

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRINDISI

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 41/2024 R.G.ES

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **G.E.** : *Dott. Francesco GILIBERTI*
- **C.T.U.** : *Geom. Luciano BUFANO;*
- **Proc. Esec.** : *N. 41/2024 R.G. Es.;*
- **Creditore** : *\*\*\* dato oscurato \*\*\**
- **Debitore** : *\*\*\* dato oscurato \*\*\**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ceglie Messapica li 15 Maggio 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Consulente  
Tecnico D'Ufficio  
Geom. Luciano BUFANO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## PREMESSA

➤ Con provvedimento disposto in data 15/04/2024, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco GILIBERTI, conferiva al sottoscritto Geom. Luciano BUFANO, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brindisi al N° 1307 dal 2004, iscritto all'Albo Cartaceo dei C.T.U. del Tribunale di Brindisi al N° 2283 dal 2005, ed iscritto All'Albo informatico dei C.T.U. del Tribunale di Brindisi al N. 47 dal 2024, con Studio Tecnico in Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR), email: [luciano geometra@yahoo.it](mailto:luciano geometra@yahoo.it), pec: [luciano.bufano@geopec.it](mailto:luciano.bufano@geopec.it), sito internet [www.geometralucianobufano.it](http://www.geometralucianobufano.it), incarico quale C.T.U nell'esecuzione immobiliare Nr. 41/2024 R.G. Es. Imm.re – **promossa dal Sig. \*\*\* dato oscurato \*\*\* contro il \*\*\* dato oscurato \*\*\***;

➤ In data 16/04/2024, il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento a mezzo canale telematico e venivano pertanto posti i seguenti quesiti:

1. Provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei. Inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA POSTALE A/R AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI, NONCHE' PREVIA COMUNICAZIONE A MEZZO PEC AL CREDITORE PROCEDENTE ED ALL'AUSILIARIO DEL G.E., OVE GIA' NOMINATO, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

1a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, indicando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì l'idonea rilevazione fotografica e la rilevazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici da utilizzare nelle successive operazioni di stima, oltre che essere di ausilio per la verifica dello stato amministrativo urbanistico-edilizio e catastale presso gli uffici competenti;

1b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio con la elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85, n° 724/94 e n° 326 del 24.11.2003 e s.m.i., nonché della Legge Regione Puglia n° 28 del 23.12.2003 per quanto attiene l'adeguamento dell'oblazione. Quantifichi i relativi costi per la sanabilità, assumendo le opportune informazioni



presso gli uffici comunali competenti previo rilascio di idonea attestazione da parte degli stessi ove opportuno;

- 1c. All'accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità per i fabbricati, oltre all'acquisizione per i terreni ed, ove necessario, anche per i fabbricati, del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e richiesto ai sensi del 3° comma dell'art. 30 del T.U.E., D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;
- 1d. All'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi, e previa autorizzazione del giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;
2. **Attraverso il software gratuito TRIBU OFFICE 5, messo a disposizione dalla società Astalegale.net Spa con accesso diretto dal sito del Tribunale ([www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it)) alla pagina "Area periti – Perizia Telematica", o altro software compatibile con il sistema ministeriale, rediga, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con l'identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E. – indicando:**
  - 2a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
  - 2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un

condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

**2c.** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

**2d.** I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**2d1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali;
- altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

**2d2. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- difformità catastali che non necessitano di preventiva e subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali.

**2d3. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) previo rilascio di apposita dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

**2e.** La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato “ DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc., e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Indicazione dei beni oggetto della stima”), indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il sub-sistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai sub-sistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato “scale” e/o meccanizzato “ascensori”), ai sub-sistemi impianti ( igienico- sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento, ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei completamenti e finiture interne di ciascun immobile (divisioni verticali, pavimenti, rivestimenti, infissi ), e dei serramenti esterni ( collegamento interno – esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane avvolgibili, ecc.), precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima. In ogni caso per le tipologie edilizie più ricorrenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, si faccia riferimento all’allegato C del D.P.R. 138/1998;

**2f.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

**2g.** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione; 5) lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l’abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore); 7) l’abbattimento relativo agli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione di pratiche di condono edilizio che resteranno a carico dell’acquirente; 8) il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

**2h.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti

comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene (con punti di ripresa dai quattro punti cardinali), avendo cura di evidenziare l'immobile oggetto di perizia rispetto al contesto, e almeno una foto interna per ciascun vano costituente l'immobile, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate postali e delle PEC di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali) ed attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**
4. **Depositi la relazione e gli allegati (avendo cura di non allegare files relativi ad atti già presenti nel fascicolo cartaceo della procedura esecutiva, quali il verbale di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile/documentazione ipocatastale, ecc.) entro 60gg. a partire da oggi mediante l'invio al tribunale e alle parti attraverso il canale del processo telematico;**
5. Depositi in cancelleria, contestualmente all'invio telematico di cui al punto 4, copia della relazione peritale ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 D.L. 179/12, per consentire in questa prima fase di avvio del processo telematico una più facile consultazione della medesima in udienza;
6. Depositi altresì due CD ROM o DVD, rispettivamente a disposizione uno delle parti e l'altro del delegato a nominarsi successivamente. In particolare il supporto ottico a disposizione delle parti deve contenere in formato pdf la relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata; il supporto ottico a disposizione del delegato deve contenere due distinte cartelle come di seguito:  
1^ CARTELLA (nome cartella: PERIZIA + ALLEGATI), contenente i files in formato pdf della relazione di perizia e tutta la documentazione ad essa allegata;  
2^ CARTELLA (nome cartella: DOCUMENTI PER IL DELEGATO), contenente i seguenti files ai fini della pubblicità sul Web:
  - a. Perizia in formato Word per Windows (nome file: Perizia.doc);
  - b. Una cartella per ciascun lotto di vendita (nome cartella: LOTTO A, LOTTO B, ecc..)), contenente documentazione per la pubblicità e precisamente:
    - Perizia in formato pdf già oscurata di dati sensibili, ovvero dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti e precedenti proprietari (nome file: Perizia oscurata.pdf);

- Foto più significative inerenti lo stesso lotto in formato JPG di dimensioni massime 800 kB (nome files: Foto 1A.jpg, Foto 2°.jpg, ecc.);
- Planimetrie in formato pdf A3 relative a ciascun lotto di vendita (indicazione: Planimetria 1A, Planimetria 2A, ecc.) con oscuramento dei nominativi e/o riferimenti al debitore confinanti.
7. invii, contestualmente al deposito di perizia e degli allegati in cancelleria, e comunque entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata dal G.E. Ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia della sola relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo pec, nonché al debitore, a mezzo posta ordinaria o e-mail, e allegli all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **il C.T.U. è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ex art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;**
9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
10. **Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;**
11. Formuli tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
12. Tutte le comunicazioni innanzi indicate devono essere effettuate sempre a mezzo del sistema telematico predisposto dal nuovo processo civile telematico.

Successivamente all'accettazione dell'incarico, il CTU dovrà estrarre in ogni atto necessario per l'espletamento dell'incarico dal fascicolo informatico.

Il consulente tecnico garantirà la propria assistenza al professionista delegato per verificare l'attuale situazione dello stato dei luoghi e se sono intervenute delle modifiche dalla data della relazione tecnica al momento del sopralluogo (es. espropriazione, lottizzazione, modifica della destinazione urbanistica, ecc.).

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ritirato tramite il canale telematico i fascicoli di parte, dopo una attenta disamina degli stessi ne ha appurato la completezza.

- Lo scrivente provvedeva a reperire la cartografia catastale attinente gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Da una prima consultazione del Siter (Sistema di interscambio territoriale Nazionale), presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi emergeva che la cartografia catastale dei beni in questione non poteva essere estratta liberamente, per la seguente motivazione: "La mappa richiesta può essere trattata solo presso l'Ufficio, da Navigazione con l'abilitazione del Capo Ufficio", poiché trattavasi di cartografia c.d. riservata;

- Lo scrivente in data 09/08/2024 provvedeva a mezzo pec, a richiedere all'Agenzia del Territorio di Brindisi il rilascio della cartografia catastale attinente i beni oggetto di esecuzione. (Vedi allegato n. 3);

Provvedeva quindi successivamente a sollecitare in front-office il rilascio della cartografia richiesta, che comunque non veniva rilasciata, posto che a ben 2 mesi di distanza non si riceveva dal predetto ufficio nessun riscontro;

- Con Istanza di Sollecito del 23/04/2025, lo scrivente provvedeva, questa volta per iscritto, a sollecitare l'Agenzia del Territorio di Brindisi ad evadere la richiesta dello scrivente posto che in assenza della cartografia catastale questo CTU, difatti non poteva dare inizio alle operazioni peritali (Vedi allegato n. 3);

- Con istanze del 10/10/2024 e 23/04/2025, già agli atti, lo scrivente dava informazione all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione di quanto innanzi, richiedendo altresì proroga per il deposito dell'elaborato peritale;

- In data 28/04/2025, dopo ennesimo sollecito in front-office, l'Agenzia del Territorio di Brindisi a mezzo pec forniva allo scriventi i riscontri cartografici richiesti; (Vedi allegato n. 4);

- In data 14/05/2025, lo scrivente indirizzava all'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile del comune di Brindisi, idonea richiesta di certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine a carico del debitore; (Vedi allegato n. 5);

- In data 14/05/2025 lo scrivente indirizzava all'Agenzia delle Entrate di Brindisi idonea richiesta mirata all'accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di locazioni, comodati, etc, gravanti sul bene oggetto di esecuzione; (Vedi allegato n. 6);

- In data 08/09/2024 lo scrivente indirizzava, all'Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi, idonee richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica per i beni oggetto di esecuzione immobiliare; (*Vedi allegato n. 7*);
- In data 12/05/2025, reperita tutta la documentazione catastale indispensabile alla individuazione, e localizzazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, previo invio di idonee comunicazioni alle parti di inizio operazioni peritali, si eseguivano le predette operazioni.



**PREMESSA:**

Preliminarmente a qualsiasi valutazione estimativa occorre precisare che:

➤ **Dalla disamina della documentazione versata in atti con particolare riferimento all'Atto di Pignoramento, si ricava che, ad essere sottoposta ad esecuzione immobiliare risultano essere rispettivamente n. 3 particelle di terreno agricolo in Brindisi meglio identificate catastalmente nel N.C.T:**

- 1) Terreno sito in Brindisi, foglio 21, p.lla 330;
- 2) Terreno sito in Brindisi, foglio 20, p.lla 544;
- 3) Terreno sito in Brindisi, foglio 20, p.lla 132;

➤ **Dalle indagini e ricostruzioni catastali eseguite al fine individuare ed identificare in maniera puntuale i beni oggetto di esecuzione, nonché da un'attentissima ricognizione dei luoghi è emerso e si è accertato quanto segue:**

- La particella di Terreno oggetto di procedura esecutiva e meglio individuata catastalmente nel N.C.T. nel Comune di Brindisi al foglio 21, particella 330, si concretizza in una FASCIA DI RISPETTO della S.S. 379 – E55 – I – 45, ovvero in una striscia di terreno, esterna al confine stradale sulla quale verosimilmente esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, etc, come da stralcio di mappa e foto dei luoghi che seguono:



**STRALCIO DI MAPPA CATASTALE- Brindisi- Fg. 21 - P.lla 330**



FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330



FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330



FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330

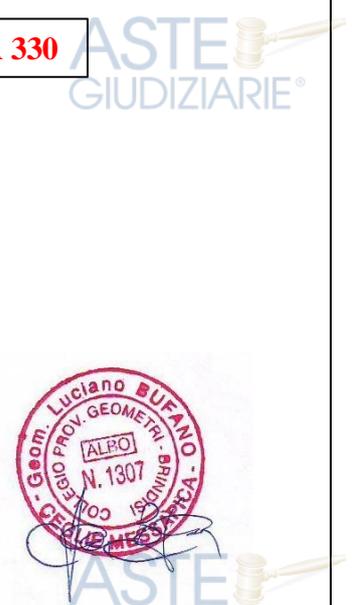


FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330



FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330



FG. 21 - P.LLA 330



FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330





FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330



FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330



FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330



FOTO DEI LUOGHI - FG. 21 - P.LLA 330



**CIO' PREMESSO:**

**Data la particolare natura e vincolante funzione, a servizio della Strada Statale n. 379 della particella 330 del foglio di mappa n. 21 del Comune di Brindisi, la stessa NON può essere assoggettata a stima economica per la ricerca del più probabile valore di mercato da questo CTU poiché trattasi di bene ad oggi non commercializzabile;**

➤ Dalle indagini e ricostruzioni catastali eseguite al fine individuare ed identificare in maniera puntuale i beni oggetto di esecuzione, nonché da un'attentissima ricognizione dei luoghi è emerso e si è accertato quanto segue:

- La particella di Terreno oggetto di procedura esecutiva e meglio individuata catastalmente nel N.C.T. nel Comune di Brindisi al foglio 20, particella 544, si concretizza in una dimessa PORZIONE, DI UNA PIU' LUNGILINEA STRADINA INTERPODERALE in battuto di terra frammisto a inerte di cava, che attraversa buona parte del foglio di mappa n. 20 e che permette l'accesso ai fondi rustici (per la maggior parte seminativi), ricadenti nel predetto foglio di mappa, come da stralcio di mappa e foto dei luoghi che seguono:



**STRALCIO DI MAPPA CATASTALE- Brindisi- Fg. 20 - P.Ila 544**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 544

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 544

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 544

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FG. 20 - P.LLA 544



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 544

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



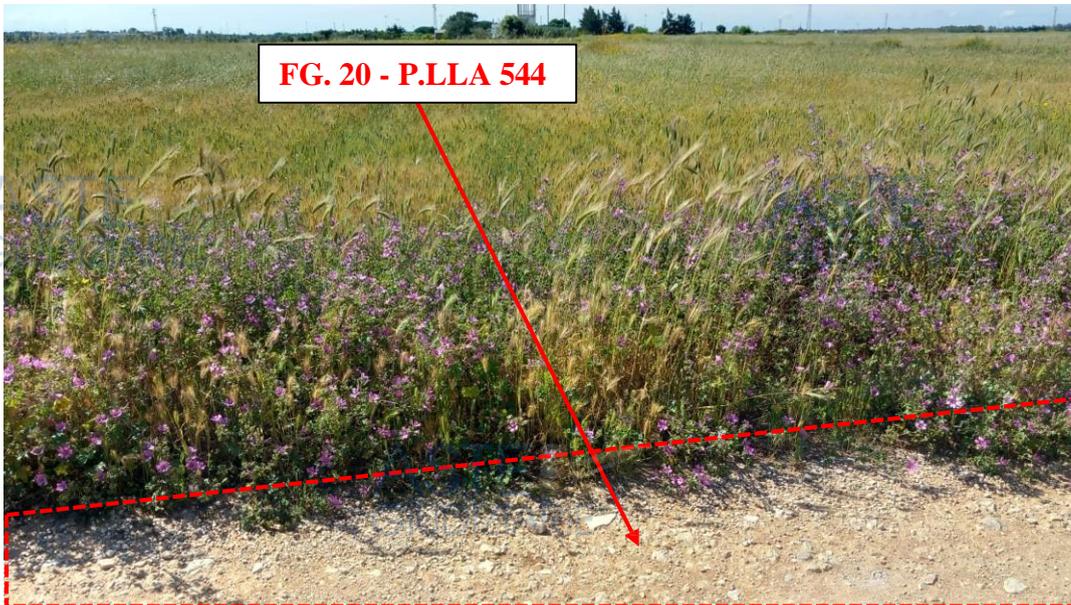
ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 544

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FG. 20 - P.LLA 544



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 544

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 544



ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 544

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CIO' PREMESSO:**

**Data la particolare natura, e vincolante funzione a stradina interpoderale di servizio, nonché servitù di passaggio, la particella 544 del foglio di mappa n. 20 del Comune di Brindisi, la stessa NON può essere assoggettata a stima economica per la ricerca del più probabile valore di mercato da questo CTU poiché trattasi di bene ad oggi non commercializzabile;**



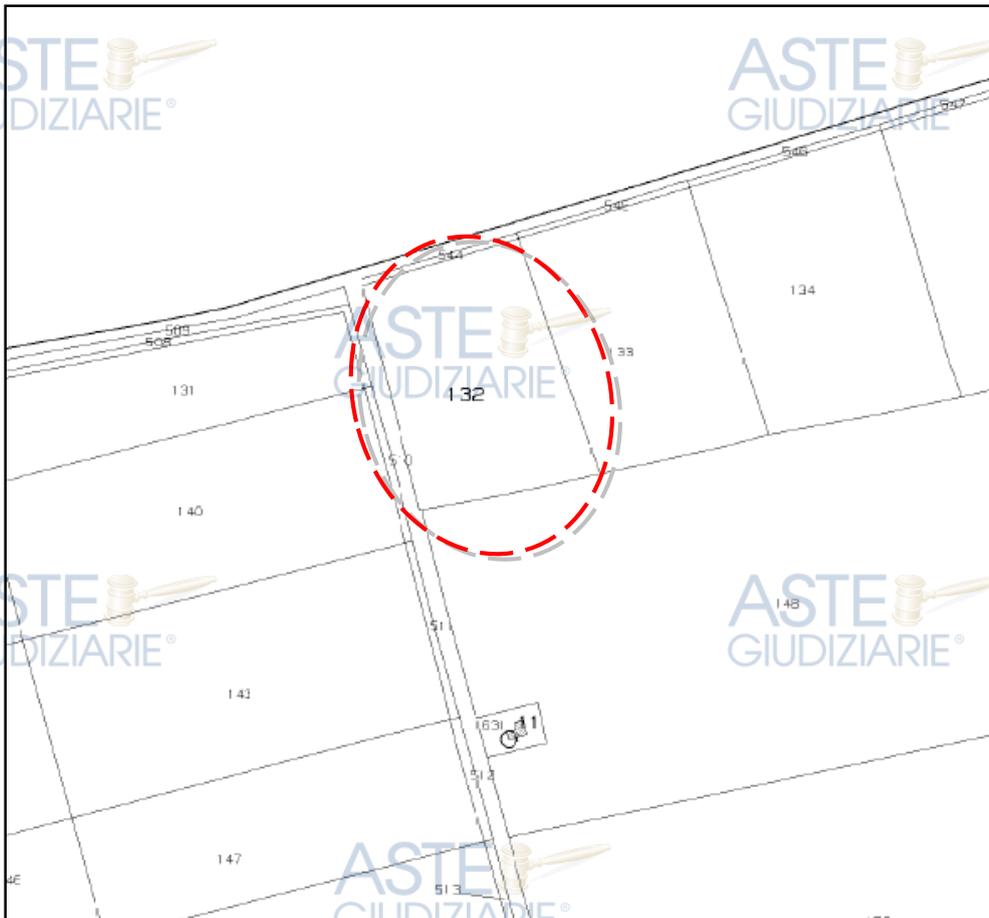
Studio Tecnico StruCtura  
del Geom. Luciano BUFANO

Geom. Luciano BUFANO, Piazza Umberto I° civ. 82, 72013 Ceglie Messapica (BR) - Tel. e Fax 0831/382534, Cell. 338/7114895  
e.mail: [luciano geometra@yahoo.it](mailto:luciano geometra@yahoo.it) - P.E.C. [luciano.bufano@geopec.it](mailto:luciano.bufano@geopec.it) - [www.geomترلucianobufano.it](http://www.geomترلucianobufano.it) - P. Iva 02056930742

Pagina  
20 di 39

➤ **Dalle indagini e ricostruzioni catastali eseguite al fine individuare ed identificare in maniera puntuale i beni oggetto di esecuzione, nonché da un'attentissima ricognizione dei luoghi è emerso e si è accertato quanto segue:**

- La particella di Terreno oggetto di procedura esecutiva e meglio individuata catastalmente nel N.C.T. nel Comune di Brindisi al foglio 20, particella 132, si concretizza in una dimessa SEMINATIVO dall'estensione pari a 9.561,00 mq., come da stralcio di mappa e foto dei luoghi che seguono:



**STRALCIO DI MAPPA CATASTALE- Brindisi- Fg. 20 - P.lla 132**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 132

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 132

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 132

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 132

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 132



ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO DEI LUOGHI - FG. 20 - P.LLA 132

**CIO' PREMESSO:**

**Data la natura, consistenza e destinazione prettamente agricola della particella 132 del foglio di mappa n. 20 del Comune di Brindisi, la stessa PUO' essere assoggettata a stima per la ricerca del più probabile valore di mercato da questo CTU poiché trattasi di bene commercializzabile;**

Per tutte le motivazioni innanzi descritte e di cui si è prodotta prova documentale, ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, si procederà di seguito col redigere la sola stima economica del terreno sito in agro del Comune di Brindisi e individuato catastalmente nel N.C.T. al foglio di mappa n. 20, particella 132, qualità SEMINATIVO, cl. 4°, esteso per ha. 00.95.61, reddito Dominicale € 27,16, Reddito Dominicale € 24,69, poiché difatti solo quest'ultimo risulta conservare caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché destinazione di terreno agricolo, che difatti lo rendono di commerciabile.

Il terreno agricolo di cui innanzi verrà trattato, nella presenza Consulenza Tecnica d'Ufficio, quale  
**Lotto A.**

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. LOTTO A – TERRENO AGRICOLO

- **Il sottoscritto C.T.U. dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ritirato tramite il canale telematico i fascicoli di parte, dopo un'attenta disamina ne ha appurato la completezza. Per quanto innanzi, in data 12/05/2025 espletava le operazioni peritali rilevando fotograficamente i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, siti nell'agro del Comune di Brindisi, subito a ridosso della Strada Statale n.379; La complessità nella ricostruzione, identificazione ed individuazione dei luoghi ha richiesto ulteriori n. 2 sopralluoghi propedeutici a quello relativo all'inizio delle operazioni peritali, eseguiti da questo CTU in data 09/10/2024 e 22/04/2025;**

#### 1.a. LOTTO A – TERRENO AGRICOLO

##### (Individuazione del bene)

Il fondo oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 41/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A , consta nello specifico di un TERRENO AGRICOLO sito nell'agro del Comune di Brindisi, meglio individuato catastalmente nel N.C.T. al foglio di mappa n. 20, Particella 132, qualità SEMINATIVO, Classe 4°, ha. 00.95.61, Reddito Dominicale € 27,16, Reddito Agrario € 24,69, attribuito in ditta a \*\*\* dato oscurato \*\*\*, per il diritto di Proprietà per l'intero 1/1;

Il terreno confina a nord e ovest con stradina interpoderale ad uso privato dei soli frontisti la stradina stessa, ad est e sud con altri fondi rustici di proprietà terzi.

Trattandosi di particella di terreno inserita graficamente correttamente nella cartografia catastale reperita, nonché avente dati metrici correttamente inseriti nella banca dati censuaria catastale, non è stato ritenuto necessario eseguire un rilievo metrico del fondo. Si allega, inoltre, rilievo fotografico del terreno agricolo.

(Vedi Allegato n° 2 ).

### 1.b. LOTTO A - TERRENO AGRICOLO

#### (Verifica della regolarità urbanistico-edilizia)

Il terreno agricolo, da Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato dal Comune di Brindisi Risulta ricadere in :

- Zona Agricola E – Art. 48 NTA PRG
- Ambiti Territoriali Estesi D - Valore Relativo -
- Certificato di Agibilità: NON REPERIBILE PER I TERRENI;
- Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all’oggetto di esecuzione: NON REPERIBILI PER I TERRENI;
- **LA PLANIMETRIA CATASTALE- nello specifico lo STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO DEI LUOGHI – SI PRECISA CHE I CONFINI EST E SUD NON SONO MATERIALIZZATI IN LOCO.**

#### (Elencazione pratiche edilizie relative all’immobile)

Il terreno agricolo, da Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato dal Comune di Brindisi Risulta ricadere in :

- Zona Agricola E – Art. 48 NTA PRG
- Ambiti Territoriali Estesi D - Valore Relativo -
- Certificato di Agibilità: NON REPERIBILE PER I TERRENI;
- Non risultano esserci collaudi totali o parziali relativi all’oggetto di esecuzione: NON REPERIBILI PER I TERRENI;
- **LA PLANIMETRIA CATASTALE- nello specifico lo STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO DEI LUOGHI – SI PRECISA CHE I CONFINI EST E SUD NON SONO MATERIALIZZATI IN LOCO.**

### 1.c LOTTO A – TERRENO AGRICOLO

#### (Accertamento dell’esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità)

- CERTIFICATO DI AGIBILITA’: NON REPERIBILE PER I TERRENI;

## 1.d. LOTTO A – TERRENO AGRICOLO

### (Identificazione Catastale)

Il fondo oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 41/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A , consta nello specifico di un TERRENO AGRICOLO sito nell'agro del Comune di Brindisi, meglio individuato catastalmente nel N.C.T. al foglio di mappa n. 20, Particella 132, qualità SEMINATIVO, Classe 4°, ha. 00.95.61, Reddito Dominicale € 27,16, Reddito Agrario € 24,69, attribuito in ditta a \*\*\* dato oscurato \*\*\*, per il diritto di Proprietà per l'intero 1/1;

Il terreno confina a nord e ovest con stradina interpodereale ad uso privato dei soli proprietari frontisti la stradina stessa, ad est e sud con altri fondi rustici di proprietà terzi.

Trattandosi di particella di terreno inserita graficamente correttamente nella cartografia catastale reperita, nonché avente dati metrici correttamente inseriti nella banca dati censuaria catastale, non è stato ritenuto necessario eseguire un rilievo metrico del fondo.

### (Variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto) : NESSUNA

- LA PLANIMETRIA CATASTALE - nello specifico - LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO DEI LUOGHI – SI PRECISA CHE I CONFINI EST E SUD NON SONO MATERIALIZZATI IN LOCO.

- Dalle disamina dei fascicoli di parte, sulla scorta della certificazione notarile e catastale in atti e dalle ricerche, indagini ed attività espletate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, **i dati di cui innanzi corrispondono ai dati specificati nell'atto del pignoramento:** -
- Non trattandosi di immobile pignorato nella quota parte dell'intera proprietà non vi è la necessita di eseguire eventuale divisione.



## 2. RELAZIONE DI STIMA

### 2.a. LOTTO A – TERRENO AGRICOLO

#### (Individuazione del bene componente il LOTTO A)

Il fondo oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 41/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A , consta nello specifico di un TERRENO AGRICOLO sito nell'agro del Comune di Brindisi, meglio individuato catastalmente nel N.C.T. al foglio di mappa n. 20, Particella 132, qualità SEMINATIVO, Classe 4°, ha. 00.95.61, Reddito Dominicale € 27,16, Reddito Agrario € 24,69, attribuito in ditta a \*\*\* dato oscurato \*\*\* J, per il diritto di Proprietà per l'intero 1/1; Il terreno confina a nord e ovest con stradina interpoderale ad uso privato dei soli proprietari frontisti la stradina stessa, ad est e sud con altri fondi rustici di proprietà terzi. Trattandosi di particella di terreno inserita graficamente correttamente nella cartografia catastale reperita, nonché avente dati metrici correttamente inseriti nella banca dati censuaria catastale, non è stato ritenuto necessario eseguire un rilievo metrico del fondo.

### 2.b. LOTTO A – TERRENO AGRICOLO

#### (Descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il fondo oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 41/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A , consta nello specifico di un TERRENO AGRICOLO sito nell'agro del Comune di Brindisi, meglio individuato catastalmente nel N.C.T. al foglio di mappa n. 20, Particella 132, qualità SEMINATIVO, Classe 4°, ha. 00.95.61, Reddito Dominicale € 27,16, Reddito Agrario € 24,69, attribuito in ditta a \*\*\* dato oscurato \*\*\* , per il diritto di Proprietà per l'intero 1/1; Il terreno confina a nord e ovest con stradina interpoderale ad uso privato dei soli proprietari frontisti la stradina stessa, ad est e sud con altri fondi rustici di proprietà terzi. Trattandosi di particella di terreno inserita graficamente correttamente nella cartografia catastale reperita, nonché avente dati metrici correttamente inseriti nella banca dati censuaria catastale, non è stato ritenuto necessario eseguire un rilievo metrico del fondo.

### 2.c. LOTTO A – TERRENO AGRICOLO

#### (Stato di possesso del Terreno Agricolo)

Il terreno agricolo di cui al Lotto A, si ritiene sia nella piene disponibilità del debitore posto che dalla consultazione dei preposti uffici presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi, è emerso che non vi è nessun contratto di fitto o comodato d'uso regolarmente registrato a nome del debitore, in qualità di locatore, per la fruizione a terzi del terreno agricolo oggetto di procedura;

## 2.d. LOTTO A – TERRENO AGRICOLO

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio–2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 07/05/2025, si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva: *(Vedi allegato n. 8)*;

#### ➤ **Trascrizioni contro al 15/01/2019:**

- ATTO GIUDIZIARIO, (Trascrizione del 09/11/2018), Registro Generale n. 502, Registro Particolare n. 426, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI (BR), C.F. 800 070 20748, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO ;
  - **Soggetto a favore:** \*\*\* dato oscurato \*\*\* – PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/2;
  - **Soggetto contro:** \*\*\* dato oscurato \*\*\* – PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/2.

#### **Unità negoziale n.1 :**

- **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 132, NATURA T - TERRENO;
- **Immobile n. 2 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 544, NATURA T - TERRENO;
- **Immobile n. 3 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 492, NATURA T - TERRENO.
- **Immobile n. 4 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 330, NATURA T - TERRENO.

#### ➤ **Trascrizioni contro al 25/03/2024:**

- ATTO GIUDIZIARIO, (Trascrizione del 11/03/2024), Registro Generale n. 5991, Registro Particolare n. 5038, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI (BR), C.F. 800 070 20748, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
  - **Soggetto a favore:** \*\*\* dato oscurato \*\*\* relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

– **Soggetto contro:** \*\*\* dato oscurato \*\*\*, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

**Unità negoziale n.1 :**

– **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 132, NATURA T - TERRENO, consistenza 95 are 61 centiare.

**Unità negoziale n. 2 :**

– **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 544, NATURA T - TERRENO, consistenza 1 are 90 centiare.

– **Immobile n. 2 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 330, NATURA T - TERRENO, consistenza 1 are 90 centiare.

➤ **Iscrizioni contro : NESSUNA**

**2d1 Vincoli e Oneri Giuridici che NON resteranno a carico dell'acquirente:**

➤ **Trascrizioni contro al 15/01/2019:**

• ATTO GIUDIZIARIO, (Trascrizione del 09/11/2018), Registro Generale n. 502, Registro Particolare n. 426, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI (BR), C.F. 800 070 20748, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO ;

– **Soggetto a favore:** \*\*\* dato oscurato \*\*\* – PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/2;

– **Soggetto contro:** \*\*\* dato oscurato \*\*\* – PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/2.

**Unità negoziale n.1 :**

– **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 132, NATURA T - TERRENO;

– **Immobile n. 2 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 544, NATURA T - TERRENO;

– **Immobile n. 3 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 492, NATURA T - TERRENO.

– **Immobile n. 4 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 330, NATURA T - TERRENO.

➤ **Trascrizioni contro al 25/03/2024:**

- ATTO GIUDIZIARIO, (Trascrizione del 11/03/2024), Registro Generale n. 5991, Registro Particolare n. 5038, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI (BR), C.F. 800 070 20748, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
  - **Soggetto a favore:** \*\*\* dato oscurato \*\*\*, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;
  - **Soggetto contro:** \*\*\* dato oscurato \*\*\*, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

**Unità negoziale n.1 :**

- **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 132, NATURA T - TERRENO, consistenza 95 are 61 centiare.

**Unità negoziale n. 2 :**

- **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 544, NATURA T - TERRENO, consistenza 1 are 90 centiare.
- **Immobile n. 2 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 330, NATURA T - TERRENO, consistenza 1 are 90 centiare.

➤ **Esistenza atti asservimento urbanistici in corso e/o cessioni di cubatura: NON REPERITO;**

➤ **Esistenza convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA – (Vedi allegato n. 5);**

➤ **Esistono difformità urbanistico - edilizie: NO - TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO**

➤ **Difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali: NO –**

**- LA PLANIMETRIA CATASTALE –nello specifico lo STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO DEI LUOGHI – SI PRECISA CHE I CONFINI EST E SUD NON SONO MATERIALIZZATI IN LOCO.**

➤ Altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): NO

**2d<sub>2</sub> Vincoli e Oneri Giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura. (Vedi allegato n. 8);**

Sulla scorta della certificazione notarile in atti e delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brindisi (Agenzia del Territorio–2° Reparto), ovvero dagli accertamenti fino al 07/05/2025, si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedura esecutiva (Vedi allegato n. 8):

➤ **Trascrizioni contro al 15/01/2019:**

• ATTO GIUDIZIARIO, (Trascrizione del 09/11/2018), Registro Generale n. 502, Registro Particolare n. 426, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI (BR), C.F. 800 070 20748, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO ;

– **Soggetto a favore:** \*\*\* dato oscurato \*\*\* – PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/2;

– **Soggetto contro:** \*\*\* dato oscurato \*\*\* – PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota 1/2.

**Unità negoziale n.1 :**

– **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 132, NATURA T - TERRENO;

– **Immobile n. 2 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 544, NATURA T - TERRENO;

– **Immobile n. 3 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 492, NATURA T - TERRENO.

– **Immobile n. 4 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 330, NATURA T - TERRENO.

➤ **Trascrizioni contro al 25/03/2024:**

• ATTO GIUDIZIARIO, (Trascrizione del 11/03/2024), Registro Generale n. 5991, Registro Particolare n. 5038, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI (BR), C.F. 800 070 20748, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

– **Soggetto a favore:** \*\*\* dato oscurato \*\*\* relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

– **Soggetto contro:** \*\*\* dato oscurato \*\*\*, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

**Unità negoziale n.1 :**

– **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 132, NATURA T - TERRENO, consistenza 95 are 61 centiare.

**Unità negoziale n. 2 :**

– **Immobile n. 1 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 544, NATURA T - TERRENO, consistenza 1 are 90 centiare.

– **Immobile n. 2 :** Fondo rustico censito nel Nuovo Catasto dei Terreni nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 21, particella n° 330, NATURA T - TERRENO, consistenza 1 are 90 centiare.

Sulla base delle indagini eseguite presso la competente Agenzia delle Entrate di Brindisi - 2° Reparto – (ex Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi), il costo vivo e necessario per la cancellazione di tale formalità ammonta a circa €. 420,00 (diconsi EuroQuattrocentoVenti/00).

➤ **Difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali: NO –**

➤ **LA PLANIMETRIA CATASTALE –nello specifico lo STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO DEI LUOGHI – SI PRECISA CHE I CONFINI EST E SUD NON SONO MATERIALIZZATI IN LOCO.**

**2d3 Altre informazioni per l'acquirente.**

- **LA PLANIMETRIA CATASTALE- nello specifico lo STRALCIO DI MAPPA CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO DEI LUOGHI – SI PRECISA CHE I CONFINI EST E SUD NON SONO MATERIALIZZATI IN LOCO;**

➤ (Individuazione nel ventennio precedente dei proprietari)

**Attuali Proprietari dal 15/02/2017 ad oggi:**

- **\*\*\* dato oscurato \*\*\***,  
PROPRIETA' per 1/1;
- **Immobile:** Terreno Agricolo - censito nel Nuovo Catasto Terreni, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 132;
- **Provenienza:** Atto del 15/02/2017- Pubblico ufficiale Notaio Dott. GIANANDREA CORRADO con Sede in BRINDISI (BR) - Repertorio n. 14045 - UU Sede BRINDISI (BR) Registrazione n. 1678, registrato in data 24/02/2017 – PERMUTA - Voltura n. 7509.1/2018 - Pratica n. BR0057528 in atti dal 01/10/2018;

**Proprietari dal 15/02/2017 al 19/01/1994:**

- **\*\*\* dato oscurato \*\*\***,  
PROPRIETA' per 1/1 in regime di comunione dei beni con \*\*\* dato oscurato \*\*\* fino al 15/02/2017;
- **\*\*\* dato oscurato \*\*\***,  
PROPRIETA' per 1/1 in regime di comunione dei beni con \*\*\* dato oscurato \*\*\*;
- **Immobile:** Terreno Agricolo - censito nel Nuovo Catasto Terreni, nel Comune di Brindisi, al foglio di mappa n° 20, particella n° 132;
- **Provenienza:** Atto del 19/01/1994, Pubblico ufficiale NOTAIO Dott. NARCISO, con sede a BRINDISI (BR), Repertorio n. 14518 - UR Sede BRINDISI (BR), Registrazione n. 366, registrato in data 19/01/1994 – COMPRAVENDITA - Voltura n. 3250.1/1994 - Pratica n. 171167 in atti dal 17/09/2001;

## 2.e. LOTTO A

### “DESCRIZIONE DEL TERRENO”

Il fondo oggetto dell’esecuzione immobiliare n. 41/2024 R.G.Es. di cui al presente LOTTO A , consta nello specifico di un TERRENO AGRICOLO sito nell’agro del Comune di Brindisi, meglio individuato catastalmente nel N.C.T. al foglio di mappa n. 20, Particella 132, qualità SEMINATIVO, Classe 4°, ha. 00.95.61, Reddito Dominicale € 27,16, Reddito Agrario € 24,69, attribuito in ditta a \*\*\* dato oscurato \*\*\*, per il diritto di Proprietà per l’intero 1/I;

Il terreno confina a nord e ovest con stradina interpodereale ad uso privato dei soli frontisti la stradina stessa, ad est e sud con altri fondi rustici di proprietà terzi.

Trattandosi di particella di terreno inserita graficamente correttamente nella cartografia catastale reperita, nonché avente dati metrici correttamente inseriti nella banca dati censuaria catastale, non è stato ritenuto necessario eseguire un rilievo metrico del fondo.

Il terreno agricolo, da Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato dal Comune di Brindisi Risulta ricadere in Zona Agricola E, assoggettato alle norme di cui all’Art. 48 delle N.T.A. del P.R.G., nonché ricadente paesaggisticamente in Ambiti Territoriali Estesi D - Valore Relativo -

### CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE UTILE

<b>TERRENO AGRICOLO P.LLA 132</b>	
9.561,00 mq.	<b>9.561,00 mq.</b>

### CALCOLO TABELLARE SUPERFICIE LORDA / COMMERCIALE

CONSISTENZA	SUPERFICIE UTILE
TERRENO AGRICOLO	9.561,00 mq.
<b><u>TOTALE SUPERFICIE VANI PRINCIPALI</u></b>	<b>9.561,00 Mq.</b>

*(Per il calcolo di cui innanzi si rinvia alla metodologia di calcolo di cui al D.P.R. 138/98)*

## 2.f. LOTTO UNICO

L’immobile di cui al Lotto A, oggetto di esecuzione immobiliare dispone delle seguenti dotazioni condominiali: NESSUNA - TRATTANDOSI DI TERRENO AGRICOLO.

## 2.g. LOTTO A

### 2g1. (Criteri di stima utilizzati)

Dovendo valutare complessivamente il bene, ed esprimere quindi un giudizio di valore, è necessario stabilire il criterio di stima da adoperare. In questo caso la stima verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per un bene in un determinato mercato, in un determinato periodo. Si è proceduto quindi alla valutazione dell'immobile in oggetto con il metodo sintetico o comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, riferito all'epoca di stesura della stima, in una libera contrattazione di compravendita, di immobili più o meno simili, aventi analoghe caratteristiche costruttive, rifiniture, livello di piano, dotazioni, contesto urbanistico-edilizio ed ubicazione analoghe all'immobile oggetto di stima. Dalle notizie assunte si è proceduto quindi all'attribuzione del valore del costo unitario al metro quadrato commerciale stimato.

### 2g2. (Fonti di informazioni utilizzati per la stima)

In merito alle informazioni utilizzate per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite informazioni ed eseguite indagini mirate in loco presso:

- Operatori immobiliari operanti nel Comune di Brindisi;
- Altri tecnici liberi professionisti che operano nel settore estimativo e delle compravendite del Comune di Brindisi;
- Annunci economici su quotidiani e pubblicazioni specifiche relative a compravendita immobiliare;
- **NON SI SONO RILEVATI/REPERITI VALORI** dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per la zona in questione.

### 2g3.4.5.6. Calcolo superficie immobile /superficie commerciale/ valore /mq / valore totale

#### LOTTO A

Come già innanzi esplicitato la valutazione dell'immobile verrà eseguita in base al criterio del più probabile valore di mercato, in quanto detto criterio ha lo scopo di individuare quale somma di danaro potrebbe essere scambiata per il bene in un determinato mercato.

Dalle indagini effettuate in loco:

- per **FONDI AGRICOLI**, aventi simile caratteristiche intrinseche ed estrinseche, cultivar, stato di manutenzione e conservazione, si ricavano dei prezzi di mercato che oscillano da un minimo € 0,80 ad un massimo di € 1,50 al metro quadrato di superficie commerciale;

Pertanto tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, cultivar presenti, stato di manutenzione e conservazione, si attribuisce al terreno una valore medio di € 1,15 al metro quadrato di superficie commerciale.

**Per tutto quanto innanzi, si ottiene che il Valore del LOTTO A è dato da:**

<u>SUPERFICIE</u>	<u>PREZZO DI</u>	<u>COEFFICIENTI</u>		<u>VALORE ADEGUATO</u>
<u>COMMERCIALE</u>	<u>MERCATO</u>			
<u>TERRENO</u>	<u>PER MO.</u>			
		STATO DI POSSESSO	STATO D'USO E MANUTENZIONE	
<b>9.561,00</b>	<b>€ 1,15</b>	<b>1,00</b>	<b>0,80</b>	<b>€ 8.796,12</b>

Per quanto innanzi, si ottiene un valore pari ad € 8.796,12, **in cifra tonda € 8.800,00** (diconsiEuroOttomilaOttocento/00);

### 2g7.8. Abbattimento forfettario

Per la determinazione del valore ridotto è stato calcolato un abbattimento forfettario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, pari al 15 % del valore stimato.

Pertanto, il valore finale dell'immobile al netto della precitata decurtazione è pari a :

=Valore Immobile - 15% =

= € 8.800,00 - 15% = € 7.480,00

**Valore finale del bene al netto delle decurtazioni e correzioni € 7.480,00**

**(diconsiEuroSettemilaquattrocentOttanta/00).**

### 2.h. LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di esecuzione, è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non si è in presenza di un pignoramento che interessi una quota indivisa di proprietà.

\*\*\*\*\*

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- Quanto relazionato nel presente elaborato peritale trae origine dall'esperienza ultraventennale dello scrivente C.T.U.;
- Tutte le analisi e conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Questo C.T.U., nella sua veste di Perito valutatore:
  - non ha alcun interesse all'immobile o ai diritti su quest'ultimo;
  - ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
  - è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
  - possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile oggetto dell'elaborato peritale.

\*\*\*\*\*

RingraziandoLa per la fiducia accordatami, Resta a Vs. completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o adempimento.

Tanto Vi dovevo ad evasione dell'Incarico conferitomi.

Ceglie Messapica lì 15 Maggio 2025

Il Consulente  
Tecnico D'Ufficio  
Geom. Luciano BUFANO



### ALLEGATI:

1. Verbale di Sopralluogo;
2. Documentazione Fotografica;
3. Istanza Agenzia del Territorio e SOLLECITO Agenzia Territorio;
4. Visura catastale e stralcio di mappa urbano attuale;
5. Certificato di Residenza ed Estratto di Matrimonio con annotazione a Margine;
6. Istanza Agenzia delle Entrate;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni;
8. Accertamenti Ipotecastali aggiornati al 17/11/2024;
9. Attestazioni invio perizia alle parti;