impianti agro-industriali.

L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

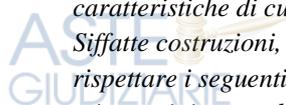
- Area totale minima del lotto: 30.000 mq



- *Indice fondiario di edificabilità da calcolarsi sul complesso dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante conferimento dei singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc/mq*
 - *Altezza massima degli edifici: 8,50 m*
 - *Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m*
 - *Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m*
 - *Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade;*
 - *30 m da strade statali;*
 - *20 m da altre strade;*
- c) *Residenze agricole.*



Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti artt. a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge.



Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

- *Area minima totale del lotto: 20.000 mq*
- *Indice fondiario di edificabilità: 0,03 mc/mq*
- *Altezza massima degli edifici: 7,00 m*
- *Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m*
- *Distanza minima dal filo stradale:*
- *40 m da superstrade e autostrade;*
- *30 m da strade statali;*
- *20 m da strade provinciali;*
- *10 m da altre strade.*



(si veda l'Allegato n.6 – Certificati di Destinazione Urbanistica)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

.Sulla particella 1 del terreno oggetto di stima, insiste un fabbricato rurale avente superficie pari a 152,20 mq.

Tale manufatto murario non è riportato nelle mappe di impianto del catasto dei terreni, mentre è presente nelle carte aerofotogrammetriche comunali e regionali, pertanto, non essendo dichiarato al Catasto è possibile regolarizzare la posizione presentando i previsti atti di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- DO.C.FA.: €2.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO



BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA SANTA LUCIA

di cui al punto A

Terreno agricolo a BRINDISI contrada "SANTA LUCIA", della superficie commerciale di **50.978 mq** per la quota di 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un unico terreno sito in agro di Brindisi, di forma trapezoidale, interessato totalmente da carciofeto. Il terreno sorge in zona "E – agricola", è raggiungibile da strada comunale 78 e presenta una orografia pianeggiante. Sulla particella 1 di tale terreno insiste un fabbricato rurale avente superficie pari a 152,20 mq.

Tale manufatto murario non è riportato nelle mappe di impianto del catasto dei terreni, mentre è presente nelle carte aerofotogrammetriche comunali e regionali.

Identificazione catastale:

- Foglio 140 particella 1 – classe 04 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 24.119 mq – Reddito dominicale: Euro 68,51 – Reddito agrario: Euro 62,2
- Foglio 140 particella 2 – classe 04 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 6.421 mq – Reddito dominicale: Euro 18,24 – Reddito agrario: Euro 16,58,
- Foglio 140 particella 77 – classe 04 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 2.454 mq – Reddito dominicale: Euro 6,97 – Reddito agrario: Euro 6,34,
- Foglio 140 particella 78 – classe 04 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 7.765 mq – Reddito dominicale: Euro 22,06 – Reddito agrario: Euro 20,05,
- Foglio 140 particella 79 – classe 04 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 10.219 mq – Reddito dominicale: Euro 29,03 – Reddito agrario: Euro 26,39

intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa

- dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018.



Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola a circa 10 km dal centro urbano di Brindisi , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Mesagne). Il traffico della zona è limitato e c'è ampia disponibilità di parcheggi.

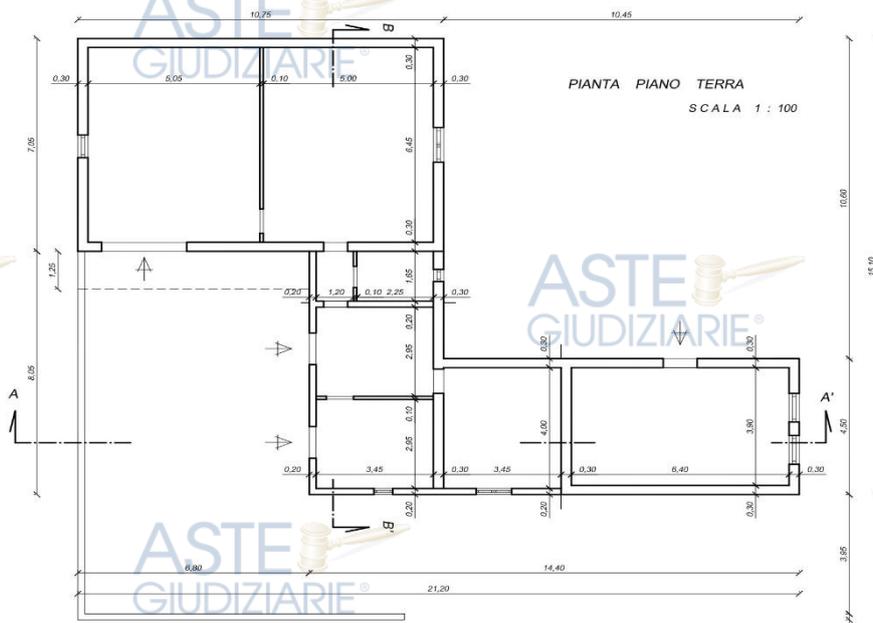
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà degli eredi di ██████████ ha una forma trapezoidale in zona pianeggiante, sviluppa una superficie di 50.978,00 mq. Vi si accede direttamente dalla strada comunale 78; il terreno ha come destinazione catastale seminativo, i confini non sono delimitati da muri a secco o recinzioni; attualmente, è coltivato a carciofeto. Sulla particella 1 di tale terreno insiste un fabbricato rurale avente superficie pari a 152,20 mq. Tale manufatto murario non è riportato nelle mappe di impianto del catasto dei terreni, mentre è presente nelle carte aerofotogrammetriche comunali e regionali.

STATO DEI LUOGHI DEL FABBRICATO RURALE NON ACCATASTATO



CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indici	commerciale
Terreno agricolo	50.978,00	x 100%	= 50.978,00
Totale	50.978,00		50.978,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - SITI VENDITA IMMOBILI ON LINE

Descrizione: TERRENI AGRICOLI

Indirizzo: AGRO BRINDISI: SANT'ELIA-TUTURANO

Superfici principali e secondarie: 1.081.062,00 mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.495.962,00 € pari a 1,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - SITI VENDITA IMMOBILI ON LINE

Descrizione: TERRENI AGRICOLI

Indirizzo: AGRO BRINDISI: CONTRADA PALMARINI

Superfici principali e secondarie: 7.626,00 mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 € pari a 1,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2024

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO

Descrizione: TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA 3

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.450,00 pari a 1,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione della superficie commerciale del bene e criteri di stima utilizzati

L'intero compendio ha una superficie di 50.978,00 mq, è accessibile direttamente da strada comunale 78 ed ha destinazione catastale come seminativo. La superficie commerciale del bene è pari alla sua estensione:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie	Coefficiente utilizzato	Superficie Commerciale
<i>Terreno mq 50.978,00</i>	<i>1,00 mq</i>	<i>50.978,00 mq</i>

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge.

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

UBICAZIONE: agro di Brindisi, distante » 10,0 Km dall'abitato;

COLTURA: carciofeto;

ESTENSIONE: 50.978,00 mq;

ACCESSIBILITA': diretta da strada comunale

Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiari compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso un valore di mercato dei terreni agricoli non edificabili estremamente variabile in funzione delle dimensioni del lotto, della posizione rispetto al centro abitato e delle colture ed annessi presenti. Per il terreno in oggetto verrà considerato un VALORE MEDIO DI MERCATO di 12.000,00 €/Ha, ricavato come media tra il valore di vendita di terreni similari ed i V.A.M. ricavati dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare.

Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima

Superficie commerciale

Terreno agricolo	Valore unitario	Coefficiente correzione	Valore commerciale
mq 50.978,00	1,20 €/ mq	1	€ 61.173,60

VALORE TOTALE € 25.592,40

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.173,60

A detrarre le Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00

Valore di Mercato Totale (al netto degli aggiustamenti) € 58.673,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)

per la quota del debitore pari a 3/24 risulta : € 58.673,60 x 3/24 = € 7.334,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiari compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Fonti di informazione utilizzate per la stima:

Per le informazioni relative ai valori di mercato il CTU ha consultato le Agenzie Immobiliari presenti nel territorio di Brindisi, i siti immobiliari on-line e lo sportello OMI dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

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 agricolo Fg.140 part.1-2-77-78-79	50.978,00		58.673,60	7.334,20 €
	LOTTO 4			58.673,60 €	7.334,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il terreno non è divisibile

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:

€ **1.100,13**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ **0,00**

Diminuzione per arrotondamento:

€ **34,07**

Valore di vendita giudiziaria quota pignorata (3/24) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

€ **6.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO -BRINDISI- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.123/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a BRINDISI contrada "CERANO", della superficie commerciale di **32.917** mq per la quota di 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma trapezoidale, è confinante sul lato sud con la marina di Cerano mentre a est, ovest e a nord con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona "E – agricola" ed è raggiungibile da strada comunale 50. Presenta un'orografia pianeggiante, ha destinazione catastale come seminativo.

Identificazione catastale:

- **Comune: B180 – Brindisi (BR) – Catasto Terreni– Foglio 171 particella 67– classe 03 – qualità: Seminativo – Superficie catastale: 32.917 mq – Reddito dominicale: Euro 153,00 – Reddito agrario: Euro 93,50**, intestato a :
 ➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale [REDACTED]- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED]. Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018;



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32.917,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.500,40
Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata (3/24) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	28/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta a disposizione dei comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dalle indagini ipotecarie eseguite (si veda Certificato Ipotecario, già in atti e prodotte dal creditore precedente) il fabbricato pignorato, di cui innanzi, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Infine, nelle visure catastali, negli atti di provenienza, il bene staggito non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Pertanto, alla data di apertura della presente relazione il cespite oggetto di procedura risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate nel successivo capitolo 4.2.

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: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione stipulata il 20/02/2024 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 3546/2424 di repertorio, iscritta il 21/02/2024 al n.3588 Registro Generale ed al n.270 Registro Particolare, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di [REDACTED] con sede in ROMA (RM) contro [REDACTED]

Importo Ipoteca: € [REDACTED]

Importo Capitale: € [REDACTED]

Ipoteca in Rinnovazione stipulata il 13/04/2004 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 2132/24 di repertorio, iscritta il 18/06/2024 al n.11813 Registro Generale ed al n.1120 Registro Particolare, derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.LGS 46/99 MODIFICATO dal D.LGS 193/01 a favore di [REDACTED] con sede in ROMA (RM) contro [REDACTED]

Importo Ipoteca: € [REDACTED]

Importo Capitale: € [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 23/07/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Brindisi al n. 14486 Reg. Generale ed al n. 12050 Reg. Particolare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili del tribunale di Brindisi del 04/06/2024 rep. n.870/2024 da Pubblico Ufficiale UNEP-TRIBUNALE di BRINDISI.

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 degli immobili :	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese consorziali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTE PROPRIETARIO

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 1/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota 3/24 di piena proprietà** in virtù di **Successione Legittima** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Voltura n.9819.2/2018- Pratica n.BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

6.2 PRECEDENTE PROPRIETARIO

Dall'Impianto al 10/11/2017

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la **quota di 1000/1000 di piena proprietà**.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, le unità immobiliari di cui al presente **LOTTO 1** ricadono in "**Zona E - AGRICOLA.**".

Con riferimento a detta zona, le **NTA del PRG** vigente all'art.48 riportano quanto segue:

- **ART.48 - ZONA E**

1) La zona E comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.

2) Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature;

b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.

3) In tali aree sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

4) Lungo la costa, in una fascia compresa fra i 400 m e gli 800 m dal confine del demanio marittimo sono ammesse localizzazioni di campeggi nonché di strutture ricettive di turismo sociale, previa predisposizione di apposita variante al P.R.G. contenente l'inquadramento generale della ricettività turistica all'aperto nel rispetto delle LL. RR. n.35/79 e n.56/80.

5) Il P.P.A. fisserà particolari caratteristiche ubicazionali e dimensionali per dette attrezzature contestualmente agli indirizzi fissati dal programma pluriennale di attuazione.

6) Negli interventi di restauro o ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di opportune zone di rispetto.

7) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal vigente regolamento edilizio di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi nei termini di cui all'art.2 della L.R. n.66 del 31/10/1979. Tale piano, o la certificazione dell' Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, potrà contenere le previsioni di:

- annessi rustici e impianti produttivi agricoli:

- impianti agro-industriali;

- residenze di addetti alla attività agricola.

I termini e le caratteristiche ammissibili delle suindicate tipologie di costruzione sono indicati così di seguito:

a) Annessi rustici e impianti produttivi agricoli.

L'edificazione di annessi rustici e impianti produttivi agricoli per:

- il ricovero di bestiame;

- il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli;

- fienili, silos e similari;

- attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse;

è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq

- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.

- Altezza massima degli edifici: 7,00 m

- Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m

- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

- Distanza minima dal filo stradale

- 40 m da superstrade e autostrade;

- 30 m da strade statali;
- 20 m da strade provinciali;
- 10 m da altre strade.

b) Impianti agro-industriali.

L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità da calcolarsi sul complesso dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante conferimento dei singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade;

- 30 m da strade statali;
- 20 m da altre strade;

c) Residenze agricole.

Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti artt. a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge.

Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

- Area minima totale del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità: 0,03 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale:
 - 40 m da superstrade e autostrade;
 - 30 m da strade statali;
 - 20 m da strade provinciali;
 - 10 m da altre strade.

(si veda l'Allegato n.6 – Certificati di Destinazione Urbanistica)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN BRINDISI (BR) CONTRADA CERANO
di cui al punto A

Terreno agricolo a BRINDISI contrada "CERANO", della superficie commerciale di **32.917,00** mq per la quota di 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di Brindisi; ha forma trapezoidale, è confinante sul lato nord con strada comunale 78 mentre a est, ovest e sud con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona "E - agricola" ed è raggiungibile da strada comunale 78. Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, attualmente è coltivato ad ortaggi.

Identificazione catastale:

- **Catasto Terreni- Foglio 171 particella 67- classe 03 - qualità: Seminativo - Superficie catastale: 32.917 mq - Reddito dominicale: Euro 153,00 - Reddito agrario: Euro 93,50**, intestato a :
➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritto di proprietà 3/24 in regime di comunione indivisa

dati derivati da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/11/2017- pubblico Ufficiale IAIA- Sede BRINDISI (BR)- UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione volume 9990 n.1449 registrato in data 08/11/2016- SUCCESSIONE LEG. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n.9919.2/2016-Pratica n. BR0077721 in atti dal 17/12/2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Mesagne). Il traffico della zona è limitato e c'è ampia disponibilità di parcheggi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno di proprietà degli eredi di [REDACTED] ha una forma trapezoidale in zona pianeggiante, sviluppa una superficie di 32.917,00 mq. Vi si accede dalla strada provinciale 88; il terreno ha come destinazione catastale seminativo, i confini non sono delimitati da muri a secco o recinzioni; attualmente, è incolto.

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Terreno agricolo	32.917,00	x	100%	=	32.917,00
Totale	32.917,00				32.917,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/12/2024
 Fonte di informazione: IDEALISTA - SITI VENDITA IMMOBILI ON
 LINE
 Descrizione: TERRENI AGRICOLI
 Indirizzo: AGRO BRINDISI: SANT'ELIA-TUTURANO
 Superfici principali e secondarie: 1.081.062,00 mq
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.495.962,00 € pari a 1,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/12/2024
 Fonte di informazione: IDEALISTA - SITI VENDITA IMMOBILI ON
 LINE
 Descrizione: TERRENI AGRICOLI
 Indirizzo: AGRO BRINDISI: CONTRADA PALMARINI
 Superfici principali e secondarie: 7.626,00 mq
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 8.000,00 € pari a 1,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/12/2024
 Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO
 Descrizione: TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO
 Indirizzo: REGIONE AGRARIA 3
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.450,00 pari a 1,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:***Determinazione della superficie commerciale del bene e criteri di stima utilizzati***

L'unità immobiliare oggetto del compendio ha una superficie di 32.917,00 mq, è accessibile direttamente da strada provinciale 88 ed ha destinazione catastale come seminativo. La superficie commerciale del bene è pari alla sua estensione:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie	Coefficiente utilizzato	Superficie Commerciale
Terreno mq 32.917,00	1,00 mq	32.917,00 mq

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge.

UBICAZIONE: agro di Brindisi, distante » 14,0 Km dall'abitato;

COLTURA: seminativo;

ESTENSIONE: 32.917,00 mq;

ACCESSIBILITA': diretta da strada comunale

Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiari compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso un valore di mercato dei terreni agricoli non edificabili estremamente variabile in funzione delle dimensioni del lotto, della posizione rispetto al centro abitato e delle colture ed annessi presenti. Per il terreno in oggetto verrà considerato un VALORE MEDIO DI MERCATO di 12.000,00 €/Ha, ricavato come media tra il valore di vendita di terreni similari ed i V.A.M. ricavati dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare.

Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima

Superficie commerciale

Terreno agricolo	Valore unitario	Coefficiente correzione	Valore commerciale
mq 32.917,00	1,20 €/ mq	1	€ 39.500,40

VALORE TOTALE € **39.500,40**

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **39.500,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)

per la quota del debitore pari a 3/24 risulta : € **39.500,40 x 3/24 = € 4.937,55**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiari compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Fonti di informazione utilizzate per la stima:

Per le informazioni relative ai valori di mercato il CTU ha consultato le Agenzie Immobiliari presenti nel territorio di Brindisi, i siti immobiliari on-line e lo sportello OMI dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

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;

Tecnico incaricato: ing. Maria Rita CARROZZO

- 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 agricolo Fg.171 part.67	32.917,00		39.500,40	4.937,55
LOTTO 5				39.500,40 €	4.937,55 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota: Il terreno non è divisibile

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: € **740,63**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € **0,00**

Diminuzione per arrotondamento: € **196,92**

Valore di vendita giudiziaria della quota pignorata (3/24) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. € **4.000,00**

RIEPILOGO

LOTTO	Descrizione	Identificazione Catastale	Valore quota pignorata
1	Civili Abitazioni	Fg. 193 part.278 sub 1-2-3	€ 16.000,00
2	Terreni	Fg. 129 part. 195-44	€ 6.200,00
3	Terreno	Fg.117 part. 40	€ 5.000,00
4	Terreni	Fg.140 part. 1-2-77-78-79	€ 6.200,00
5	Terreno	Fg. 171 part. 67	€ 4.000,00
TOTALE			€ 37.400,00

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il CTU

Ing. Maria Rita Carrozzo