



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Prelios Credit Solution S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Giudice Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:
Avv. Carmela Baccaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carlo Deleo

CF:DLECR69M14G811W
con studio in OSTUNI (BR) Corso V. Emanuele II , 15
telefono: 03407055184
email: deleocarlo@hotmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a OSTUNI Contrada Tamburroni snc, della superficie commerciale di **6.342,00mq** per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di diritto di usufrutto (***) DATO OSCURATO (***)

In posizione pregevole, in quanto posta in un'area territoriale di campagna con presenti strutture ricettizie o a destinazione privata che hanno recuperato le abitazioni rurali, il terreno, in facile accesso, è posto in adiacenza alla strada comunale n.156-Tamburroni II (in discrete condizioni è provvista di linea elettrica pubblica posta a pochi metri rispetto al terreno).

Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 417 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 3234, reddito agrario 7,52 €, reddito dominicale 8,35 €, indirizzo catastale: C.da Tamburroni, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***)
- foglio 116 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 3108, reddito agrario 7,22 €, redditodominicale 8,03 €, indirizzo catastale: C.da Tamburroni, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***)

Coerenze: Confina a NW con Strada comunale n.156-Tamburroni II, a Nord con p.lla 602, a Est con p.lla 210, a Sud con p.lla 510. Nel terreno è intercluso un fabbricato associato allo stesso identificato al Catasto Fabbricati con Fg 116 P.lla 420.

A.1 **Unità collabente**, costituita da un trullo saraceno, a OSTUNI C.da Tamburroni snc, della superficie commerciale di 33,18 mq per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di diritto di usufrutto (***) DATO OSCURATO (***) . Immobile in condizione di rudere. Al netto delle superfetazioni rilevate, la struttura del rudere puo' assumersi come antecedente al 1967.

L'unità immobiliare, costituita da un fabbricato posto a piano T, ha un'altezza interna max di 3,20m.

Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 420 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Tamburroni snc, piano:T, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***)

Coerenze: Cespite intercluso nel fondo rustico Foglio 116 part.lle 417, 419.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 6.342mq, ubicato in Ostuni alla Contrada Tamburroni; ha forma rettangolare regolare con orografia scoscesa, in parte pianeggiante ed interessata da lama; terreno a seminativo è costituito da soprassuolo sparso di alberi di ulivo con alcune parti soggette a disseccamenti, ma con una buona vegetazione. Confina a NW con Strada comunale n.156-Tamburroni II, a Nord con p.lla 602, a Est con p.lla 210, a Sud con p.lla 510. E' riportato nel C.T. del Comune di Ostuni al foglio 116, p.lle 417, 419; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. Allo stesso lotto è associato un intercluso trullo non agibile in condizione di degrado e fatiscenza con parti in rovina identificato in Catasto Fabbricati con Foglio 116 Particella 420; esso misura circa 14mq di superficie utile oltre la corte di pertinenza di circa 222mq. L'intero lotto ricade area urbana Zona E1 (Agricola di riserva) ed in riferimento al PPTR è normata dalle disposizioni sui Paesaggi rurali e delle lame e gravine.

PREZZO BASE euro € 38.250,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6342,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,18 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.250,00
Data della valutazione:	23/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verificate le risultanze dei registri presso l'Ufficio Provinciale di Brindisi - Servizio Pubblicità Immobiliare, *relativamente al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*, ovvero sino a tutto il 09/05/2003, alla data di apertura della presente relazione i cespiti oggetto di esecuzione risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli come riportate al 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria attiva, del 10/03/2008 Repertorio n. 4498/2601, iscritta il 28/03/2008 al Reg. Part. n. 912 e Reg. Gen. n. 6491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto *** DATO OSCURATO *** per Nuda proprieta' 1/2, *** DATO OSCURATO *** per Nuda proprieta' 1/2,
derivante da saldo debitore di conto corrente
Importo ipoteca: € 120.000,00
Importo capitale: € 225.179,65
Durata ipoteca:

Ipoteca Legale attiva, del 07/03/2019 Repertorio n. 2462/7019, iscritta il 07/03/2019 al Reg. Part. n. 420 e Reg. Gen. n. 3869, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto,
derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
saldo debitore di conto corrente
Importo ipoteca: € 114.259,90
Importo capitale: € 57.129,95
Durata ipoteca:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 31/03/2023 a firma di Tribunale di Modena ai n. 939/2023 di repertorio, trascritto il 09/05/2023 a Conservatoria RRII di Brindisi ai nn. 7205/8792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per Nuda proprieta' 1/2, *** DATO OSCURATO *** per Nuda proprieta' 1/2,
derivante da verbale pignoramento immobili.
Per la somma di euro 120.000,00 datori terzi di ipoteca.

pignoramento, stipulato il 23/08/2023 a firma di Tribunale di Modena ai n. 4601/2023 di repertorio, trascritto il 30/10/2023 a Conservatoria RRII di Brindisi ai nn. 20773/17239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.
derivante da verbale pignoramento immobili.
Per la somma di euro 252.957,65 oltre interessi di mora al saldo effettivo.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I due beni Corpo A (terreno Fg 116, P.Illa 417 e 419) e Corpo A1 (Unità collabente Fg 116, P.Illa 420) hanno origine come appresso descritto. Le attuali particelle al CT, P.Illa 417 di 3234mq e 419 di 3108mq, provengono dal frazionamento Tipo Mappale del 24/09/2007 Pratica n. BR0238456 in atti dal 24/09/2007 (n. 238456.1/2007) e rispettivamente la prima dalla P.Illa 122 di 3300mq che frazionata ha dato origine alle particelle P.Illa 417 di 3234mq ed alla P.Illa 418 di 66mq Area Urbana; la seconda proviene dalla P.Illa 211 di 3301 che frazionata ha dato origine alle particelle P.Illa 419 di 3108mq ed alla Part.Illa 420 di 193mq bene collabente. Con Variazione di mappale del 24/09/2007 Pratica n. BR0238456 n.238456.2/2007 sono state fuse all'Urbano le particelle 418 e 420 nella sola P.Illa 420 che oggi costituisce al CF un Fabbricato con corte annessa.

Le originarie particelle P.Illa 122 di 3300mq e P.Illa 211 di 3301mq provengono dal frazionamento della particella madre P.Illa 122 di 6601mq, avvenuto con Frazionamento del 04/10/2001 Pratica n.188945 in atti dal 04/10/2001 (n. 127.1/1978)

Le originarie particelle P.Illa 122 e P.Illa 211 vengono acquistate in piena proprietà dal *** DATO OSCURATO *** per compravendita rispettivamente la prima da *** DATO OSCURATO *** e la seconda da , *** DATO OSCURATO *** , a seguito di Atto Pubblico Notaio Felice Del Genio di Napoli, rogato in Ostuni il 29/12/2005 Repertorio 27954/4861- Registrato UF REG Brindisi RG n.973 RP n.703 del 17/01/2006.

Sono state effettuate le necessarie ricerche presso l'Archivio Notarile di Brindisi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , Usufrutto per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2008), con atto stipulato il 11/01/2008 a firma di Felice Del Genio Sede Ostuni ai nn. 33844/7836 di repertorio, trascritto il 06/02/2008 a RRII di Brindisi ai nn. 1897/2511.

*** DATO OSCURATO *** , nuda proprietà per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2008), con atto stipulato il 11/01/2008 a firma di Felice Del Genio Sede Ostuni ai nn. Rep.4861/Racc.27954 di repertorio, trascritto il 06/02/2008 a RRII di Brindisi ai nn. 1897/2511.

*** DATO OSCURATO *** , nuda proprietà per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2008), con atto stipulato il 11/01/2008 a firma di Felice Del Genio Sede Ostuni ai nn. Rep.4861/Racc.27954 di repertorio, trascritto il 06/02/2008 a RRII di Brindisi ai nn. 1897/2511.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2005 al 11/01/2008), con atto stipulato il 29/12/2005 a firma di Notaio Felice Del Genio, Sede Ostuni ai nn.27954/4861 di repertorio, trascritto il 17/01/2006 a RRII di Brindisi ai nn. 704/974. Il titolo è riferito solamente a Foglio 116 Particella 122 origine

*** DATO OSCURATO *** , proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2005 al 11/01/2008), con atto stipulato il 29/12/2005 a firma di Notaio Felice Del Genio, Sede Ostuni ai nn.27954/4861 di repertorio, trascritto il 17/01/2006 a RRII di Brindisi ai nn. 703/973. Il titolo è riferito solamente a Foglio 116 Particella 211 origine

*** DATO OSCURATO *** , proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 9/08/1978 al 29/12/2005), con atto stipulato il 9/08/1978 a firma di Notaio Cosimo-Mario Dello Preite, Sede Ostuni ai nn.127811 di repertorio, trascritto il 12/08/1978 a RRII di Brindisi ai nn. 8958/9683. Il titolo è riferito solamente a Foglio 116 Particella 122 origine



*** DATO OSCURATO ***, proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 9/08/1978 al 29/12/2005), con atto stipulato il 9/08/1978 a firma di Notaio Cosimo-Mario Dello Preite, Sede Ostuni ai nn.127811 di repertorio, trascritto il 12/08/1978 a RRII di Brindisi ai nn. 8959/9684.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 116 Particella 211 origine

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo strumento urbanistico PRG vigente caratterizza questa zona con l'Art.13 NTA in E1 che genericamente permette solo costruzioni al servizio dell'agricoltura, destinate a residenza agricola, per la conduzione del fondo, l'altezza massima è di ml.4,00, una distanza dai confini e da strade di ml.15,00 e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1404 o secondo quanto previsto dall'art.26 del Titolo I. E' un'area interessata dal P.P.T.R. quale bene paesaggistico di P.P.T.R.: - Paesaggi Rurali - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali e Lama Loc. Tamburroni

Paesaggi rurali: consistono in quelle parti di territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri. Essi ricomprendono:

a. i parchi multifunzionali di valorizzazione, identificati in quelle parti di territorio regionale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra le componenti antropiche, agricole, insediative e la struttura geomorfologica e naturalistica dei luoghi oltre che alla peculiarità delle forme costruttive dell'abitare.

b. paesaggi meritevoli di tutela e valorizzazione, riconosciuti e perimetrati dagli Enti locali nei piani urbanistici di propria competenza, che contengono al loro interno beni diffusi nel paesaggio rurale quali pareti e muretti a secco, con relative siepi, di divisioni dei campi in pianura, dei terrazzamenti in collina e delle delimitazioni delle sedi stradali; architetture minori in pietra a secco quali specchie, trulli, lamie, cisterne, pozzi, canalizzazioni delle acque piovane; piante isolate o a gruppi, sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; ulivi monumentali come individuati ai sensi della LR 14/2007; alberature stradali e poderali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n.176 del 16.02.2015 di approvazione del P.P.T.R., - BURP n.40 del 23.03.2015; delibera G.R. n.2250 del 18.05.1995 -B.U.R. della R.P. n.78 del 17.07.95, l'immobile ricade in zona E1 agricola e di riserva . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del PRG . (Titolo II - Art. 13)

PPTR vigente, in forza di delibera D.G.R. n.176 del 16.02.2015, pubblicato sul B.U.R.P. n.40 del 23.03.2015, *l'immobile ricade in zona Componenti culturali e insediative: Paesaggi Rurali.*

Norme tecniche di attuazione ed indici PPTR:

Non sono ammissibili tutti i piani, progetti e interventi che comportano: a1) compromissione degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti del paesaggio agrario e in particolare dei muretti a secco, dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive; dei caratteri geomorfologici come le lame, le serre, i valloni e le gravine. Sono



fatti salvi gli interventi finalizzati alle normali pratiche colturali, alla gestione agricola e quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate; a2) ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione, ove consentite dagli atti di governo del territorio, che non garantiscano il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali; a3) trasformazioni urbanistiche, ove consentite dagli atti di governo del territorio, che alterino i caratteri della trama insediativa di lunga durata; a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile; a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.

Sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al punto 1, nonché i seguenti:

b1) sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo.

L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterando la struttura edilizia originaria, senza comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non incidendo in modo significativo nella lettura dei valori paesaggistici.

b2) l'ampliamento delle attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 37/1985 e s.m.i. in esercizio alla data di adozione del presente Piano può essere autorizzato solo a seguito dell'accertamento dell'avvenuto recupero di una superficie equivalente a quella di cui si chiede l'ampliamento stesso avendo cura di preservare, nell'individuazione dell'area di ampliamento, i manufatti di maggiore pregio ivi presenti. In ogni caso la superficie richiesta di ampliamento non deve eccedere il 50% della superficie già autorizzata.

Pur nel rispetto delle presenti norme, sono auspicabili piani, progetti e interventi: c1) di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi; c2) manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto; c3) realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio; c4) sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo. L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterando la struttura edilizia originaria, senza comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non incidendo in modo significativo nella lettura dei valori paesaggistici; c5) rinaturalizzazione, manutenzione, restauro, conservazione e valorizzazione delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche, dei manufatti e delle architetture minori.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**; Il fabbricato insistente sul terreno risulta costituito catastalmente in data 25/09/2007, ma lo stesso è presente nel rilievo aerofotogrammetrico del maggio 1967 allegato come tavola 9.7 del PRG di Ostuni. Esso dalle caratteristiche tipologiche e strutturali, al netto delle superfetazioni riscontrate per le parti consolidanti in materiale c.a., si può fare risalire al periodo storico ante 1967.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN OSTUNI CONTRADA TAMBURONI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a OSTUNI C.da Tamburroni snc, della superficie commerciale di **6.342,00mq** per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di diritto di usufrutto (***) DATO OSCURATO (***)

In posizione pregevole, in quanto posta in un'area territoriale di campagna con presenti strutture ricettizie o a destinazione privata che hanno recuperato le abitazioni rurali, il terreno, in facile accesso, è posto in adiacenza alla strada comunale n.156-Tamburroni (in buone condizioni è provvista di linea elettrica pubblica posta a pochi metri rispetto al terreno).

Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 417 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 3234, reddito agrario 7,52 €, reddito dominicale 8,35 €, indirizzo catastale: C.da Tamburroni, intestato (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***)
- foglio 116 particella 419(catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 3108, reddito agrario 7,22 €, redditodominicale 8,03 €, indirizzo catastale: C.da Tamburroni, intestato (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***)

Coerenze: Confina a NW con Strada comunale n.156-Tamburroni II, a Nord con p.lla 602, a Est con p.lla 210, a Sud con p.lla 510. Nel terreno è intercluso un fabbricato associato allo stesso identificato al Catasto Fabbricati con Fg 116 P.lla 420.



Ripresa (Nord->Sud) da S.C. Tamburroni II – n.156



Ripresa (Sud->Nord) terreno da limite sud-Particella 510 con vista su part.lla 602



DESCRIZIONE DELLA ZONA

In posizione pregevole, in quanto posta in un'area territoriale di campagna con presenti strutture a destinazione privata e ricettizie che hanno recuperato le abitazioni rurali, è posto in adiacenza alla strada comunale (discretamente mantenuta e provvista di linea elettrica pubblica posta a pochi metri rispetto al terreno) che porta alla strada comunale n.20 Ostuni-Carovigno distante circa 850m. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Terreno Fg.116 Particelle 417 e 419

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava in parte lavorato ma con presenza di sterpaglie e ramaglie. Destinato a seminativo, dalla forma rettangolare regolare con orografia in parte pianeggiante ed interessata anche da lama, ha fatto rilevare alberi di ulivo in mediocri condizioni (su alcuni dei quali si è riscontrata la presenza di rami secchi da imputare all'infestazione di Xylella fastidiosa, oggi comunque risolvibile con gli opportuni trattamenti adottati di nuova tecnica) e altri alberi da frutto in condizioni accettabili.

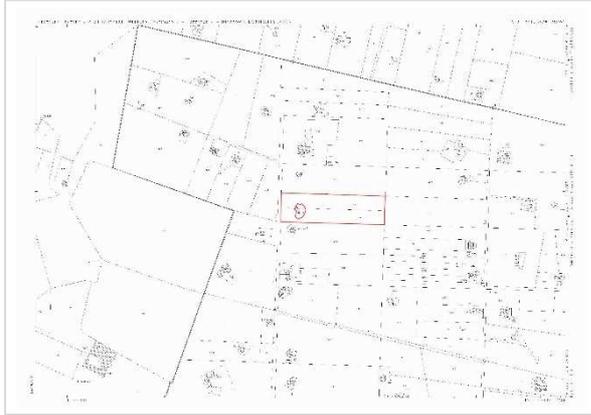


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: si è considerata la superficie dichiarata all'AdE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo part. 417	3.234,00	x	100%		3.231,00
Terreno agricolo part. 418	3.108,00	x	100%	=	3.108,00
Totale:	6.342,00				6.342,00



Estratto di mappa Terreno Fg. 116 Part. 417, 419

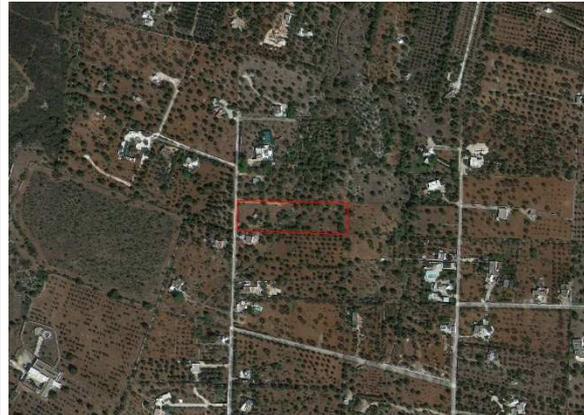


Foto aerea terreno

BENI IN OSTUNI CONTRADA TAMBURONI

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A1

Unità collabente, costituita da trullo saraceno, a OSTUNI C.da Tamburroni snc, della superficie commerciale di 33,18 mq per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di diritto di usufrutto (***) DATO OSCURATO (***) . Immobile in condizione di rudere. Al netto delle superfetazioni rilevate, la struttura del rudere puo' assumersi come antecedente al 1967.

L'unità immobiliare, costituita da un fabbricato posto a piano T, ha un'altezza interna max di 3,20m.

Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 420 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Tamburroni snc, piano:T, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***)

Coerenze: Cespite intercluso nel fondo rustico Foglio 116 part.IIe 417, 419.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.





Foto fabbricato – Vista d'insieme



Foto scorcio fabbricato – Ripresa da Nord della P.Illa 420



Foto scorcio fabbricato – Ripresa da Sud della P.Illa 420

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona rurale in un'area agricola. La posizione è pregevole, in quanto posta in un'area territoriale di campagna popolata da strutture ricettive e/o a destinazione privata che hanno recuperato le tradizionali abitazioni a trullo; dista a circa 3,8 km dal centro abitato di Ostuni e 3Km da Carovigno. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Fabbricato Foglio 116_ Particella 420



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato che si sviluppa ad un piano fuori terra, specificatamente si tratta di un trullo non agibile in condizione di degrado e fatiscenza con alcune parti in rovina. Esso è privo di utenze e servizi e manca degli infissi esterni. Soggetto ad umidità di risalita e di percolazione necessita di un'intervento di recupero complessivo ed di adattamento tecnologico.

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a cono costruita in pietra	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie esterne:</i> a rampa unica costruite in muratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> assenti	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di pietrame	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> assente	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> assente	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> assente	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

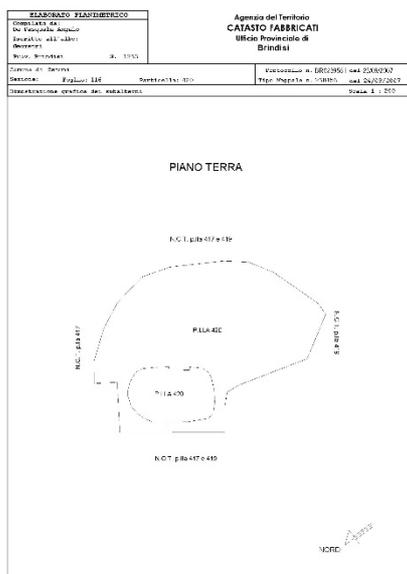
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

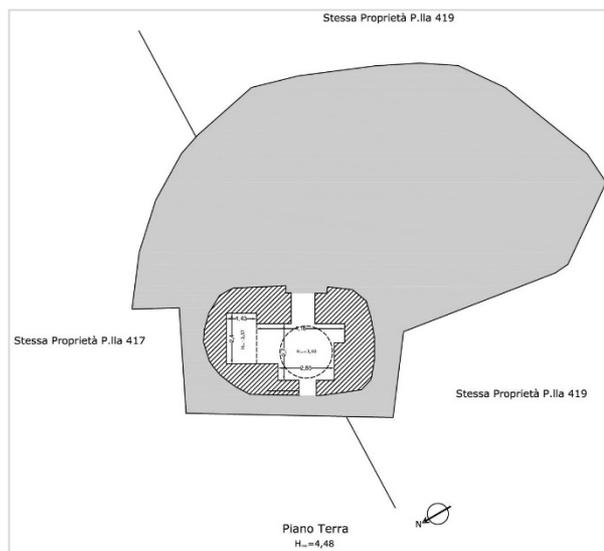
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie vano con alcova	15,58	x	100 %	=	15,58
Superficie muri fino 50cm	10,22	x	100 %	=	10,22
Corte di pertinenza	36,74	x	10 %	=	3,67
Corte di pertinenza	185,52	x	2 %	=	3,71
Totale:	259,00				33,18





Elab. Planim. Unità collabente Fg 116 P.Illa 420



Planimetria unità collabente Foglio 116 Particella 420

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione:

14/01/2024_ Rif 463

Fonte di informazione: **Centro Storico Immobiliare – C.so V.Emanuele, 36, 72017 - Ostuni (BR) – Tel. 0831.302119**

Descrizione: *Trullo in contrada Tamburroni da ristrutturare. La proprietà si trova immersa nel verde. Negli 8000mq di terreno troviamo ulivi e alberi da frutto come un grande mandorleto.[...]Il trullo con due coni è da ristrutturare, idealmente si potrebbe ricavare una camera e mezza. Ottimo per uso investimento.*

Immobile in buono stato conservativo originario necessita di **adeguamento abitativo.**

Indirizzo: Contrada Tamburroni

Superfici principali e secondarie: 26mq

Superfici terreno: 8000mq

Prezzo: 90.000,00 Euro



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione:

14/01/2024_ Rif 1845vm

Fonte di informazione: **Alto Salento Immobiliare Srl – Via D. Chiesa, 75, 72012 - Carovigno (BR) – Tel. 0831.214511**

Descrizione: *Incantevole trullo affacciato sul mare, circondato da uno splendido terreno mediterraneo, in una posizione più elevata e panoramica. Un'adeguata ristrutturazione renderebbe l'immobile molto interessante ed appetibile, sia per la posizione strategica nella quale è ubicato sia per l'autenticità della costruzione già esistente. L'immobile è composto da un cono centrale e tre alcove.[...]*

Immobile in ottimo stato conservativo originario necessita di **adeguamento abitativo**.

Indirizzo: Contrada Tamburroni

Superfici principali e secondarie: 60mq

Superfici terreno: 10137mq

Prezzo: 95.000,00 Euro

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2024_

Rif 0501_ Cod. annuncio 48141354_Casa.it

Fonte di informazione: **Immo Aprussi Broker – Via Venezia, 19, 72017 - Ostuni (BR) – Tel. 0831.1785681**

Descrizione: *[...]incantevole trullo in vendita situato nella Contrada Tamburroni-Pinto-Conca d'oro, nella splendida Ostuni. [...] dispone di 5 vani oltre a una cubatura di 18 mq. da poter accorpate al trullo e un ex piano casa di 20 mq, oltre a 40 mq di portici. La proprietà si estende su un terreno di 16.000 mq con alberi di ulivo e frutta. [...]*

Immobile in ottimo stato conservativo originario necessita di **adeguamento abitativo**.

Indirizzo: Contrada Tamburroni

Superfici principali e secondarie: 62mq

Superfici terreno: 16000mq

Prezzo: 129.000,00 Euro

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2024_

Rif 1017_ Cod. annuncio 966931_Idealista

Fonte di informazione: **Immobiliatore – Via Venezia, 19, 72017 - Ostuni (BR) – Tel. 0831.1785681**

Descrizione: *[...]vendesi Trullo e lamia circondato da 80 alberi d' ulivo. Con possibilità di realizzare un ampliamento di sessanta metri quadri e una piscina. A pochi km da Ostuni con vista mare [...]*

Immobile in buono stato conservativo originario necessita di **adeguamento abitativo**.

Indirizzo: Contrada Tamburroni

Superfici principali e secondarie: 40mq

Superfici terreno: 8600mq

Prezzo: 110.000,00 Euro



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate -

Data contratto/rilevazione: Vendita gennaio 2022

Fonte di informazione: **OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati** - Atto n.1385992 DB ATTI Stimatrix

Descrizione: *Trullo 4 coni in C.da Tamburroni Fg116 Part.436,437. Immobile con una superficie di circa 129mq fabbricato e 10000mq terreno.*"

Immobile in buono stato conservativo originario necessita di **adeguamento abitativo**.

Indirizzo: Contrada Tamburroni

Superfici principali e secondarie: 129 mq

Superfici terreno: 10.000mq

Prezzo: 110.000,00 Euro

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate -

Data contratto/rilevazione: Vendita agosto 2023

Fonte di informazione: **OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati** - Atto n.2425494 DB ATTI Stimatrix

Descrizione: *Lamia in C.da Tamburroni Fg116 Part.190,667. Immobile con una superficie di 104mq fabbricato e 6000mq terreno.*"

Immobile da ristrutturare stato conservativo necessita di **adeguamento abitativo**.

Indirizzo: Contrada Tamburroni

Superfici principali e secondarie: 104 mq

Superfici terreno: 6.000mq

Prezzo: 45.000,00 Euro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nelle zone limitrofe al bene in analisi, con caratteristiche similari ed in particolare Trulli e lamie combinati con un terreno agricolo di pertinenza con superficie allineabile a quella dell'immobile oggetto di valutazione, comunque le superfici ed i loro valori sono stati omogeneizzati in funzione dell'incidenza differenziale di superficie tra i comparabili scelti.

Nel calcolo sono stati introdotti fattori di correzione di stima legati alla vetustà degli immobili, alla loro posizione in quanto alcuni comparabili messi a confronto necessitavano di interventi di ristrutturazione o di completamento e la loro posizione geografica influiva sul prezzo di mercato.

Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate per poi confrontarli con i dati desunti dall'indagine economica diretta sopra descritta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi, come sopra riportati negli immobili di comparazione elencati, si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche proprie dell'immobile in valutazione, un valore medio del prezzo di mercato per Trullo-Terreno di € 42.500,00 che si attesta a € 49.500,00 nel valore massimo medio. Considerando le caratteristiche di zona, di costruzione, dello stato conservativo e di finitura



dell'immobile oggetto di stima il valore di vendita per lo stesso può considerarsi pari a 45.000,00 €/mq.

Quindi posto che il mercato immobiliare muove transazioni di trulli-lamie associati sempre con un terreno di pertinenza, si stima per l'immobile staggito, posto in un'area di Contrada Tamburroni dall'attraente densità di nuclei recuperati, un valore di mercato del lotto pari a € 45.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €. 45.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 45.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 45.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei cespiti oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i prezzi in condizioni ordinarie di mercato. Il metodo adottato affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, il fronte su strada o su cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle arterie stradali, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di acqua;

2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;

3. esista uno o più elementi di confronto comuni tra gli immobili esaminati ed i comparabili.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti ed in particolare che esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili similari oggetto di compravendita. Si è quindi determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto tramite un'analisi tecnico-economica ed uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili similari, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle possedute dal bene. Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- L'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- L'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione di una scala di merito;
- L'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, tali da rilevare dati sufficienti per permettere un equilibrato giudizio di stima e pervenire al più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari e Consultazione valori immobiliari dichiarati e Stimatrix Ipv.; Centro Storico Immobiliare, Immobiliatore, Immo Aprussi Broker -Ostuni; Alto Salento Immobiliare Srl - Carovigno.



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	6.342,00	0,00	45.000,00	45.000,00
AI	Unità collabente	33,18	0,00	0,00	0,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile, il frazionamento della superficie di 6.342mq determinerebbe la formazione di porzioni di piccole dimensioni che farebbero perdere l'attuale godimento d'uso del terreno agricolo nella propria interezza; non si otterrebbe più il reddito agrario attuale ed il valore dell'immobile subirebbe un drastico deprezzamento per la perdita identità di bene appartenente al mercato immobiliare dei trulli. Inoltre occorrerebbe risolvere la conseguente interclusione dell'area urbana al terreno agricolo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.000,00**

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: **€. 6.750,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 000,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 000,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 000,00**

Valore di vendita giudiziaria **dell'immobile al netto delle decurtazioni** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.250,00**

data 23/02/2024

il tecnico incaricato
Carlo Deleo



