



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA +I

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan Natali

CUSTODE:

Avv. Vito Asciano

Avv. Gabriella Grieco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Carlo Deleo

CF:DLECL69M14G811W

con studio in OSTUNI (BR) Corso V. Emanuele II, 15

telefono: 03407055184

email: deleocarlo@hotmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

PREMESSA

CENSIMENTO FONDI AGRICOLI E FABBRICATI RURALI

Al fine di una panoramica introduttiva complessiva si riporta **elenco catastale degli immobili interessati** dalla procedura, ordinati in base al progressivo di trascrizione del pignoramento:

FABBRICATI RURALI:

| Progr Trascr | Fabbricato | Foglio | Particella | Sup. Catast./ Piano | Categoria | Rendita | Classe |
|--------------|------------|--------|------------|---------------------|-----------|---------|--------|
| 1 | Opificio | 180 | 384-Sub 1 | Non rilevabile/Pt | D/1 | 116,20 | - |
| 2 | Magazzino | 180 | 384-Sub 2 | 21mq / Pt | C/2 | 81,34 | 3 |
| 3 | Opificio | 180 | 385 | Non rilevabile/Pt | D/1 | 387,34 | - |
| 4 | Collabente | 177 | 461-Sub 1 | Non rilevabile | F/2 | - | - |
| 5 | Collabente | 182 | 584-Sub 1 | Non rilevabile | F/2 | - | - |
| 6 | Collabente | 182 | 585-Sub 1 | Non rilevabile | F/2 | - | - |
| 7 | Collabente | 182 | 586-Sub 1 | Non rilevabile | F/2 | - | - |

FONDI RUSTICI:

| Progr Trascr | Terreno | Foglio | Particella | Superf. da Pign. e Istanza Vendita | Coltura | Rd | Ra |
|--------------|---------|--------|------------|------------------------------------|------------|--------|--------|
| 10 | 1 | 158 | 208 | 38928 | Seminativo | 180,94 | 110,58 |
| 11 | 2 | 158 | 209 | 1538 | Seminativo | 7,15 | 4,37 |
| 12 | 3 | 158 | 210 | 6828 | Seminativo | 31,74 | 19,4 |
| 13 | 4 | 158 | 211 | 52 | Seminativo | 0,24 | 0,15 |
| 14 | 5 | 177 | 4 | 123243 | Seminativo | 350,07 | 318,25 |
| 15 | 6 | 177 | 5 | 30470 | Seminativo | 141,63 | 86,55 |
| 16 | 7 | 177 | 6 | 1510 | Seminativo | 7,11 | 4,35 |
| 17 | 8 | 177 | 15 | 29201 | Seminativo | 82,95 | 75,41 |
| 18 | 9 | 177 | 16 | 37992 | Seminativo | 107,92 | 98,11 |
| 19 | 10 | 177 | 24 | 17732 | Seminativo | 50,37 | 45,79 |
| 20 | 11 | 177 | 25 | 25552 | Seminativo | 72,58 | 68,98 |
| 21 | 12 | 177 | 86 | 23904 | Seminativo | 111,11 | 67,9 |
| 22 | 13 | 177 | 87 | 40840 | Seminativo | 116,26 | 105,59 |
| 23 | 14 | 177 | 125 | 9834 | Seminativo | 27,93 | 25,39 |
| 24 | 15 | 177 | 285 | 27138 | Seminativo | 126,14 | 77,09 |
| 25 | 16 | 177 | 286 | 17826 | Seminativo | 50,63 | 46,03 |
| 26 | 17 | 177 | 311 | 6388 | Seminativo | 18,15 | 16,5 |
| 27 | 18 | 177 | 312 | 2720 | Seminativo | 7,73 | 7,02 |
| 28 | 19 | 177 | 313 | 2972 | Seminativo | 8,44 | 7,67 |
| 29 | 20 | 177 | 314 | 719 | Seminativo | 2,04 | 1,86 |
| 30 | 21 | 177 | 315 | 5562 | Seminativo | 15,8 | 14,36 |
| 31 | 22 | 177 | 316 | 510 | Seminativo | 1,45 | 1,32 |
| 32 | 23 | 177 | 318 | 24958 | Seminativo | 70,89 | 64,45 |
| 33 | 24 | 177 | 319 | 27480 | Seminativo | 78,06 | 70,96 |

| Progr Trascr | Terreno | Foglio | Particella | Superf. da Pign. e Istanza Vendita | Coltura | Rd | Ra |
|--------------|---------|--------|------------|------------------------------------|---------------|--------|--------|
| 34 | 25 | 177 | 320 | 26520 | Seminativo | 123,14 | 75,25 |
| 35 | 26 | 177 | 321 | 14720 | Seminativo | 41,81 | 38,01 |
| 36 | 27 | 177 | 322 | 23078 | Seminativo | 65,55 | 59,59 |
| 37 | 28 | 177 | 323 | 22927 | Seminativo | 109,61 | 67,48 |
| 38 | 29 | 177 | 325 | 2436 | Seminativo | 11,32 | 6,92 |
| 39 | 30 | 177 | 326 | 3780 | Seminativo | 10,74 | 9,76 |
| 40 | 31 | 177 | 329 | 7158 | Seminativo | 20,34 | 18,49 |
| 41 | 32 | 177 | 330 | 624 | Seminativo | 1,77 | 1,61 |
| 42 | 33 | 178 | 1 | 5280 | Seminativo | 24,54 | 14 |
| 43 | 34 | 178 | 93 | 39332 | Seminativo | 182,82 | 111,71 |
| 44 | 35 | 178 | 94 | 8041 | Seminativo | 37,31 | 22,91 |
| 45 | 36 | 178 | 358 | 36800 | Seminativo | 47,51 | 76,02 |
| 46 | 37 | 178 | 516 | 7492 | Seminativo | 21,28 | 19,35 |
| 47 | 38 | 178 | 517 | 908 | Seminativo | 2,58 | 2,32 |
| 48 | 39 | 178 | 518 | 15075 | Seminativo | 42,82 | 38,93 |
| 49 | 40 | 178 | 519 | 125 | Seminativo | 0,36 | 0,32 |
| 50 | 41 | 178 | 520 | 3406 | Seminativo | 9,67 | 8,8 |
| 51 | 42 | 178 | 521 | 482 | Seminativo | 1,37 | 1,24 |
| 52 | 43 | 180 | 3 | 62305 | frutt irriguo | 293,35 | 178,85 |
| 53 | 44 | 180 | 5 | 267 | Seminativo | 1,24 | 0,76 |
| 54 | 45 | 180 | 6 | 14228 | Seminativo | 84,5 | 44,09 |
| 55 | 46 | 180 | 10 | 76480 | Seminativo | 355,49 | 217,24 |
| 56 | 47 | 180 | 21 | 41010 | Seminativo | 190,05 | 117,05 |
| 57 | 48 | 180 | 39 | 107824 | Seminativo | 501,5 | 306,51 |
| 58 | 49 | 180 | 242 | 30183 | Seminativo | 140,29 | 85,74 |
| 59 | 50 | 180 | 257 | 2500 | Sem./Vign. | 21,02 | 13,41 |
| 60 | 51 | 180 | 260 | 63177 | Seminativo | 293,65 | 179,46 |
| 61 | 52 | 180 | 262 | 38093 | Seminativo | 226,24 | 118,04 |
| 62 | 53 | 180 | 263 | 36981 | Seminativo | 219,64 | 114,59 |
| 63 | 54 | 180 | 264 | 34109 | Seminativo | 202,58 | 105,69 |
| 64 | 55 | 180 | 265 | 330 | Seminativo | 1,53 | 0,94 |
| 65 | 56 | 180 | 266 | 540 | Seminativo | 2,51 | 1,53 |
| 66 | 57 | 180 | 267 | 2306 | Seminativo | 10,72 | 6,55 |
| 67 | 58 | 180 | 268 | 3900 | Seminativo | 18,13 | 11,08 |
| 68 | 59 | 180 | 271 | 790 | Seminativo | 4,69 | 2,45 |
| 69 | 60 | 180 | 272 | 5650 | Sem./Vign. | 33,89 | 17,81 |
| 70 | 61 | 180 | 273 | 10520 | Seminativo | 62,48 | 32,6 |
| 71 | 62 | 180 | 278 | 4630 | Sem./Vign. | 27,51 | 14,37 |
| 72 | 63 | 180 | 279 | 8028 | Seminativo | 47,68 | 24,88 |
| 73 | 64 | 180 | 280 | 12649 | Seminativo | 75,13 | 39,2 |
| 74 | 65 | 180 | 286 | 12236 | Seminativo | 72,67 | 37,92 |
| 75 | 66 | 180 | 287 | 10686 | Seminativo | 63,47 | 33,11 |

| Progr Trascr | Terreno | Foglio | Particella | Superf. da Pign. e Istanza Vendita | Coltura | Rd | Ra |
|--------------|---------|--------|------------|------------------------------------|----------------|--------|--------|
| 76 | 67 | 180 | 291 | 9955 | Seminativo | 46,27 | 28,28 |
| 77 | 68 | 180 | 293 | 6910 | Seminativo | 32,12 | 19,63 |
| 78 | 69 | 180 | 294 | 5955 | Seminativo | 27,68 | 16,92 |
| 79 | 70 | 180 | 296 | 518 | Seminativo | 2,41 | 1,47 |
| 80 | 71 | 180 | 298 | 748 | Sem./Pasc. | 3,3 | 2,01 |
| 81 | 72 | 180 | 299 | 2028 | Seminativo | 9,43 | 5,76 |
| 82 | 73 | 180 | 331 | 367 | Seminativo | 1,71 | 1,04 |
| 83 | 74 | 180 | 332 | 400 | Seminativo | 1,86 | 1,14 |
| 84 | 75 | 180 | 333 | 373 | Seminativo | 2,22 | 1,16 |
| 85 | 76 | 180 | 334 | 65 | Seminativo | 0,39 | 0,2 |
| 86 | 77 | 180 | 335 | 328 | Seminativo | 1,52 | 0,93 |
| 87 | 78 | 180 | 340 | 262 | Seminativo | 1,22 | 0,74 |
| 88 | 79 | 180 | 341 | 385 | Sem./Vign. | 2,14 | 1,35 |
| 89 | 80 | 180 | 346 | 65679 | Seminativo | 305,28 | 186,56 |
| 90 | 81 | 180 | 347 | 32541 | Sem./Uliv. | 151,18 | 92,51 |
| 91 | 82 | 180 | 348 | 3136 | Seminativo | 14,58 | 8,91 |
| 92 | 83 | 180 | 350 | 74871 | Seminativo | 348,01 | 212,67 |
| 93 | 84 | 180 | 383 | 62017 | Seminativo | 288,26 | 176,16 |
| 94 | 85 | 182 | 1 | 9263 | Seminativo | 43,06 | 26,31 |
| 95 | 86 | 182 | 4 | 15617 | Seminativo | 72,59 | 44,36 |
| 96 | 87 | 182 | 6 | 11472 | Seminativo | 68,14 | 35,55 |
| 97 | 88 | 182 | 8 | 107940 | Seminativo | 641,08 | 334,48 |
| 98 | 89 | 182 | 63 | 130252 | Sem./Vign. | 604,29 | 369,29 |
| 99 | 90 | 182 | 232 | 9735 | Seminativo | 45,25 | 27,65 |
| 100 | 91 | 182 | 233 | 420 | Seminativo | 1,95 | 1,19 |
| 101 | 92 | 182 | 236 | 1000 | Seminativo | 4,65 | 2,84 |
| 102 | 93 | 182 | 339 | 61792 | Seminativo | 367 | 191,48 |
| 103 | 94 | 182 | 341 | 69328 | Sem./Pasc. | 350,02 | 196,9 |
| 104 | 95 | 182 | 399 | 5786 | Seminativo | 34,36 | 17,93 |
| 105 | 96 | 182 | 413 | 1182 | Sem./Fich. | 7,02 | 4,63 |
| 106 | 97 | 182 | 414 | 16 | Seminativo | 0,07 | 0,05 |
| 107 | 98 | 182 | 415 | 90 | Sem./Fich. | 0,49 | 0,31 |
| 108 | 99 | 182 | 417 | 1437 | Sem./Fich. | 8,41 | 5,52 |
| 109 | 100 | 182 | 419 | 35600 | Seminativo | 211,44 | 110,32 |
| 110 | 101 | 182 | 518 | 12670 | Sem./Pasc. | 35,58 | 32,14 |
| 111 | 102 | 182 | 559 | 34684 | Sem./Pasc. | 161 | 98,37 |
| 112 | 103 | 177 | 407 | 42976 | Seminativo | 122,07 | 110,98 |
| 113 | 104 | 177 | 409 | 13472 | Seminativo | 38,27 | 34,79 |
| 8 | 105 | 180 | 322 | 14494 | Seminativo | 63,37 | 41,17 |
| 9 | 106 | 180 | 324 | 140 | Seminativo | 0,65 | 0,4 |
| | | | | 2147407 | m ² | | |
| | | | | 214,7407 | ha | | |

In rosso si evidenziamo le superfici errate in pignoramento: Terreno n.62 errata 5630mq; Terreno n.99 errata 90mq

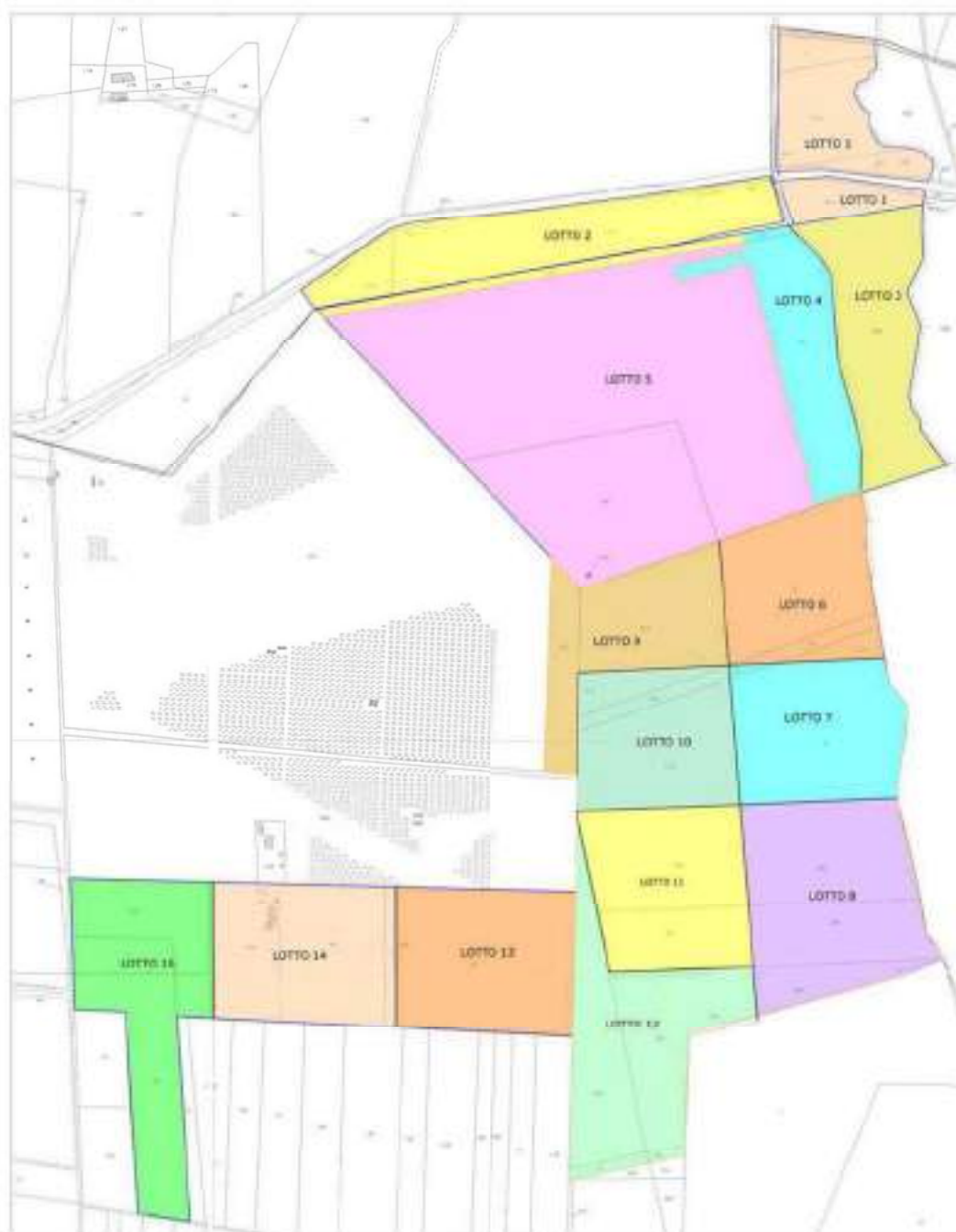
SUDDIVISIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA IN LOTTI

Al fine di una più appetibile vendita dei fondi rustici si è proceduto cercando un loro accorpamento in lotti per una superficie minima il più possibile vicina a 3 ettari tali da assicurare al probabile acquirente una futura potenzialità d'utilizzo indistinto per la costruzione di impianti produttivi agricoli e residenze agricole, che richiede un'area minima del lotto di 20.000 mq, e per la costruzione di Impianti agro-industriali la cui Area minima del lotto deve essere di 30.000 mq.

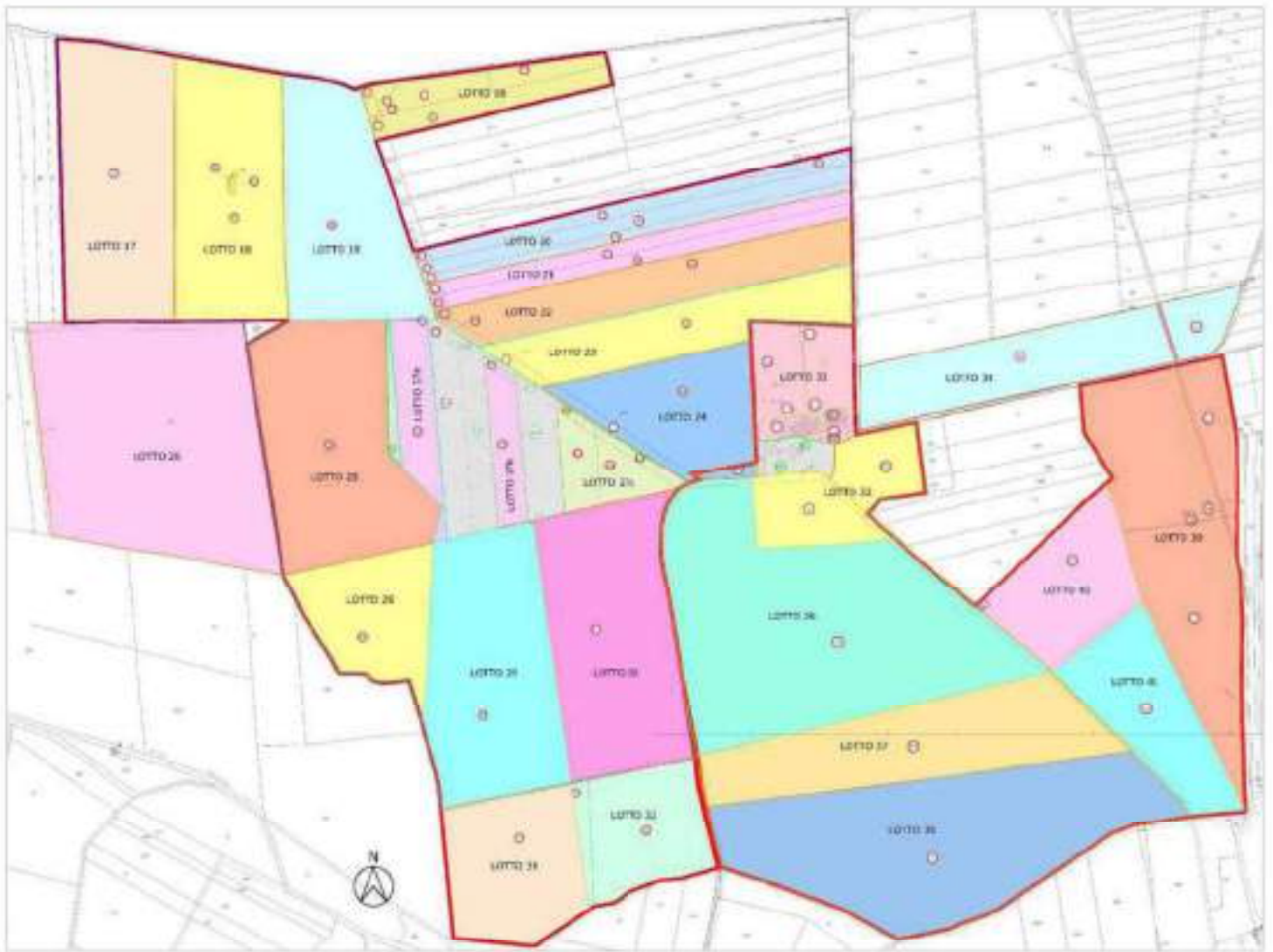
Sulla scelta degli accorpamenti oltre i 3 ettari ha influito la conformazione ed estensione delle particelle, la geomorfologia del territorio ed il foglio di appartenenza. Si è partiti da un raggruppamento per blocchi quindi si è passati alla definizione dei lotti per una commerciabilità migliore.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

- **BLOCCO 1 AREA NORD DEL TERRITORIO AGRICOLO**



• **BLOCCO 2 AREA SUD DEL TERRITORIO AGRICOLO**



SINTESI VALORI DI MERCATO DETERMINATI

Con il proposito di rendere più leggibile la relazione peritale scomposta in lotti si espone tabella riepilogativa di quanto relazionato analiticamente per ogni singolo lotto.

• BLOCCO UNO AREA NORD DEL TERRITORIO AGRICOLO

| LOTTO 1 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------|--------|------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|----------------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|--|
| Prog Trascr | Terreno | LOTTO | Foglio | Particella | Ha (m ²) | Coltura | Rd (€) | Ra (€) | Coltura Rilevata | €/m ² | Valore (€) | Valore Catastale (€) | |
| 40 | 31 | 1 | 178 | 1 | 5280 | Seminativo 3 | 24,54 | 15 | Seminativo | 0,855 | 4514,40 | 2760,75 | |
| 48 | 39 | 1 | 178 | 518 | 15075 | Seminativo 4 | 42,82 | 38,93 | Seminativo | 0,95 | 14321,25 | 4817,25 | |
| 49 | 40 | 1 | 178 | 519 | 125 | Seminativo 4 | 0,36 | 0,32 | Seminativo | 0,855 | 106,88 | 40,5 | |
| 50 | 41 | 1 | 178 | 520 | 3405 | Seminativo 4 | 9,67 | 8,8 | Seminativo | 0,855 | 2912,13 | 1087,875 | |
| 51 | 42 | 1 | 178 | 523 | 482 | Seminativo 4 | 1,37 | 1,24 | Seminativo | 0,855 | 412,11 | 154,125 | |
| 46 | 37 | 1 | 178 | 516 | 7492 | Seminativo 4 | 21,28 | 19,35 | Seminativo | 0,9025 | 6761,53 | 2394 | |
| 47 | 38 | 1 | 178 | 517 | 908 | Seminativo 4 | 2,58 | 2,34 | Seminativo | 0,855 | 776,34 | 290,25 | |
| Totale superficie lotto | | | | | 32768 | *da visura catastale | | Totale valore Lotto | | | 29804,64 | 11544,75 | |
| LOTTO 2 | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 2 | 2 | 158 | 209 | 1538 | Seminativo 3 | 7,15 | 4,37 | Seminativo | 0,855 | 1314,99 | 804,38 | |
| 10 | 1 | 2 | 158 | 208 | 38928 | Seminativo 3 | 180,04 | 110,68 | Seminativo | 0,95 | 36981,60 | 20355,75 | |
| 13 | 4 | 2 | 158 | 211 | 52 | Seminativo 3 | 0,24 | 0,15 | Seminativo | 0,855 | 44,46 | 27,00 | |
| 12 | 3 | 2 | 158 | 210 | 6828 | Seminativo 3 | 31,74 | 19,4 | Seminativo | 0,95 | 6486,60 | 3570,75 | |
| 26 | 17 | 2 | 177 | 311 | 6388 | Seminativo 4 | 18,15 | 16,50 | Seminativo | 0,855 | 5461,74 | 2041,88 | |
| | | | | | 53734 | | | | | | 50289,39 | 26799,75 | |
| LOTTO 3 | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | 36 | 5 | 178 | 318 | 36800 | Seminativo 5 | 47,51 | 26,02 | Seminativo | 0,9025 | 33212,00 | | |
| | | | | | | | | | | | 33212,00 | 5344,88 | |
| LOTTO 4 | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | 8 | 3 | 177 | 15 | 19201 | Seminativo 4 | 82,95 | 75,41 | Seminativo | 0,855 | 24966,86 | 9331,88 | |
| 29 | 20 | 3 | 177 | 314 | 719 | Seminativo 4 | 2,04 | 1,86 | Seminativo | 0,855 | 614,75 | 229,50 | |
| | | | | | 29920 | | | | | | 25581,60 | 9561,38 | |
| LOTTO 5 | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 5 | 4 | 177 | 4 | 123243 | Seminativo 4 | 350,07 | 318,25 | Seminativo | 0,855 | 105372,77 | 39382,88 | |
| 112 | 103 | 4 | 177 | 407 | 42976 | Seminativo 4 | 122,07 | 110,96 | Seminativo | 0,95 | 40827,20 | 13732,88 | |
| No | No | No | 177 | 408 | | Fabbr O/1 | Fabbricato di proprietà E-Distribuzione | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 146199,97 | 53115,75 | |
| LOTTO 6 | | | | | | | | | | | | | |
| Prog Trascr | Terreno | Foglio | Particella | Sup. (m ²) | Coltura | Rd (€) | Ra (€) | Coltura Rilevata | €/m ² | Valore (€) | Valore Catastale (€) | | |
| 15 | 6 | 177 | 5 | 30470 | Incol/sem - U/3 | 129,15 | 78,92 | Seminativo | 0,95 | 28946,50 | 14529,375 | | |
| 27 | 18 | 177 | 312 | 2720 | Semin/colt-4/U | 7,42 | 6,73 | Seminativo | 0,857375 | 2332,06 | 834,75 | | |
| 28 | 19 | 177 | 313 | 2972 | Incol/sem-in-U/4 | 8,29 | 7,53 | Seminativo | 0,81225 | 2414,01 | 932,625 | | |
| Totale superficie Lotto | | | | 36162 | *da visura catastale | | Totale valore Lotto | | | 33692,57 | 16296,75 | | |
| LOTTO 7 | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | 9 | 177 | 16 | 37992 | Seminativo 4 | 107,92 | 98,11 | Seminativo | 0,95 | 36092,40 | 12141 | | |
| 31 | 22 | 177 | 316 | 510 | Seminativo 4 | 1,45 | 1,32 | Seminativo | 0,81225 | 414,25 | 163,125 | | |
| Totale superficie Lotto | | | | 38502 | | | Totale valore Lotto | | | 36506,65 | 12304,125 | | |
| LOTTO 8 | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 15 | 177 | 285 | 27138 | Seminativo 3 | 126,14 | 77,09 | Seminativo | 0,95 | 25781,10 | 14190,75 | | |
| 25 | 16 | 177 | 286 | 17826 | Seminativo 4 | 50,63 | 46,03 | Seminativo | 0,9025 | 16087,97 | 5695,875 | | |
| 40 | 31 | 177 | 329 | 7158 | Semin/Pasc-4/3 | 20,34 | 18,49 | Seminativo | 0,771638 | 5523,38 | 2288,25 | | |
| Totale superficie Lotto | | | | 52122 | | | Totale valore Lotto | | | 47392,45 | 22174,875 | | |

| LOTTO 9 | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------|--------|------------|------------------------|-----------------|---|--------|------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|------------------|
| Progr Trascr | Terreno | Foglio | Particella | Sup. (m ²) | Coltura | Rd (€) | Ra (€) | Coltura rilevata | €/ m ² | Valore (€) | Valore Catastale (€) | |
| 32 | 23 | 177 | 318 | 24958 | Seminativo 4 | 70,89 | 64,45 | Seminativo | 0,95 | 23710,10 | 7975,125 | |
| 21 | 14 | 177 | 125 | 9834 | Seminativo 4 | 27,93 | 25,39 | Seminativo | 0,81225 | 7987,67 | 3142,125 | |
| Totale superficie Lotto | | | | 34792 | | | | | | Totale valore Lotto | 31697,77 | 11117,25 |
| LOTTO 10 | | | | | | | | | | | | |
| 30 | 21 | 177 | 315 | 5562 | Seminativo 4 | 15,8 | 14,36 | Seminativo | 0,81225 | 4517,73 | 1777,5 | |
| 33 | 24 | 177 | 319 | 27480 | Seminativo 4 | 78,06 | 70,96 | Seminativo | 0,95 | 26106,00 | 8781,75 | |
| 39 | 30 | 177 | 326 | 3780 | Seminativo 4 | 10,74 | 9,76 | Seminativo | 0,81225 | 3070,31 | 1208,25 | |
| Totale superficie Lotto | | | | 36822 | | | | | | Totale valore Lotto | 33694,04 | 11767,5 |
| LOTTO 11 | | | | | | | | | | | | |
| 34 | 25 | 177 | 320 | 26520 | Semin./Pasc-3/3 | 123,14 | 75,25 | Seminativo | 0,81225 | 21540,87 | 13853,25 | |
| 35 | 26 | 177 | 321 | 14720 | Seminativo 4 | 41,81 | 38,01 | Seminativo | 0,95 | 13984,00 | 4703,625 | |
| Totale superficie Lotto | | | | 41240 | | | | | | Totale valore Lotto | 35524,87 | 18556,875 |
| LOTTO 12 | | | | | | | | | | | | |
| 36 | 27 | 177 | 322 | 23078 | Seminativo 4 | 65,55 | 59,59 | Seminativo | 0,95 | 21924,10 | 7374,375 | |
| 37 | 28 | 177 | 323 | 22927 | Semin./Vign-3/4 | 109,61 | 67,48 | Seminativo | 0,855 | 19602,59 | 12331,125 | |
| 16 | 7 | 177 | 6 | 1510 | Semin./Vign-3/4 | 7,11 | 4,35 | Seminativo | 0,857375 | 1294,64 | 799,875 | |
| 41 | 32 | 177 | 330 | 624 | Seminativo 4 | 1,77 | 1,61 | Seminativo | 0,857375 | 535,00 | 199,125 | |
| Totale superficie Lotto | | | | 48139 | | | | | | Totale valore Lotto | 43356,32 | 20704,5 |
| LOTTO 13 | | | | | | | | | | | | |
| 22 | 13 | 177 | 87 | 40840 | Semin./Vign-4/4 | 116,26 | 105,59 | Seminativo | 0,9025 | 36858,10 | 13079,25 | |
| Totale superficie Lotto | | | | | | | | | | Totale valore Lotto | 36858,10 | 13079,25 |
| LOTTO 14 | | | | | | | | | | | | |
| 38 | 29 | 177 | 325 | 2436 | Seminativo 3 | 11,32 | 6,92 | Seminativo | 0,9025 | 2198,49 | 1273,5 | |
| 21 | 12 | 177 | 86 | 23904 | Seminativo 3 | 111,11 | 67,90 | Seminativo | 0,95 | 22708,80 | 12499,875 | |
| 113 | 104 | 177 | 409 | 13472 | Seminativo 4 | 38,27 | 34,79 | Seminativo | 0,95 | 12798,40 | 4305,375 | |
| | | 177 | 461 | 101 | Fabbr Rur | F/2 | | | 100 | 10123,00 | 0 | |
| | | 177 | 410 | | Fabbr D/1 | Fabbricato di proprietà E-Distribuzione | | | | | | |
| Totale superficie Lotto | | | | 39812 | | | | | | Totale valore Lotto | 47828,69 | 18078,75 |
| LOTTO 15 | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 10 | 177 | 24 | 17732 | Seminativo 4 | 50,37 | 45,79 | | 0,95 | 16845,40 | 5666,625 | |
| 20 | 11 | 177 | 25 | 25552 | Seminativo 4 | 72,58 | 65,98 | | 0,95 | 24274,40 | 8165,25 | |
| Totale superficie Lotto | | | | 43284 | | | | | | Totale valore Lotto | 41119,80 | 13831,875 |

• BLOCCO DUE AREA SUD DEL TERRITORIO AGRICOLO

| LOTTO 16 | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---------|--------|------------|------------------------|----------------------|--------|--------|---------------------|------------------|------------|----------------------|
| Prog. Trascr | Terreno | Foglio | Particella | Sup. (m ²) | Coltura | Rd (€) | Ra (€) | Coltura rilevata | €/m ² | Valore (€) | Valore Catastale (€) |
| 68 | 59 | 180 | 271 | 790 | Seminativo 2 | 4,69 | 2,45 | Seminativo | 0,857 | 677,33 | 527,63 |
| 69 | 60 | 180 | 272 | 5650 | Semin/Vign-2/4 | 33,89 | 17,81 | Seminativo | 0,950 | 5367,50 | 3812,63 |
| 70 | 61 | 180 | 273 | 10520 | Seminativo 2 | 62,48 | 32,6 | Seminativo | 0,903 | 9494,30 | 7029,00 |
| 71 | 62 | 180 | 278 | 4630 | Semin/Vign-2/4 | 27,51 | 14,37 | Seminativo | 0,903 | 4178,58 | 3094,88 |
| 84 | 75 | 180 | 333 | 373 | Seminativo 2 | 2,22 | 1,16 | Seminativo | 0,857 | 319,80 | 249,75 |
| 85 | 76 | 180 | 334 | 65 | Seminativo 2 | 0,39 | 0,2 | Seminativo | 0,812 | 52,80 | 43,88 |
| 86 | 77 | 180 | 335 | 328 | Seminativo 3 | 1,52 | 0,93 | Seminativo | 0,857 | 281,22 | 171,00 |
| Totale superficie Lotto | | | | 22356 | *valore da catastale | | | Totale valore Lotto | | 20371,52 | 14928,75 |
| LOTTO 17 | | | | | | | | | | | |
| 52 | 43 | 180 | 3 | 62305 | Semin/Frut In-3U | 293,35 | 178,85 | Seminativo | 0,903 | 56230,26 | 33001,88 |
| Totale superficie Lotto | | | | 62305 | | | | Totale valore Lotto | | 56230,26 | 33001,88 |
| LOTTO 18 | | | | | | | | | | | |
| 93 | 84 | 180 | 383 | 62017 | Seminativo 3 | 288,26 | 176,16 | Seminativo | 0,903 | 55970,34 | 32429,25 |
| 1 | | 180 | 384/1 | | D/1 | 116,2 | | Fabbr. | | | 7686,63 |
| 2 | | | 384/2 | 25-Corona 21 | C/2 | 81,34 | | Fabbr. | | 20000,00 | 10761,28 |
| 3 | | 180 | 385 | | D/1 | 387,34 | | Fabbr. | | | 25622,54 |
| Totale superficie Lotto | | | | 62017 | | | | Totale valore Lotto | | 75970,34 | 76499,70 |
| LOTTO 19 | | | | | | | | | | | |
| 60 | 51 | 180 | 260 | 63177 | Seminativo 3 | 293,65 | 179,46 | Seminativo | 0,857 | 54166,38 | 33035,63 |
| Totale superficie Lotto | | | | 63177 | | | | Totale valore Lotto | | | |
| LOTTO 20 | | | | | | | | | | | |
| 88 | 79 | 180 | 341 | 385 | Semin/Vign-3/4 | 2,14 | 1,35 | Seminativo | 0,903 | 347,46 | 240,75 |
| 75 | 66 | 180 | 287 | 10686 | Seminativo 2 | 63,47 | 33,11 | Seminativo | 0,950 | 10151,70 | 7140,38 |
| 59 | 50 | 180 | 257 | 2500 | Semin/Vign-2/4 | 21,02 | 13,41 | Seminativo | 0,812 | 2030,63 | 2364,75 |
| 53 | 44 | 180 | 5 | 267 | Seminativo 3 | 1,24 | 0,76 | Seminativo | 0,903 | 240,97 | 139,50 |
| 54 | 45 | 180 | 6 | 14228 | Seminativo 2 | 84,5 | 44,09 | Seminativo | 0,950 | 13516,00 | 9506,25 |
| 87 | 78 | 180 | 340 | 262 | Seminativo 3 | 1,22 | 0,74 | Seminativo | 0,903 | 236,46 | 137,25 |
| 72 | 67 | 180 | 279 | 6028 | Semin/Frut Pre-2/4U | 47,29 | 24,75 | Seminativo | 0,903 | 7245,27 | 5331,30 |
| Totale superficie Lotto | | | | 36356 | *valore da catastale | | | Totale valore Lotto | | 33760,08 | 24860,25 |
| LOTTO 21 | | | | | | | | | | | |
| 82 | 73 | 180 | 331 | 367 | Seminativo 3 | 1,71 | 1,04 | Seminativo | 0,903 | 331,22 | 192,38 |
| 73 | 64 | 180 | 280 | 12649 | Seminativo 2 | 75,13 | 39,20 | Seminativo | 0,950 | 12016,55 | 8452,13 |
| 83 | 74 | 180 | 332 | 400 | Semin/Incolt-3U | 1,86 | 1,14 | Seminativo | 0,903 | 361,00 | 209,25 |
| 74 | 65 | 180 | 286 | 12236 | Seminativo 2 | 72,67 | 37,92 | Seminativo | 0,950 | 11624,30 | 8175,38 |
| Totale superficie Lotto | | | | 25652 | | | | Totale valore Lotto | | 24332,97 | 17029,13 |
| LOTTO 22 | | | | | | | | | | | |
| 64 | 55 | 180 | 265 | 330 | Seminativo 3 | 1,53 | 0,94 | Seminativo | 0,857 | 282,93 | 172,11 |
| 65 | 56 | 180 | 266 | 540 | Seminativo 3 | 2,51 | 1,33 | Seminativo | 0,857 | 462,98 | 282,34 |
| 61 | 52 | 180 | 262 | 38093 | Seminativo 2 | 226,24 | 118,04 | Seminativo | 0,950 | 36188,35 | 25452,00 |
| Totale superficie Lotto | | | | 38903 | | | | Totale valore Lotto | | 36934,27 | 25906,50 |
| LOTTO 23 | | | | | | | | | | | |
| 66 | 57 | 180 | 267 | 2306 | Seminativo 3 | 10,72 | 6,55 | Seminativo | 0,812 | 1873,05 | 1266,00 |
| 62 | 53 | 180 | 263 | 36981 | Seminativo 2 | 219,64 | 114,99 | Seminativo | 0,950 | 35131,95 | 24709,50 |
| Totale superficie Lotto | | | | 39287 | | | | Totale valore Lotto | | 37005,00 | 25915,50 |
| LOTTO 24 | | | | | | | | | | | |
| 67 | 58 | 180 | 268 | 3900 | Seminativo 3 | 18,13 | 11,08 | Seminativo | 0,772 | 3009,39 | 2039,63 |
| 63 | 54 | 180 | 264 | 34109 | Seminativo 2 | 202,58 | 105,69 | Seminativo | 0,855 | 29163,30 | 22790,25 |
| 101 | 92 | 182 | 236 | 1000 | Seminativo 3 | 4,65 | 2,44 | Seminativo | 0,855 | 855,00 | 523,13 |
| Totale superficie Lotto | | | | 39009 | | | | Totale valore Lotto | | 33027,58 | 25353,00 |

| LOTTO 25 | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------|--------|------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------|--------------------|---------------------------------|------------|----------------------|
| Progr Trascr | Terreno | Foglio | Particella | Sup. (m ²) | Coltura | Rd (€) | Ra (€) | Coltura rilevata | €/ m ² | Valore (€) | Valore Catastale (€) |
| 92 | 83 | 180 | 350 | 74871 | Seminativo 3 | 348,01 | 212,67 | Seminativo | 0,812 | 60813,97 | 39151,13 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 74871 | | | | Totale valore Lotto | 60813,97 | 39151,13 |
| LOTTO 26 | | | | | | | | | | | |
| 57 | 48 | 180 | 39 | 107824 | Semin./Algneto | 501,5 | 306,51 | Seminativo | 0,855 | 92189,52 | 56418,75 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 107824 | in catasto s.12 | | | Totale valore Lotto | 92189,52 | 56418,75 |
| LOTTO 27a | | | | | | | | | | | |
| 1 | 105 | 180 | 322 | 14494 | Seminativo 3 | 63,37 | 41,17 | Seminativo | 0,855 | 12392,37 | 7129,13 |
| 2 | 106 | 180 | 324 | 140 | Seminativo 3 | 0,65 | 0,4 | Seminativo | 0,812 | 113,72 | 73,13 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 14634 | | | | Totale valore Lotto | 12506,09 | 7202,25 |
| LOTTO 27b | | | | | | | | | | | |
| 79 | 70 | 180 | 296 | 518 | Seminativo 3 | 2,41 | 1,47 | Seminativo | 0,812 | 420,75 | 271,13 |
| 76 | 67 | 180 | 291 | 9955 | Seminativo 3 | 46,27 | 28,28 | Seminativo | 0,812 | 8085,95 | 5205,38 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 10473 | | | | Totale valore Lotto | 8506,69 | 5476,50 |
| LOTTO 27c | | | | | | | | | | | |
| 80 | 71 | 180 | 298 | 748 | Semin/Pasc-3/2 | 3,3 | 2,01 | Seminativo | 0,812 | 607,56 | 371,25 |
| 77 | 68 | 180 | 293 | 6910 | Seminativo 3 | 32,12 | 19,63 | Seminativo | 0,812 | 5612,65 | 3613,50 |
| 81 | 72 | 180 | 299 | 2028 | Seminativo 3 | 9,43 | 5,76 | Seminativo | 0,812 | 1647,24 | 1060,88 |
| 78 | 69 | 180 | 294 | 5955 | Seminativo 3 | 27,68 | 16,92 | Seminativo | 0,812 | 4836,95 | 3114,00 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 15641 | | | | Totale valore Lotto | 12704,40 | 8159,63 |
| LOTTO 28 | | | | | | | | | | | |
| 90 | 81 | 180 | 347 | 32541 | Semin/Uliv-3/3 | 151,18 | 92,51 | Seminativo | 0,990 | 30913,95 | 17007,75 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 32541 | | | | Totale valore Lotto | 30913,95 | 17007,75 |
| LOTTO 29 | | | | | | | | | | | |
| 89 | 80 | 180 | 346 | 65679 | Seminativo 3 | 305,28 | 186,56 | Seminativo | 0,855 | 56155,55 | 34344,00 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 65679 | | | | Totale valore Lotto | 56155,55 | 34344,00 |
| LOTTO 30 | | | | | | | | | | | |
| 55 | 46 | 180 | 10 | 76480 | Seminativo 3 | 355,49 | 217,24 | Seminativo | 0,855 | 65390,40 | 39992,63 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 76480 | | | | Totale valore Lotto | 65390,40 | 39992,63 |
| LOTTO 31 | | | | | | | | | | | |
| 56 | 47 | 180 | 21 | 41010 | Semin/Uliv - 3/3 | 190,05 | 117,05 | Seminativo | 0,990 | 38959,50 | 21380,63 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 41010 | | | | Totale valore Lotto | 38959,50 | 21380,63 |
| LOTTO 32 | | | | | | | | | | | |
| 91 | 82 | 180 | 348 | 3136 | Seminativo 3 | 14,58 | 8,91 | Seminativo | 0,812 | 2547,22 | 1640,25 |
| 58 | 49 | 180 | 242 | 30183 | Seminativo 3 | 140,29 | 85,74 | Seminativo | 0,990 | 28673,85 | 15782,63 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 33319 | | | | Totale valore Lotto | 31221,07 | 17422,88 |
| LOTTO 33 | | | | | | | | | | | |
| Progr Trascr | Terreno | Foglio | Particella | Sup. (m ²) | Coltura | Rd (€) | Ra (€) | Coltura rilevata | €/ m ² | Valore (€) | Valore Catastale (€) |
| 99 | 90 | 182 | 232 | 9735 | Seminativo 3 | 45,25 | 27,65 | Seminativo | 0,95 | 9248,25 | 5090,625 |
| 108 | 99 | 182 | 417 | 1437 | Ficu/Semin - 2/3 | 6.931,48 | 4.620,90 | Seminativo | 0,9025 | 1296,89 | 946,125 |
| 94 | 85 | 182 | 1 | 9263 | Seminativo 3 | 43,06 | 26,31 | Seminativo | 0,95 | 8799,85 | 4844,25 |
| 106 | 97 | 182 | 414 | 16 | Seminativo 3 | 0,07 | 0,05 | Seminativo | 0,81225 | 13,00 | 7,375 |
| | | | | Totale superficie Terreni | 20451 | | | | Totale valore Terreni | 19357,99 | 10988,875 |
| 7 | | 182 | 586 | | Collabente, F/2 | CONTRADA SANTA TERESA | | Collabente | | Sub I | 0 |
| 107 | 98 | 182 | 415 | 90 | Ficheto/Semin - 2/3 | 0,49 | 0,31 | Area di pertinenza | Area di pertinenza | | 55,125 |
| 105 | 96 | 182 | 413 | 1182 | Ficheto/Semin 2/3 | 7,02 | 4,63 | Area di pertinenza | Area di pertinenza | | 789,75 |
| 6 | | 182 | 585 | | Ex Collabente, F/2 | CONTRADA SANTA TERESA | | Collabente | | Sub I | 0 |
| 100 | 91 | 182 | 233 | 420 | Seminativo 3 | 1,95 | 1,19 | Area di pertinenza | Area di pertinenza | | 219,375 |
| | | | | Totale superficie Fabbricati | 1535,29 | | | | Totale valore fabbricati | 601728,50 | 1064,25 |
| | | | | Totale superficie Lotto | 21986,29 | | | | Totale valore Lotto | 621086,49 | 11953,125 |

| LOTTO 34 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---------|---------|--------|------------|------------------------|---------------------|-----------------------|--------|------------------|------------------|------------|----------------------|
| Progr | Trascri | Terreno | Foglio | Particella | Sup. (m ²) | Cultura | Rd (€) | Ra (€) | Cultura rilevata | €/m ² | Valore (€) | Valore Catastale (€) |
| 43 | | 34 | 178 | 93 | 39332 | Seminativo 3 | 182,82 | 111,72 | Seminativo | 0,95 | 37365,40 | 20567,25 |
| 44 | | 35 | 178 | 94 | 8041 | Semis/Uiliv -3/3 | 37,31 | 22,91 | Seminativo | 0,81225 | 6531,30 | 4197,375 |
| Totale superficie Lotto | | | | | 47373 | Totale valore Lotto | | | | | 43896,70 | 24764,625 |
| LOTTO 35 | | | | | | | | | | | | |
| 110 | | 101 | 182 | 518 | 12670 | Semin/Posc - 4/1 | 35,38 | 32,14 | Seminativo | 0,95 | 12016,50 | 4002,75 |
| 95 | | 86 | 182 | 4 | 15617 | Seminativo 3 | 72,99 | 44,36 | Seminativo | 0,9025 | 14094,34 | 8166,375 |
| Totale superficie Lotto | | | | | 28287 | Totale valore Lotto | | | | | 26130,84 | 12169,125 |
| LOTTO 36 | | | | | | | | | | | | |
| 98 | | 89 | 182 | 63 | 130252 | Semis/Vign -3/3 | 606,95 | 379,93 | Seminativo | 0,81225 | 105797,19 | 68281,875 |
| Totale superficie Lotto | | | | | 130252 | Totale valore Lotto | | | | | 105797,19 | 68281,875 |
| LOTTO 37 | | | | | | | | | | | | |
| 102 | | 93 | 182 | 339 | 61792 | Seminativo 2 | 367 | 191,48 | Seminativo | 0,81225 | 10180,55 | 41287,5 |
| Totale superficie Lotto | | | | | 61792 | Totale valore Lotto | | | | | 10180,55 | 41287,5 |
| LOTTO 38 | | | | | | | | | | | | |
| 97 | | 88 | 182 | 8 | 107940 | Seminativo 2 | 641,08 | 334,48 | Seminativo | 0,81225 | 87674,27 | 72121,5 |
| Totale superficie Lotto | | | | | 107940 | Totale valore Lotto | | | | | 87674,27 | 72121,5 |
| LOTTO 39 | | | | | | | | | | | | |
| 96 | | 87 | 182 | 6 | 11471 | Seminativo 2 | 68,14 | 35,55 | Seminativo | 0,855 | 9808,56 | 7665,75 |
| 104 | | 95 | 182 | 399 | 5786 | Seminativo 2 | 34,36 | 17,93 | Seminativo | 0,81225 | 4699,68 | 3865,5 |
| 103 | | 94 | 182 | 341 | 69328 | Semin/Posc - 3/1 | 322,2 | 196,90 | Seminativo | 0,7695 | 53347,90 | 36247,5 |
| 5 | | - | 182 | 584 | 44 | Collabente, F/2 | C.DAS. TERESA S.S.P.T | | Seminativo | 0,81225 | 35,74 | 0 |
| Totale superficie Lotto | | | | | 86639 | Totale valore Lotto | | | | | 67891,87 | 47778,75 |
| LOTTO 40 | | | | | | | | | | | | |
| 108 | | 100 | 182 | 410 | 35600 | Seminativo 3 | 311,44 | 110,37 | Seminativo | 0,9025 | 32120,00 | 23787 |
| Totale superficie Lotto | | | | | 35600 | Totale valore Lotto | | | | | 32120,00 | 23787 |
| LOTTO 41 | | | | | | | | | | | | |
| 111 | | 102 | 182 | 559 | 34684 | Semin/Posc - 3/1 | 161 | 98,37 | Seminativo | 0,95 | 32949,80 | 18112,5 |
| Totale superficie Lotto | | | | | 34684 | Totale valore Lotto | | | | | 32949,80 | 18112,5 |

| LOTTO | Sup. Commerciale m ² | Valore economico | LOTTO | Sup. Commerciale m ² | Valore economico |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|---|---------------------------------|-----------------------|
| 1 | 32 768,00 | 29 804,64 € | 22 | 38 963,00 | 36 934,27 € |
| 2 | 53 734,00 | 50 289,39 € | 23 | 39 287,00 | 37 005,00 € |
| 3 | 36 800,00 | 33 212,00 € | 24 | 39 009,00 | 33 027,58 € |
| 4 | 29 920,00 | 25 581,60 € | 25 | 74 871,00 | 60 813,97 € |
| 5 | 166 219,00 | 146 199,97 € | 26 | 107 824,00 | 92 189,52 € |
| 6 | 36 162,00 | 33 692,57 € | 27a | 14 634,00 | 12 506,09 € |
| 7 | 38 502,00 | 36 506,65 € | 27b | 10 473,00 | 8 506,60 € |
| 8 | 52 122,00 | 47 392,45 € | 27c | 15 641,00 | 12 704,40 € |
| 9 | 34 792,00 | 31 697,77 € | 28 | 32 541,00 | 30 913,95 € |
| 10 | 36 822,00 | 33 694,04 € | 29 | 65 679,00 | 56 155,55 € |
| 11 | 41 240,00 | 35 524,87 € | 30 | 76 480,00 | 65 390,40 € |
| 12 | 48 139,00 | 43 356,32 € | 31 | 41 030,00 | 38 959,50 € |
| 13 | 40 840,00 | 36 858,10 € | 32 | 33 319,00 | 31 221,07 € |
| 14 | 39 812,00 | 47 828,69 € | 33 | 21 986,29 | 621 086,49 € |
| 15 | 43 284,00 | 41 119,80 € | 34 | 47 373,00 | 43 896,70 € |
| 16 | 22 356,00 | 20 371,52 € | 35 | 28 287,00 | 26 130,84 € |
| 17 | 62 305,00 | 56 230,26 € | 36 | 130 252,00 | 105 797,19 € |
| 18 | 62 017,00 | 75 970,34 € | 37 | 61 792,00 | 50 190,55 € |
| 19 | 63 172,00 | 54 166,38 € | 38 | 107 940,00 | 87 674,27 € |
| 20 | 36 356,00 | 33 769,08 € | 39 | 86 630,00 | 67 891,87 € |
| 21 | 25 652,00 | 24 332,97 € | 40 | 35 600,00 | 32 129,00 € |
| | | | 41 | 14 684,00 | 32 949,80 € |
| Totale Superficie Commerciale | | 214,729429 ha | Totale valore economico | | 2 521 674,08 € |
| | | | Riduzione del valore del 15% | | 378 251,11 € |
| | | | Valore di vendita giudiziaria | | 2 143 422,97 € |
| | | | Valore complessivo dopo prezzi lotti arrotondati | | 2 141 400,00 € |

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 32768,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da Strada SP81 e strada interpodereale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola. I confini del lotto sono distinguibili per la diversità di coltura praticata dalle ditte confinanti

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante agevole da coltivare ed arare. Ha una superficie di forma irregolare i cui confini tra le particelle costituenti non sono distinguibili data l'assenza di elementi di identificazione e l'omogeneità di soprassuolo.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 178 | 1 | 5280 | Seminativo 3 | 24.54 | 15 |
| 178 | 518 | 15075 | Seminativo 4 | 42.82 | 38.93 |
| 178 | 519 | 125 | Seminativo 4 | 0.36 | 0.32 |
| 178 | 520 | 3406 | Seminativo 4 | 9.67 | 8.8 |
| 178 | 521 | 482 | Seminativo 4 | 1.37 | 1.24 |
| 178 | 516 | 7492 | Seminativo 4 | 21.28 | 19.35 |
| 178 | 517 | 908 | Seminativo 4 | 2.58 | 2.34 |
| Totale superficie | | 32768 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con part.25, a Est con part.522, 523, 525, a Sud con part. 358, a W con part. 206, 208.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 32768mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare con orografia piana ed accesso SP81; si presenta destinato a foraggio e con inerbamento spontaneo. Confina a Nord con part.25, a Est con part.522, 523, 525, a Sud con part. 358, a W con part. 206, 208. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 178, pt.lle 1, 516, 517, 518, 519, 520,521; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 25.300,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 37.768,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 29.804,64 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 25.300,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in affitto alla Ditta:

- [REDACTED] a seguito di contratto quindicinale sottoscritto il 18 dic 2019, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di Roma 3 AdE Settebagni [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di contratto decennale sottoscritto il 02 sett 2024, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

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 30/11/2003, 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: da Atto Notarile Di Pietro Luca del 30/05/2017 N. Rep. [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/2017 - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] -
Piazza Meda, Contr. [REDACTED] - Sede ROMA (RM).

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del [REDACTED]
Part. 518 Reg. Gen. 4763 [REDACTED] Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 –
Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni
A favore di UNICREDIT S.P.A. Cod. fis. 0034817010, contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di
repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,
A favore di UNICREDIT S.P.A. Cod. fis. 0034817010, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota
di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota
di 1/1, in forza di atto di Compravendita [REDACTED]
Brindisi 31/05/2017 al n.6340 contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per
la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il
[REDACTED] Brindisi ai nn. rep [REDACTED] repertorio, trascritto
a Brindisi [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di
1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorie, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Pptr

DLgs 42/2004: Fascia di rispetto inedificabilità fino a 150m da Fiume Grande c fino a 100m da Bosco S. Teresa

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucchi - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **32768,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da Strada SP81 e strada interpodereale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola. I confini del lotto sono distinguibili per la diversità di coltura praticata dalle ditte confinanti

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante agevole da coltivare ed arare. Ha una superficie di forma irregolare i cui confini tra le particelle costituenti non sono distinguibili data l'assenza di elementi di identificazione e l'omogeneità di soprassuolo.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 178 | 1 | 5280 | Seminativo 3 | 24.54 | 15 |
| 178 | 518 | 15075 | Seminativo 4 | 42.82 | 38.93 |
| 178 | 519 | 125 | Seminativo 4 | 0.36 | 0.32 |
| 178 | 520 | 3406 | Seminativo 4 | 9.67 | 8.8 |
| 178 | 521 | 482 | Seminativo 4 | 1.37 | 1.24 |
| 178 | 516 | 7492 | Seminativo 4 | 21.28 | 19.35 |
| 178 | 517 | 908 | Seminativo 4 | 2.58 | 2.34 |
| Totale superficie | | 32768 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part.25, a Est con part.522, 523, 525, a Sud con part. 358, a W con part. 206, 208.



Ripresa Lotto da SP81

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati alla Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci e del Fiume Grande. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aersofoto-Sogei - Individuazione Lotto 1 Fg 178 Particelle 1, 518, 519, 520, 521, 516,517.

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 lavorato a foraggio definito nei suoi confini tramite la differenziazione di coltura dei fondi limitrofi, l'idrografia e le strade vicinali ed interpoderali. Dalla conservazione trascurata si presentava con presenza di erbe infestanti nelle aree marginali ai terreni costituenti. Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da strada vicinale che porta sulla SP81.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | Indice | Commerciale (m ²) |
|----------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 1 | 5280,00 | x | 100% | 5280,00 |
| Terreno agricolo part. 518 | 15075,00 | x | 100% | 15075,00 |
| Terreno agricolo part. 519 | 125,00 | x | 100% | 125,00 |
| Terreno agricolo part. 520 | 3406,00 | x | 100% | 3406,00 |
| Terreno agricolo part. 521 | 482,00 | x | 100% | 482,00 |
| Terreno agricolo part. 516 | 7492,00 | x | 100% | 7492,00 |
| Terreno agricolo part. 517 | 908,00 | x | 100% | 908,00 |
| Totale: | 32768,00 | | | 32768,00 |



↳ Estratto di mappa Terreni Lotto 1 Fg 178 Particelle 1, 518, 519, 520, 521, 516, 517



↳ Aereofoto - Terreni Lotto 1 Fg 178 Particelle 1, 518, 519, 520, 521, 516, 517

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è

giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 9.095,65 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad 0,91 €/mq e la superficie commerciale totale di 32768mq, risulta pari a: € 29.804,64.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 29.804,64.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 29.804,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.804,64

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.804,64

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni

necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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. | Lotto 1 | 32768,00 | 0,00 | 29.804,64 | 29.804,64 |
| | | | | 29.804,64 € | 29.804,64 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo, inoltre la conformazione geometrica e la condizione urbanistica e di tutela nel caso di un eventuale frazionamento determinerebbero il deprezzamento delle porzioni che andrebbero in sacrificio urbanistico e di conservazione.

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: €. 29.804,64

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: €. 4.470,69

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: €. 33,94

Valore di vendita giudiziaria **dell'immobile al netto delle decurtazioni** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 25.300,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 53734,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da Strada SP81 e strada interpodereale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola. I confini del lotto sono distinguibili per la diversità di coltura praticata dalle ditte confinanti

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante agevole da coltivare ed arare. Ha una superficie di forma irregolare i cui confini tra le particelle costituenti non sono distinguibili data l'assenza di elementi di identificazione e l'omogeneità di soprassuolo.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 158 | 209 | 1538 | Seminativo 3 | 7.15 | 4.37 |
| 158 | 208 | 38928 | Seminativo 3 | 180.94 | 110.58 |
| 158 | 211 | 52 | Seminativo 3 | 0.24 | 0.15 |
| 158 | 210 | 6828 | Seminativo 3 | 31.74 | 19.4 |
| 177 | 311 | 6388 | Seminativo 4 | 18.15 | 16.50 |
| Totale superficie | | 53734 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SP81, a Est con strada interpodereale e 314 a Sud con part. 4, 314, a Ovest con part. 18, 464.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 2: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 53734mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale con orografia piana ed accesso SP81 e inerpoderali; si presenta destinato a foraggio e con inerbamento spontaneo. Confina a Nord con SP81, a Est con strada interpodereale e 314 a Sud con part. 4, 314, a Ovest con part. 18, 464. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 178, pt.ile 208, 209, 211, 210, 311; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 42.700,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 53.734,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 50.289,39 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 42.700,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale alla [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

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 30/11/2003, 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. *Conversioni 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: da Atto Notarile [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/2017 – Reg. Part. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di Banca Popolare di Milano SPA - Codice fiscale 00103200762 - Domicilio fiscale Milano - Piazza Meda. Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro Società [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede [REDACTED] Registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] trascr Brindisi [REDACTED] Lecce [REDACTED]

[REDACTED] nato a Lecce (LE) - il [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto a Brindisi n.16753. Contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fitavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

DLgs 42/2004: Fascia di rispetto inedificabilità fino a 150m da Fiume Grande e fino a 100m da Bosco S. Teresa

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci – L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 53734,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da Strada SP81 e strada interpodereale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola. I confini del lotto sono distinguibili per la diversità di coltura praticata dalle ditte confinanti

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante agevole da coltivare ed arare. Ha una superficie di forma irregolare i cui confini tra le particelle costituenti non sono distinguibili data l'assenza di elementi di identificazione e l'omogeneità di soprassuolo.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 158 | 209 | 1538 | Seminativo 3 | 7.15 | 4.37 |
| 158 | 208 | 38928 | Seminativo 3 | 180.94 | 110.58 |
| 158 | 211 | 52 | Seminativo 3 | 0.24 | 0.15 |
| 158 | 210 | 6828 | Seminativo 3 | 31.74 | 19.4 |
| 177 | 311 | 6388 | Seminativo 4 | 18.15 | 16.50 |
| Totale superficie | | 53734 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SP81, a Est con strada interpodereale e 314 a Sud con part. 4, 314, a Ovest con part. 18, 464.



Ripresa 360° Lotto 2 da SP81

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati alla Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 2 Fg 158 Particelle 208, 209,210, 211; Fg 177 P.lla 311

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

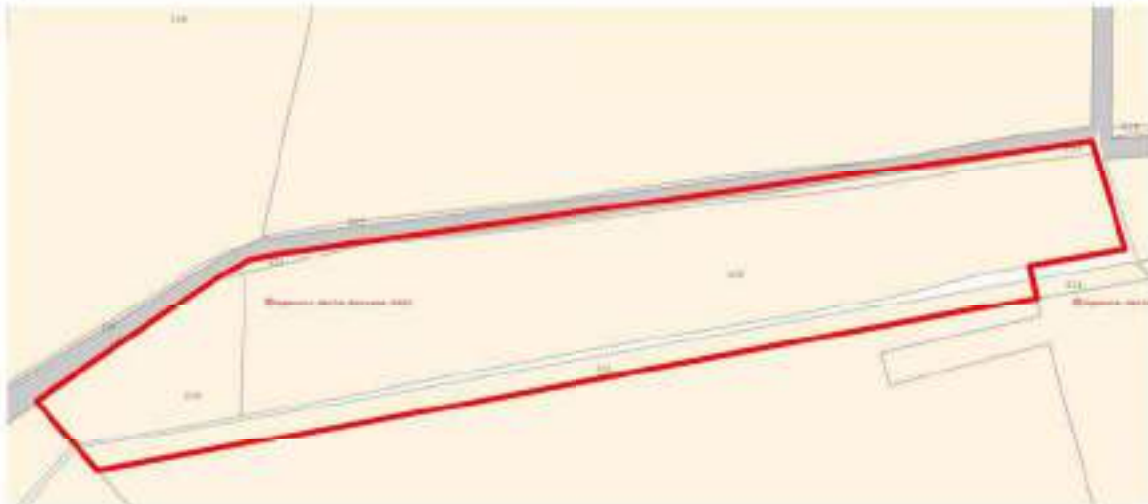
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava lavorato a foraggio, al successivo coperto da vegetazione spontanea di ricrescita definito nei suoi confini solo per i bordi segnati dalle strade serventi. Ha destinazione ad unica coltura senza soluzione di continuità rispetto i fondi limitrofi. Dalla conservazione curata si presentava con presenza di erbe infestanti nelle aree marginali ai terreni costituenti. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strada vicinale che porta sulla SP81.

CONSISTENZA:

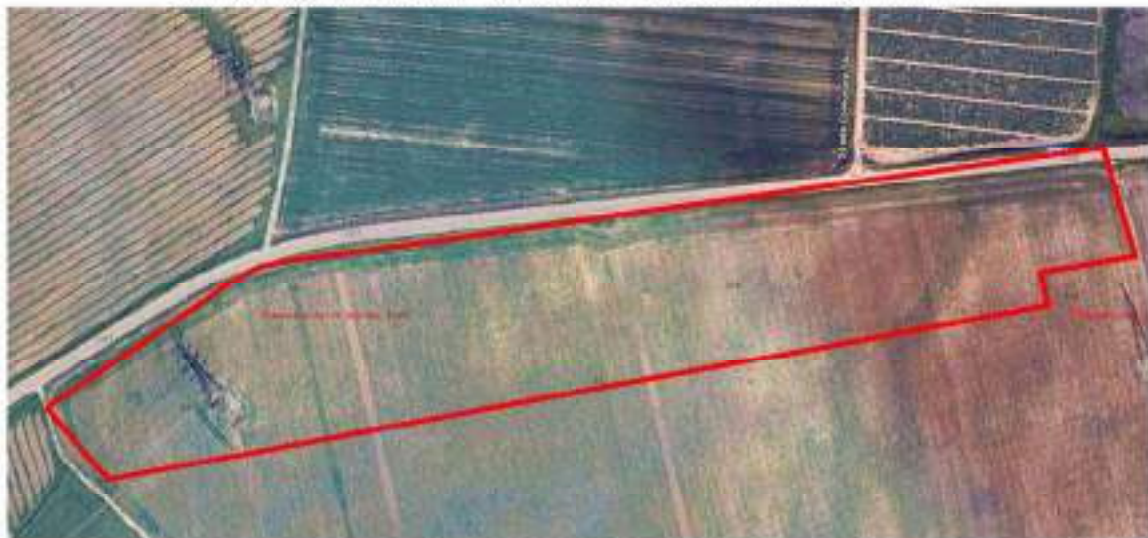
Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 209 Fg 158 | 1538,00 | x | 100% | 1538,00 |
| Terreno agricolo part. 208 Fg 158 | 38928,00 | x | 100% | 38928,00 |
| Terreno agricolo part. 211 Fg 158 | 52,00 | x | 100% | 52,00 |
| Terreno agricolo part. 210 Fg 158 | 6828,00 | x | 100% | 6828,00 |
| Terreno agricolo part. 311 Fg 177 | 6388,00 | x | 100% | 6388,00 |
| Totale: | 53734,00 | | | 53734,00 |



↳ Estratto di mappa Terreni Lotta 2 Fg 158 Particelle 208, 209, 210, 211; Fg 177 P.lla 311



↳ Aerofoto - Terreni Lotta 2 Fg.158 Particelle 208, 209, 210, 211; Fg.177 P.lla 311

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.358,95 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad 0,93 €/mq e la superficie commerciale totale di 53734mq, risulta pari a: € 50.289,39.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 50.289,39.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 50.289,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.289,39

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.289,39

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 1 | 53734,00 | 0,00 | 50.289,39 | 50.289,39 |
| | | | | 50.289,39 € | 50.289,39 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo condizionata dall'urbanistica e dalla tutela all'inedificabilità DLgs 42/2004, con deprezzamento delle porzioni derivate.

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: € 50.289,39

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: € 7.543,41

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: € 45,98

Valore di vendita giudiziaria **dell'immobile al netto delle decurtazioni**
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 42.700,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 36800,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale che innesta su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola. I confini del lotto sono in parte distinguibili per la diversità di coltura praticata dalle ditte confinanti e per l'orografia del territorio intercalato dal solco del Fiume Grande.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare. Ha una superficie di forma irregolare i cui confini non sono tutti distinguibili (lato ovest) data l'assenza di elementi di identificazione, l'omogeneità di soprassuolo e l'alterata posizione dell'interpoderale nord-sud essendo il fondo di proprietà delle stesse particelle contigue.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 178 | 358 | 36800 | Seminativo 5 | 47.51 | 76.02 |
| Totale superficie | | 36800 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part.516, a Est con part.526 a Sud con part. 3, a Ovest con part. 15, 314.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 3: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 36800mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare con orografia piana ed accesso da interpoderale innestata su SP81; si presenta destinato a foraggio e con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part.516, a Est con part.526, a Sud con part. 3, a Ovest con part. 15, 314. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 178, pt.IIIa 358; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 28.200,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 36.800,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.212,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 28.200,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

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 30/11/2003, 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. *Conversioni 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: da Atto Notarile [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/2017 – Reg. Part. [REDACTED] Gen. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] Domicilio fiscale Milano - [REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il [REDACTED] Reg. Part. 5 [REDACTED] Reg. Gen. 4 [REDACTED] TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio [REDACTED] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni
A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il [REDACTED] a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] RRII di Brindisi ai nn. [REDACTED].

A favore di [REDACTED] contro Societa' [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprieta' l/l.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep [REDACTED] Registrato a Lecce [REDACTED] Vol.1 - contro Societa' [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] - per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] Brindisi [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto a Brindisi n [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascr. Brindisi [REDACTED] n [REDACTED] Contro [REDACTED] di Lecce [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

DLgs 42/2004: Fascia di rispetto inedificabilità fino a 150m da Fiume Grande e fino a 100m da Bosco S. Teresa

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 36800,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola. I confini del lotto sono in parte distinguibili per la diversità di coltura praticata dalle ditte confinanti e per l'orografia del territorio intercalato dal solco del Fiume Grande.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare. Ha una superficie di forma irregolare i cui confini non sono tutti distinguibili (lato ovest) data l'assenza di elementi di identificazione, l'omogeneità di soprassuolo e l'alterata posizione dell'interpodereale nord-sud essendo il fondo di proprietà delle stesse particelle contigue.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 178 | 358 | 36800 | Seminativo 5 | 47.51 | 76.02 |
| Totale superficie | | 36800 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part.516, a Est con part.525 a Sud con part. 3, a Ovest con part. 15, 314.



Ripresa Lotto 3 (Fg 178 - P.IIa 358), da interpodereale su adiacente P.IIa 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo fluviale di Fiume Grande e della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogot - Individuazione Lotto 3 Fg 178 Particelle 358

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava lavorato a foraggio definito nei suoi confini tramite la differenziazione di coltura dei fondi limitrofi, l'idrografia e le strade vicinali ed interpoderali. Dalla conservazione curata presentava erbe infestanti nelle aree marginali allo stesso fondo. Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da strada vicinale sull'innesto della SP81 ed è servita da stradelle interpoderali nel suo perimetro.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 358 Fg 178 | 36800,00 | x | 36800,00 |
| Totale: | 36800,00 | | 36800,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 3 Fig.178 Particelle 358



Aereofoto - Terreni Lotto 3 Fig.178 Particelle 358

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.025,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad 0,90 €/mq e la superficie commerciale totale di 36800mq, risulta pari a: € 33.212,00.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 33.212,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 33.212,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.212,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.212,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 3 | 36800,00 | 0,00 | 33.212,00 | 33.212,00 |
| | | | | 33.212,00 € | 33.212,00 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento per le condizioni urbanistiche e di tutela all'inedificabilità DLgs 42/2004.

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: € 33.212,00

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: € 4.981,80

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: € 30,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 28.200,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 29929,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale che innesta su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite est; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi confinanti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu. L'uso del soprassuolo da un unico proprietario ha potato la ridefinizione delle stradelle interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale.

Il lotto è caratterizzato da una sufficiente accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma regolare ed aree in appendice.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 15 | 29201 | Seminativo 4 | 82.95 | 75.41 |
| 177 | 314 | 719 | Seminativo 4 | 2.04 | 1.86 |
| Totale superficie | | 29920 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 208 Fg.158 e part. 4 Fg.177 a Est con part. 358 Fg 178 a Sud con part. 5, a Ovest con part.4.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 4: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 29920mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare con aree in appendice, orografia piana ed accesso da interpoderale innestata su SP81; si presenta destinato a foraggio e con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 208 Fg.158 e part. 4 Fg.177 a Est con part. 358 Fg 178 a Sud con part. 5, a Ovest con part.4. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 15, 314; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 21.700,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 29.920,60 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 25.581,60 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 21.700,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

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 30/11/2003, 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. *Conversioni 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: da Atto Notarile [REDACTED] Iscrizione del 31/05/2017 – Reg. Part. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano - Piazza [REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep [REDACTED] Registrato a Lecce [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] Zaccaria Mario Lecce 07/02/1956

[REDACTED] nato a [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] Sede Brindisi ai nn. rep. [REDACTED] di repertorio, trascritto a Brindisi n. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Fiume Grande e vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci – L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 29929,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per il solo limite sud; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi confinanti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu. L'uso del soprassuolo da un unico proprietario ha potato la ridefinizione delle stradelle interpodereali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale.

Il lotto è caratterizzato da una sufficiente accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma regolare ed aree in appendice.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 15 | 29201 | Seminativo 4 | 82.95 | 75.41 |
| 177 | 314 | 719 | Seminativo 4 | 2.04 | 1.86 |
| Totale superficie | | 29920 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 208 Fg.158 e part. 4 Fg.177; a Est con part. 358 Fg 178 a Sud con part. 5, a Ovest con part.4.



Ripresa Lotto 4 verso Lotto 5, da interpodereale accioste ai particella 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo fluviale di Fiume Grande e della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 3 Fg 178 Particelle 358

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava lavorato ad aratro non definito nei suoi confini catastali. Dalla conservazione curata presentava erbe infestanti nelle aree marginali ai terreni costituenti il Lotto. Con la sua forma regolare ed orografia pianeggiante ottiene l'accesso da strade interpoderali.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 15 Fg 177 | 29201,00 | x | 100% | 29201,00 |
| Terreno agricolo part. 314 Fg 177 | 719,00 | x | 100% | 719,00 |
| Totale: | 29920,00 | | | 29920,00 |



Estratto di mappa Terreni Loto 4 Fg 177 Particelle 15, 314



Aerofoto - Terreni Loto 4 Fg.177 Particelle 15, 314

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.550,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad 0,86 €/mq e la superficie commerciale totale di 29920mq, risulta pari a: € 25.581,60.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 25.581,60.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 25.581,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.581,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.581,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 4 | 29920,00 | 0,00 | 25.581,60 | 25.581,60 |
| | | | | 25.581,60 € | 25.581,60 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento per le condizioni urbanistiche e di tutela all'inedificabilità DLgs 42/2004.

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: € 25.581,60

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: € 3.837,24

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: € 44,36

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.700,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 166219,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale che innesta su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per il solo limite sud; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi confinanti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti dalle interpoderali. L'uso del soprassuolo da un unico proprietario ha potato la ridefinizione delle stradelle interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale ed aree in appendice.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 4 | 123243 | Seminativo 4 | 350.07 | 318.25 |
| 177 | 407 | 42976 | Seminativo 4 | 122.07 | 110.98 |
| Totale superficie | | 166219 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 311, ad Est con part. 15 a Sud 5, 318 ad Ovest con part.464, 125.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 5: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 166219mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale con aree in appendice, orografia piana ed accesso da interpoderale innestata su SP81; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 311, ad Est con part. 15 a Sud 5, 318 ad Ovest con part.464, 125. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 4, 407; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 124.200,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 166.219,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 146.199,97 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.124.200,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il [REDACTED] con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 die 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il 02 sett 2024, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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. *Conversioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Servitù di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] - Iscrizione del [REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano - Piazza [REDACTED] a. Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il [REDACTED]
Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio: 1441/2021 del 01/07/2021 –
Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni
A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:
pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di
repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,
A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota
di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06/2017 rep [REDACTED]
Registrato a [REDACTED] - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota
di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] rep [REDACTED] trascr
Brindisi [REDACTED] al n. [REDACTED] contro [REDACTED] [per Fg. 177 – P.Ila 4]

[REDACTED] per la quota
di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED]) trascr Brindisi
[REDACTED] contro [REDACTED] Lecce [REDACTED] [per Fg. 177 – P.Ila 407]

[REDACTED] proprietà per
la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il
[REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] Sede Brindisi ai nn. rep [REDACTED] 5 di repertorio, trascritto
a Brindisi n. [REDACTED] Contro [REDACTED] per Fg. 177 – P.Ila 4]

[REDACTED] Lecce [REDACTED] [per Fg. 177 – P.Ila 407]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001),.

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorie, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali. da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- l/ll'unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci – L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 166219,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per il solo limite sud; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi confinanti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti dalle interpoderali. L'uso del soprassuolo da un unico proprietario ha potato la ridefinizione delle stradelle interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale ed aree in appendice.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 4 | 123243 | Seminativo 4 | 350.07 | 318.25 |
| 177 | 407 | 42976 | Seminativo 4 | 122.07 | 110.98 |
| Totale superficie | | 166219 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 311,15 ad Est con part. 5 a Sud 125, 318 ad Ovest con part.464.



Ripresa Lotto 5 da particella 407 a particella 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Segni - Individuazione Lotto 5 - Fg 177 Particelle 4, 407

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

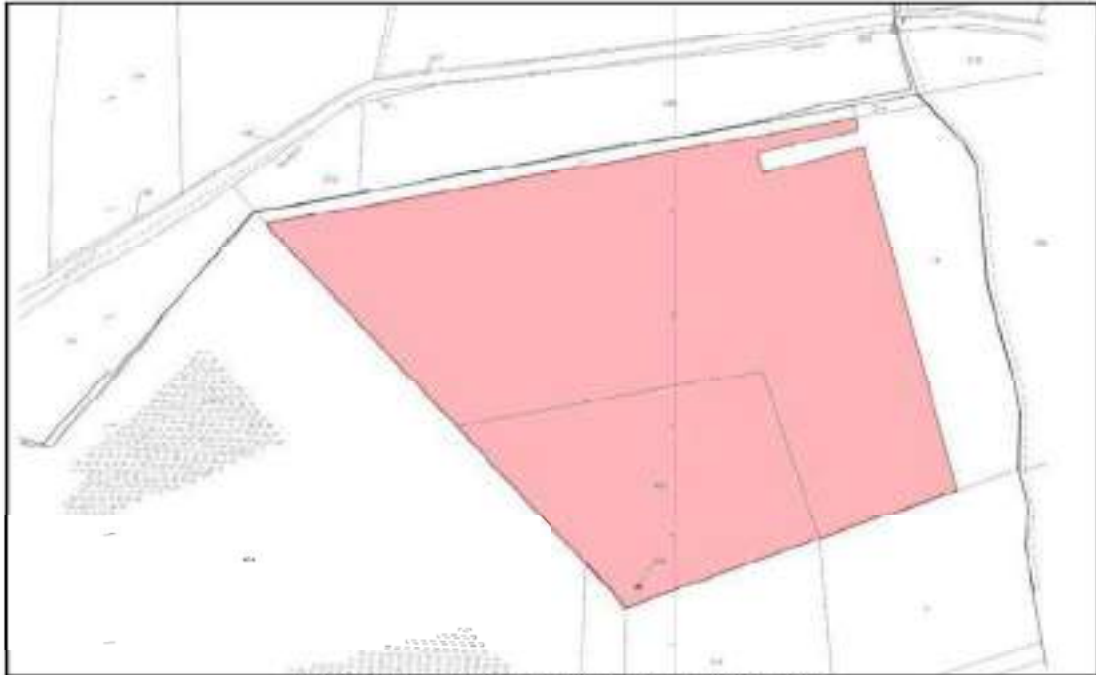
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava lavorato a foraggio, al successivo coperto da vegetazione spontanea di rievrescita, senza soluzione di continuità con i fondi contigui, definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali lambenti. Dalla conservazione curata presentava erbe infestanti nelle aree marginali ai terreni costituenti il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strada interpoderale che porta sulla SP81.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terrano agricolo part. 4 Fg 177 | 123243,00 | x | 100% | 123243,00 |
| Terrano agricolo part. 407 Fg 177 | 42976,00 | x | 100% | 42976,00 |
| Totale: | 166219,00 | | | 166219,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 5 Fg 177 Particelle 5, 314



Aereofoto - Terreni Lotto 4 Fg.177 Particelle 15, 314

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.795,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,88$ €/mq e la superficie commerciale totale di 166219mq, risulta pari a: € 146.199,97.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 146.199,97.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 146.199,97

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 146.199,97

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 146.199,97

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | Lotto 5 | 166219,00 | 0,00 | 146.199,97 | 146.199,97 |
| | | | | 146.199,97 € | 146.199,97 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile può venire diviso; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici e di tutela all'inedificabilità DLgs 42/2004. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

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: € 146.199,97

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: € 21.929,99

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: € 69,97

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 124.200,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 36162,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada Sc57 e interpoderale che innesta su SP81 distante 700m. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite sud; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi confinanti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 5 | 30470 | Incol/Sem.- U/3 | 129,15 | 78,92 |
| 177 | 312 | 2720 | Semin/Incol- 4/U | 7,42 | 6,73 |
| 177 | 313 | 2972 | Incol/Semin-U/4 | 8,29 | 7,53 |
| Totale superficie | | 36162 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 4,15 ad Est con part. 3 Fg.178 a Sud 316, 16 ad Ovest con part.318.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 6: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 36162mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da Sc57 e interpoderale innestata su SP81 distante 700m; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 4,15 ad Est con part. 3 Fg.178 a Sud 316, 16 ad Ovest con part.318. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 5, 312, 313; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001) a meno di 280mq ricadenti in Zona F4.

PREZZO BASE euro € 28.600,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 36.162,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.692,57 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €28.600,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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. *Conversioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** *Servità di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/2017 - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano - Piazza [REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep [REDACTED] Registrato a [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] trascr Brindisi [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep, [REDACTED] di repertorio, trascritto a Brindisi n. [REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] Brindisi, trascritto a [REDACTED] Contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fitavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

Porzione di superficie per 280mq ricade in Zona F4 normata da Variante PRG del GR Puglia 175 2003
Parchi urbani e rispetto assoluto (Art.49 NTA)

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Ppr

DLgs 42/2004: *Inedificabilità* per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci e per vincolo Fiume Grande
LR n. 19 del 24.7.1997 *Riserva Naturale Regionale*: *Bosco di Santa Teresa e dei Lucci* – L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 36162,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 e interpodereale che innesta su SP81 distante 700m. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite sud; l'omogeneità di coltura praticata sulle particelle costituenti il lotto non permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 5 | 30470 | Incol/Sem.- U/3 | 129,15 | 78,92 |
| 177 | 312 | 2720 | Semin/Irrat- 4/U | 7,42 | 6,73 |
| 177 | 313 | 2972 | Incolt/Semin-U/4 | 8,29 | 7,53 |
| Totale superficie | | 36162 | | | |

intestate a Società Agricola Foglia Verde Srl - Sede Nardo' (LE) - CF: 13813501007

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 4, 15 ad Est con part. 3 Fg.178 a Sud 316, 16 ad Ovest con part.318.



Ripresa Loto 6 da interpodereale su particella 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci ed in maniera minore del Fiume Grande. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sagei - Individuazione Lotto 6 - Fg 177 Particelle 5, 312, 313.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

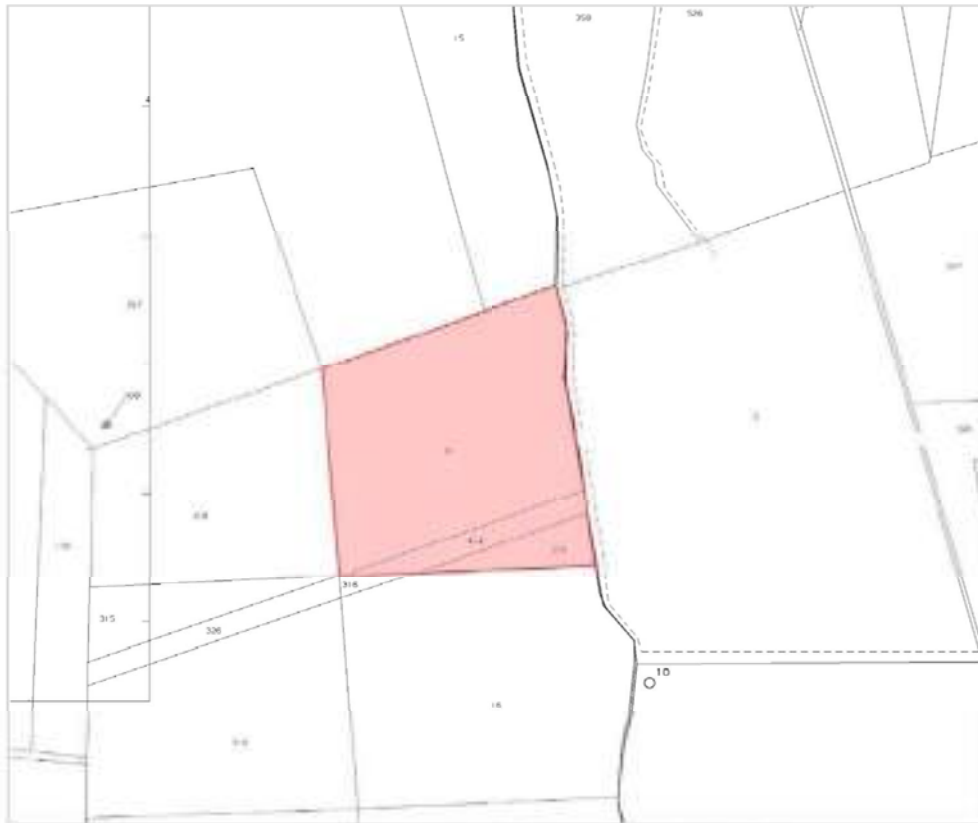
Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava lavorato ad aratro senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali e comunali lambenti. Dalla conservazione curata presentava erbe infestanti nelle aree marginali ai terreni costituenti il Lotto. Con la sua forma trapezoidale regolare ed orografia pianeggiante ha accesso da strada Sc57 e interpoderale che porta sulla SP81, quindi da minore trasversale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Teneno agricolo part. 5 Fg 177 | 30470,00 | x 100% | 30470,00 |
| Teneno agricolo part. 312 Fg 177 | 2700,00 | x 100% | 2700,00 |
| Teneno agricolo part. 313 Fg 177 | 2972,00 | x 100% | 2972,00 |
| Totale: | 36162,00 | | 36162,00 |



Estratto di mappa Terreni - Lotto 6 - Fg 177 Particelle 5, 312, 313



Aerofoto - Terreni - Lotto 6 - Fg 177 Particelle 5, 312, 313

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.317,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,93$ €/mq e la superficie commerciale totale di 36162mq, risulta pari a: € 33692,57.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 33.962,57.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 33.962,57

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.962,57

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.962,57

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 6 | 36162,00 | 0,00 | 33.692,57 | 33.692,57 |
| | | | | 33.692,57 € | 33.692,57 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento

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: € 33.692,57

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: € 5.053,88

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: € 38,68

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 28.600,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 38502,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada Sc57 e interpoderale che innesta su SP81 distante 900m. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite nord; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi confinanti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma rettangolare con appendice.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 16 | 37992 | Seminativo 4 | 107.92 | 98.11 |
| 177 | 316 | 510 | Seminativo 4 | 1.45 | 1.32 |
| Totale superficie | | 38502 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 312, 313 ad Est con part. 3 e 37 di Fg.178 a Sud 285 ad Ovest con part.319 e 326.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 7: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 38502mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica rettangolare con appendice, orografia piana ed accesso da Sc57 e interpoderale innestata su SP81 distante 900m; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 312, 313 ad Est con part. 3 e 37 di Fg.178 a Sud 285 ad Ovest con part.319 e 326. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 16, 316; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001) a meno di 776mq ricadenti in Zona F4.

PREZZO BASE euro € 31.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 38.502,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 36.506,65 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.31.000,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED]

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 30/11/2003, 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. *Conversioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** *Servità di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/2017 N. Rep. [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/[REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep [REDACTED] Registrato a Lecce [REDACTED] al r. [REDACTED] Vol. I - contro [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05 [REDACTED] rep [REDACTED] trascr Brindisi [REDACTED] al n.6340 contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il 19/10 [REDACTED] firma di Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] 5 di repertorio, trascritto a [REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] - il 2 [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] trascritto a [REDACTED] Contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80)..

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- l/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima del corpi tecnici : 10 m

Porzione di superficie per 776mq ricade in Zona F4 normata da Variante PRG del GR Puglia 175 2003

Parchi urbani e rispetto assoluto (Art.49 NTA)

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 -

Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Pptr

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 38502,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada Sc57 e interpodereale che innesta su SP81 distante 900m. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite nord; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi confinanti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma rettangolare con appendice.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 16 | 37992 | Seminativo 4 | 107.92 | 98.11 |
| 177 | 316 | 510 | Seminativo 4 | 1.45 | 1.32 |
| Totale superficie | | 38502 | | | |

intestate a Societa' Agricola Foglia Verde Srl - Sede Nardo' (LE) - CF: 13813501007)

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 312, 313 ad Est con part. 3 e 37 di Fg.178 a Sud 285 ad Ovest con part.319 e 326.



Ripresa Loto 7 da interpodereale su particella 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci ed in maniera minore del Fiume Grande. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 7 Fg 177 Particelle 16, 316

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

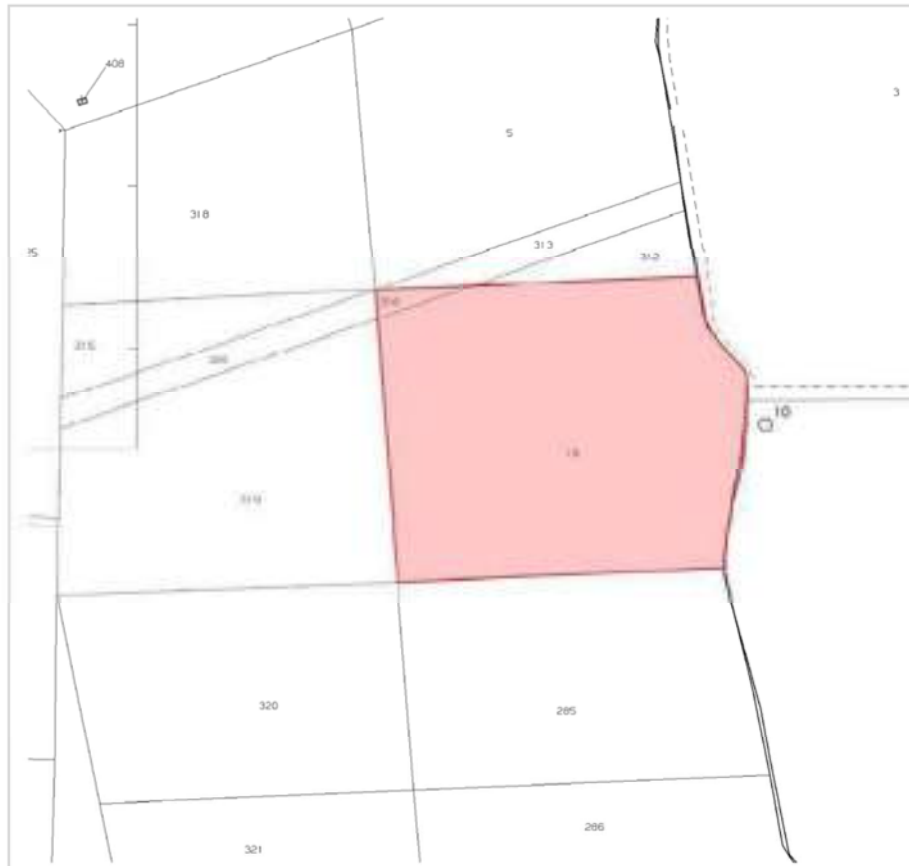
Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava lavorato ad aratro senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali e comunali lambenti. Dalla conservazione curata presentava erbe infestanti nelle aree marginali ai terreni costituenti il Lotto. Con la sua forma rettangolare ed orografia pianeggiante ha accesso da strada Sc57 e interpoderale che porta sulla SP81, quindi da minore trasversale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 5 Fg 177 | 37992,00 | x 100% | 37992,00 |
| Terreno agricolo part. 312 Fg 177 | 510,00 | x 100% | 510,00 |
| Totale: | 38502,00 | | 38502,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 7 - Fg 177 Particelle 16, 316



Aereofoto - Terreni Lotto 7 - Fg 177 Particelle 16, 316

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 9.481,80 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95$ €/mq e la superficie commerciale totale di 38502mq, risulta pari a: € 36506,65.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 36.506,65.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 36.506,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.506,65

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.506,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della

stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 7 | 38502,00 | 0,00 | 36.506,65 | 36.506,65 |
| | | | | 36.506,65 € | 36.506,65 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento.

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: €. 36.506,65

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: €. 5.475,99

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: €. 30,65

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 31.000,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 52122,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada Sc57 e interpodere ad est del lotto. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite nord; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma rettangolare con appendice.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 285 | 27138 | Seminativo 3 | 126.14 | 77.09 |
| 177 | 286 | 17826 | Seminativo 4 | 50.63 | 46.03 |
| 177 | 329 | 7158 | Semin/Pasc-4/3 | 20.34 | 18.49 |
| Totale superficie | | 51122 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 16 ad Est con 37 di Fg.178 a Sud 7 ad Ovest con part.320, 321, 322.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 8: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 51122mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale irregolare, orografia piana ed accesso da Sc57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 16 ad Est con 37 di Fg.178 a Sud 7 ad Ovest con part.320, 321, 322. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 285, 286, 329; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. Del lotto la p.lla 285 ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001) a meno di 8400mq ricadenti in Zona F4. In zona F4 ricadono le part.lle 286 e 329.

PREZZO BASE euro € 40.200,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 52.122,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 47.392,45 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.40.200,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale alla [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** [REDACTED] 02 sett 2024, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

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 30/11/2003, 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. *Conversioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** *Servità di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 2[REDACTED] - Iscrizione del 31/05[REDACTED] Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 8[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano - [REDACTED] Contro [REDACTED] M).

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06 [REDACTED] n [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/2017 rep [REDACTED] 2 [REDACTED] trascr [REDACTED] al n.63 [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il 28/03 [REDACTED] firma di Notaio [REDACTED]
Contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Porzione di p.lla 285 superficie per 8400mq ed interamente le p.lle 286 e 329 ricadono in Zona F4 normata da Variante PRG del GR Puglia 175_2003 - Parchi urbani e rispetto assoluto (Art.49 NTA)

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 -

Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Ppte

DI.gs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci e Fiume Grande

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **52122,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada Sc57 e interpoderale ad est del lotto. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite nord; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma rettangolare con appendice.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 285 | 27138 | Seminativo 3 | 126.14 | 77.09 |
| 177 | 286 | 17826 | Seminativo 4 | 50.63 | 46.03 |
| 177 | 329 | 7158 | Semin/Pasc-4/3 | 20.34 | 18.49 |
| Totale superficie | | 51122 | | | |

intestate a

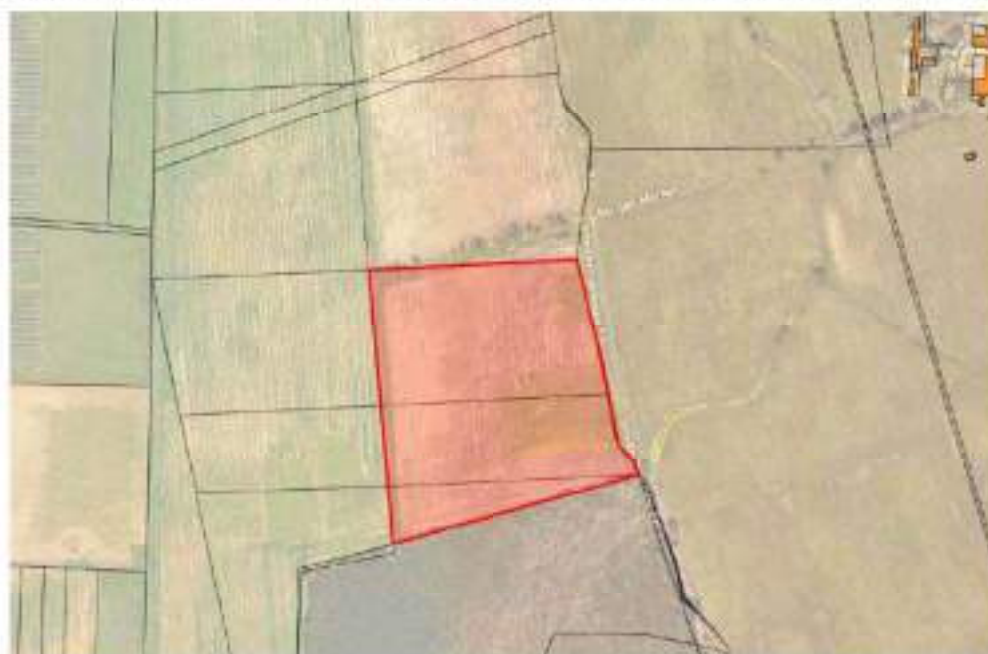
- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 16 ad Est con 37 di Fg. 178 a Sud 7 ad Ovest con part.320, 321, 322.



Ripresa Lotto 8 da interpoderale su particella 407

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci ed in maniera minore del Fiume Grande. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogeti - Individuazione Lotto 8 - Fg 177 Particelle 285, 286, 329

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

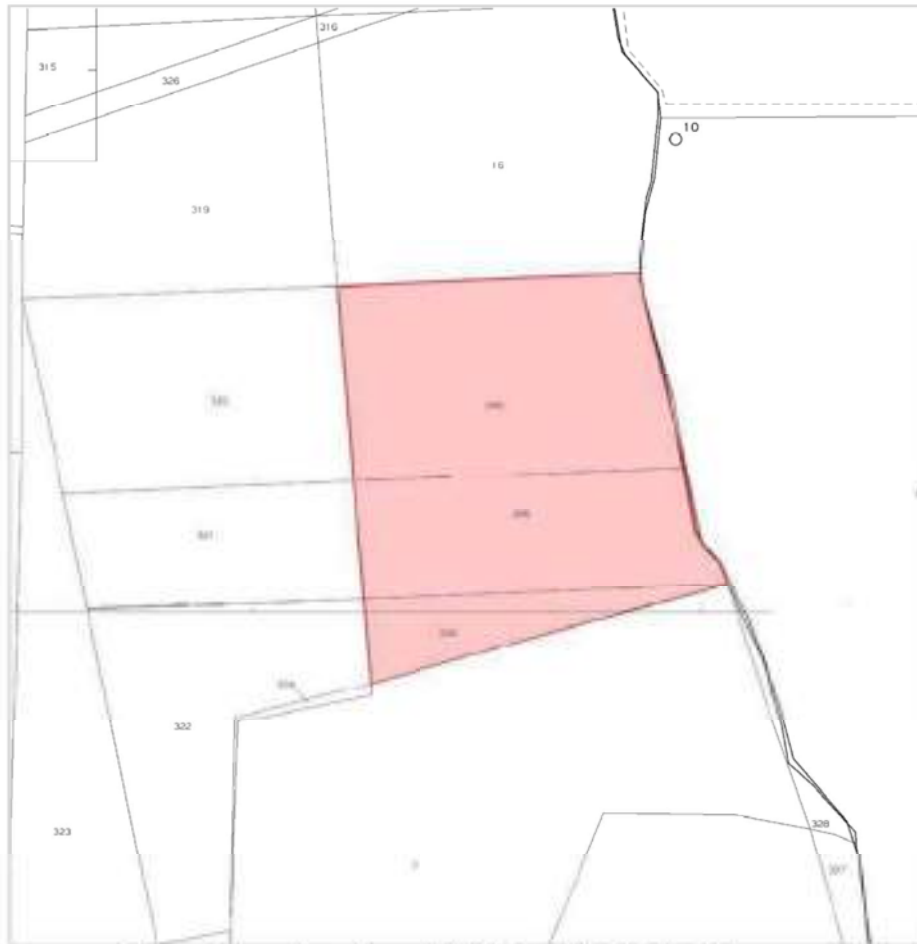
Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava lavorato ad aratro senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; definito nei suoi confini distinti dalle strade interpoderali e comunali lambenti. Dalla conservazione curata ha forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strada Sc57 ed è servita su ogni proprio lato da interpoderali.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 285 Fg 177 | 27138,00 | x 100% | 27138,00 |
| Terreno agricolo part. 286 Fg 177 | 17826,00 | x 100% | 17826,00 |
| Terreno agricolo part. 329 Fg 177 | 7158,00 | x 100% | 7158,00 |
| Totale: | 52122,00 | | 52122,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 8 Fg 177 Particelle 285, 286, 329



Aereofoto - Terreni Lotto 8 Fg 177 Particelle 285, 286, 329

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.092,26 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,91$ €/mq e la superficie commerciale totale di 52122mq, risulta pari a: € 47392,45.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 47.392,45.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 47.392,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.392,45

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.392,45

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 8 | 52122,00 | 0,00 | 47.392,45 | 47.392,45 |
| | | | | 47.392,45 € | 47.392,45 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento.

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: € 47.392,45

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: € 7.108,86

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: € 83,58

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 40.200,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 34792,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da interpodereale che innesta su SP81 distante 500m. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite sud di p.lla 318; l'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 318 | 24958 | Seminativo 4 | 70.89 | 64.45 |
| 177 | 125 | 9834 | Seminativo 4 | 27.93 | 25.39 |
| Totale superficie | | 34792 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 407, ad Est con part. 5, a Sud 315 e 415, ad Ovest con part.464.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 9: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 34792mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da interpodereale innestata su SP81 distante 500m; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 407, ad Est con part. 5, a Sud 315 e 415, ad Ovest con part.464. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 318, 125; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 26.900,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 34.792,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 31.697,77 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.26.900,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 2[REDACTED] Iscrizione del 31/05[REDACTED] Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 81[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] fis. [REDACTED] contro Società [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] Cod. fis. [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep.30 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06/20 [REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] - Sede [REDACTED] - CF: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/2017 rep [REDACTED] trascr [REDACTED] al n [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] - il [REDACTED] Cod Fis [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] Contro [REDACTED] Tutarano per 1/2 e [REDACTED] per 1/2. [per la particella 125]

[REDACTED] Titolo precedente al 1974 [per la particella 318]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80)..

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Pptr

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa o sua fascia di rispetto per 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **34792,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da interpodere che innesta su SP81 distante 500m. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite sud di p.lla 318; l'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 318 | 24958 | Seminativo 4 | 70.89 | 64.45 |
| 177 | 125 | 9834 | Seminativo 4 | 27.93 | 25.39 |
| Totale superficie | | 34792 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 407, ad Est con part. 5, a Sud 315 e 415, ad Ovest con part.464.



Ripresa Loto 9 da interpodere su particella 407

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sagei - Individuazione Lotto 9 - Fg 177 Particelle 125, 318

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

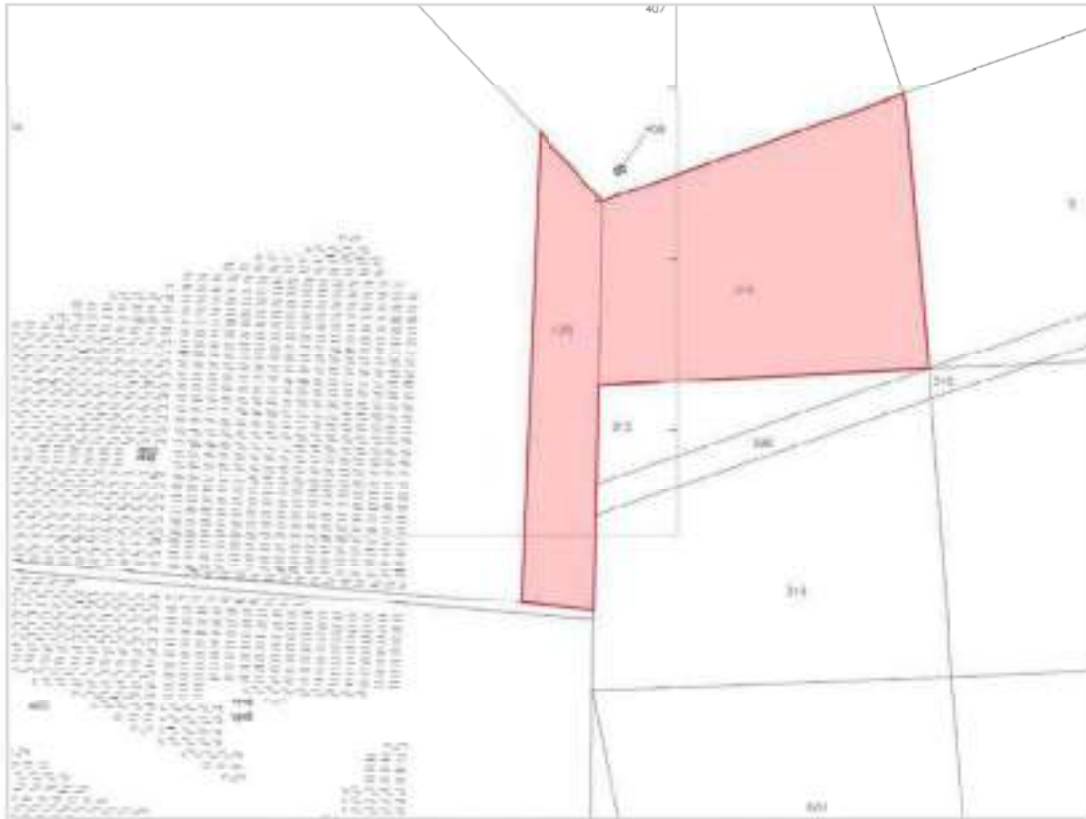
Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava lavorato ad aratro senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali e comunali lambenti. Dalla conservazione curata presentava erbe infestanti nelle aree marginali ai terreni costituenti il Lotto. Con la sua forma trapezoidale regolare ed orografia pianeggiante ha accesso da strada Sc57 e interpoderali che porta sulla SP81, quindi da minore trasversale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 125 Fg 177 | 9834,00 | x | 9834,00 |
| Terreno agricolo part. 318 Fg 177 | 24058,00 | x | 24058,00 |
| Totale: | 34792,00 | | 34792,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 9 Fg 177 Particelle 125, 318



Aerofoto - Terreni Lotto 9 Fg 177 Particelle 125, 318

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.110,60 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,91$ €/mq e la superficie commerciale totale di 34792mq, risulta pari a: € 31697,77.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 31.697,77.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 31.697,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.697,77

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.697,77

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 9 | 34792,00 | 0,00 | 31.697,77 | 31.697,77 |
| | | | | 31.697,77 € | 31.697,77 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento

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: € 31.697,77

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: € 4.754,66

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: € 43,10

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 26.900,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 36882,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da interpoderale che innesta su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili solo sulla interpoderale; l'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 315 | 5562 | Seminativo 4 | 15.80 | 14.36 |
| 177 | 319 | 27480 | Seminativo 4 | 78.06 | 70.96 |
| 177 | 326 | 3780 | Seminativo 4 | 10.74 | 9.76 |
| Totale superficie | | 36882 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 318, ad Est con part. 316, 16 a Sud 320, ad Ovest con part. 125, 465.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 10: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 36822mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica rettangolare, orografia piana ed accesso da interpoderale innestata su SP81; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 318, ad Est con part. 316, 16 a Sud 320, ad Ovest con part. 125, 465. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 315, 326, 319; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 28.600,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 36.822,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.694,04 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.28.600,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED]

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 30/11/2003, 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: Nessuna*

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** *Servizi di passaggio per dominante Pla 408 di proprietà [REDACTED] A.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] N. Rep. [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED].

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.

Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] - [REDACTED] - CF: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep.30 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06/20[REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] rep.29 [REDACTED] trascr Brindisi 31/05/20[REDACTED] al n.6 [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Titolo precedente al 1974 [per la particella 315, 319]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80)..

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittofoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Pptr

DI gs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa o sua fascia di rispetto per 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucchi - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 36882,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da interpodereale che innesta su SP81, Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili solo sulla interpodereale; l'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 315 | 5562 | Seminativo 4 | 15.80 | 14.36 |
| 177 | 319 | 27480 | Seminativo 4 | 78.06 | 70.96 |
| 177 | 326 | 3780 | Seminativo 4 | 10.74 | 9.76 |
| Totale superficie | | 36882 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 318, ad Est con part. 316, 16 a Sud 320, ad Ovest con part.125, 465.



Ripresa Lotto B0 da interpodereale in particella 465

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 10 Fg 177 Particelle 315, 326, 319

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava lavorato a foraggio, al successivo coperto da vegetazione spontanea di ricrescita senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali manca di identificazione sui lati nord e sud. Dalla conservazione curata presentava erbe infestanti nelle aree marginali ai terreni costituenti il Lotto. Con la sua forma rettangolare ed orografia pianeggiante ha accesso da strada interpoderale che porta sulla SP81, quindi da minore trasversale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 315 Fg 177 | 5562,00 | x | 5562,00 |
| Terreno agricolo part. 326 Fg 177 | 3780,00 | x | 3780,00 |
| Terreno agricolo part. 319 Fg 177 | 27480,00 | x | 27480,00 |
| Totale: | 36822,00 | | 36822,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 10 Fg 177 Particelle 315, 326, 319



Aerofoto - Terreni Lotto 10 Fg 177 Particelle 315, 326, 319

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 9.150,50 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,91$ €/mq e la superficie commerciale totale di 36822mq, risulta pari a: € 33694,04.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 33.694,04.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 33.694,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.694,04

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.694,04

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della

stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 10 | 36822,00 | 0,00 | 33.694,04 | 33.694,04 |
| | | | | 33.694,04 € | 33.694,04 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento

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: € 33.694,04

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: € 5.054,10

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: € 39,93

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 28.600,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 41240,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà (Società [REDACTED])

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per il solo limite est; l'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti ed ha potato la ridefinizione delle stradelle interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 320 | 26520 | Semin./Pasc-3/3 | 123.14 | 75.25 |
| 177 | 321 | 14720 | Seminativo 4 | 41.81 | 38.01 |
| Totale superficie | | 41240 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 319, ad Est con part. 285, 286 a Sud 322, ad Ovest con part. 323.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 11: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 41240mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da interpoderale; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 319, ad Est con part. 285, 286 a Sud 322, ad Ovest con part. 323. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 320, 321; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. Del lotto la p.lla 320 ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001) a meno di 417mq ricadenti in Zona F4. In zona F4 ricade la part.lla 321 per 5641mq.

PREZZO BASE euro € 30.100,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 41.240,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 35.524,87 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.30.100,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- **[REDACTED]** a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di **[REDACTED]** Oggi l'affittuario risulta avere sede legale **[REDACTED]** it

- **[REDACTED]** a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di **[REDACTED]** Oggi l'affittuario risulta avere sede **[REDACTED]**

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile **[REDACTED]** del 30/05/20**[REDACTED]** N. Rep. 2**[REDACTED]** - Iscrizione del 31/05/20**[REDACTED]** - Reg. Part. **[REDACTED]** Reg. Gen. 8**[REDACTED]** a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di **[REDACTED]**
[REDACTED] Contro **[REDACTED]**.

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 Iscritta il 15/03/2021 Reg. Part. Gen. 47 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 14 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di contro

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di contro

Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio del 27/06/2021 rep.30 Registrato a Lecce 29/06/2021 al n.6 Vol.1 - contro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

- Sede per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio del 30/05/2021 rep.29770 trascr Brindisi 31/05/2021 al r contro

precedente al 1974 [per la particella 315, 319]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- Ifl'unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Porzione di p.lla 320 superficie per 417mq e 5641mq per la p.lla 321 ricadono in Zona F4 normata da Variante PRG del GR Puglia 175 2003 - Parchi urbani e rispetto assoluto (Art.49 NTA)

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 -

Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Pptr

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa o sua fascia di rispetto per 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 41240,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per il solo limite est; l'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti ed ha portato la ridefinizione delle stradelle interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 320 | 26520 | Semin./Pasc-3/3 | 123.14 | 75.25 |
| 177 | 321 | 14720 | Seminativo 4 | 41.81 | 38.01 |
| Totale superficie | | 41240 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 319, ad Est con part. 285, 286 a Sud 322, ad Ovest con part. 323.



Ripresa Lotto 11 da interpodereale su particella 465.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogrei - Individuazione Lotto 11 Fg 177 Particelle 320, 321

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

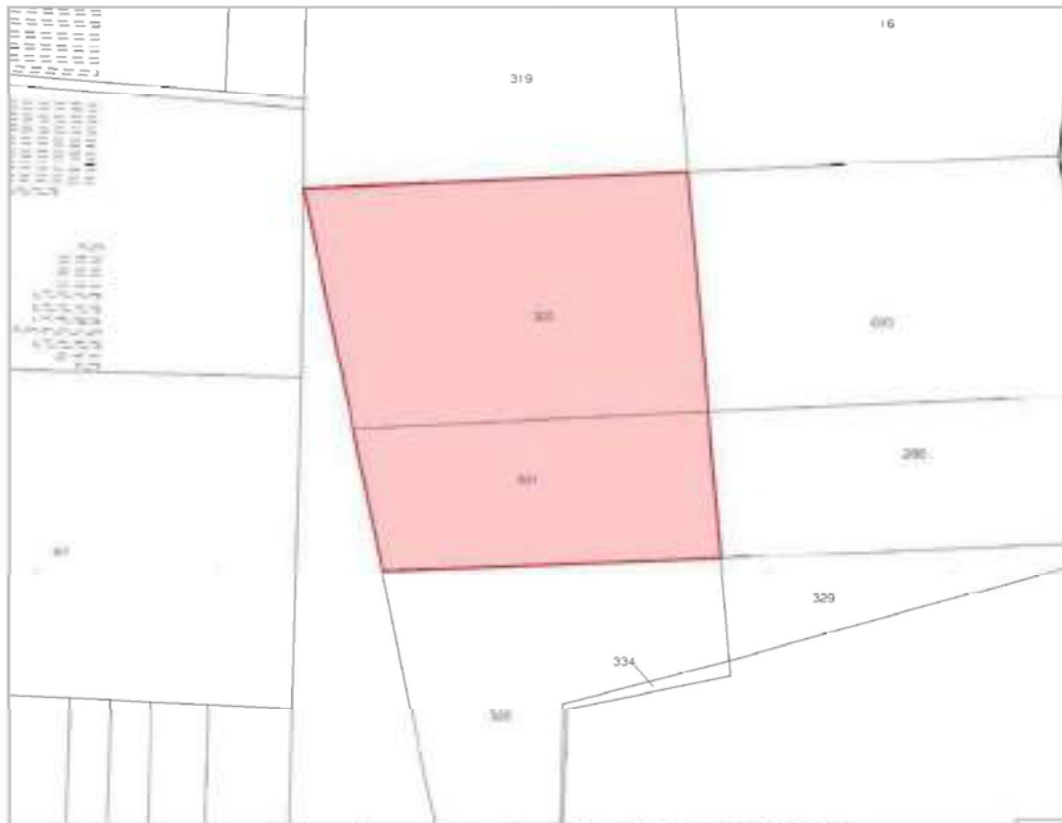
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava lavorato a foraggio, al successivo coperto da vegetazione spontanea di ricrescita senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; le particelle costituenti il lotto non sono definite nei loro confini, solo nei limiti distinti dalla strada interpoderale ad est. L'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta ha portato alla ridefinizione delle stradelle interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Dalla conservazione curata ha forma trapezoidale ed orografia pianeggiante con ha accesso da strada interpoderale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 320 Fg 177 | 26520,00 | x | 26520,00 |
| Terreno agricolo part. 321 Fg 177 | 14720,00 | x | 14720,00 |
| Totale: | 41240,00 | | 41240,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 11 Fg 177 Particelle 320, 321



Aereofoto - Terreni Lotto 11 Fg 177 Particelle 320, 321

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.614,18 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,96$ €/mq e la superficie commerciale totale di 41240mq, risulta pari a: € 35524,87.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 35.524,87.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 35.524,87

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.524,87

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.524,87

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto II | 41240,00 | 0,00 | 35.524,87 | 35.524,87 |
| | | | | 35.524,87 € | 35.524,87 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento

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: € 35.524,87

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: € 5.328,73

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: € 96,14

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 30.100,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **48139,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà (Società Agricola Foglia Verde Srl - Sede Nardo' (LE) - CF: 13813501007),

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per i limiti est e sud; l'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti ed ha potato la ridefinizione delle strade interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma irregolare.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 322 | 23078 | Seminativo 4 | 65.55 | 59.59 |
| 177 | 323 | 22927 | Semin./Vign- 3/4 | 109.61 | 67.48 |
| 177 | 6 | 1510 | Semin/Vign-3/4 | 7.11 | 4.35 |
| 177 | 330 | 624 | Seminativo 4 | 1.77 | 1.61 |
| Totale superficie | | 48139 | | | |

intestate a Società Agricola Foglia Verde Srl - Sede Nardo' (LE) - CF: 13813501007)

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 319, 465, ad Est con part. 320, 321, 329 a Sud 331, 332, ad Ovest con part. 148, 87, 465.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 12: - piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 48139mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da interpoderale; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 319, 465, ad Est con part. 320, 321, 329 a Sud 331, 332, ad Ovest con part. 148, 87, 465. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 322, 323, 330, 6: il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. Del lotto la p.lla 322 ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001) a meno di 5133mq ricadenti in Zona F4.

PREZZO BASE euro € 36.800,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 48.139,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 43.356,32 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.36.800,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05 [REDACTED] N. Rep. 29 [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/2 [REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. 8 [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano -

[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[redacted] – Iscritta il 15/03/20[redacted] Reg. Part. 51[redacted] Reg. Gen. 47[redacted] TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 14[redacted] 21 del 01/07/20[redacted] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [redacted] contro [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted]. Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [redacted] di Lecce del 27/06[redacted] rep.3[redacted] Registrato a Lecce 29/06[redacted] al n. [redacted] Vol.1 - contro [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [redacted] del 30/05[redacted] 297[redacted] 70 trascr Brindisi 31[redacted] al n.6[redacted] contro [redacted]

[redacted] Titolo precedente al 1974 [per le particelle 322, 323]

[redacted] nato [redacted] il 18[redacted] dal 15[redacted] al 30/05[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in forza di atto di Compravendita Notaio [redacted] rep.24[redacted] trascr Brindisi 04/0[redacted] al n.9[redacted] contro [redacted] [per la particella 330]

[redacted] nato a [redacted] la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [redacted] trascr Brindisi 04/03/1[redacted] contro [redacted] Milano per 1/2 e Zaccaria Annabella 10/01/1937 Milano per 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Ppr

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa o sua fascia di rispetto per 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 48139,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per i limiti est e sud; l'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti ed ha potato la ridefinizione delle strade interpodereali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma irregolare.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 322 | 23078 | Seminativo 4 | 65.55 | 59.59 |
| 177 | 323 | 22927 | Semin./Vign- 3/4 | 109.61 | 67.48 |
| 177 | 6 | 1510 | Semin/Vign-3/4 | 7.11 | 4.35 |
| 177 | 330 | 624 | Seminativo 4 | 1.77 | 1.61 |
| Totale superficie | | 48139 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord part. 319, 465, ad Est part. 320, 321, 329 a Sud 331, 332, ad Ovest part. 148, 87, 465.



Ripresa Lotto 12 da interpodereale su particella 465

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 12 Fg 177 Particelle 322, 323, 330, 6

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava lavorato a foraggio, al successivo coperto da vegetazione spontanea di ricrescita senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; le particelle costituenti il lotto non sono definite nei loro confini, solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali. L'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta ha portato alla ridefinizione delle stradelle interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Dalla conservazione curata ha forma irregolare ha orografia pianeggiante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|-----------------|
| Terreno agricolo part. 322 Fg 177 | 23078,00 | x | 100% | 23078,00 |
| Terreno agricolo part. 323 Fg 177 | 22927,00 | x | 100% | 22927,00 |
| Terreno agricolo part. 6 Fg 177 | 1510,00 | x | 100% | 1510,00 |
| Terreno agricolo part. 330 Fg 177 | 624,00 | x | 100% | 624,00 |
| Totale: | 48139,00 | | | 48139,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotta 12 Fg 177 Particelle 322, 323, 330, 6



Aereofoto - Terreni Lotta 12 Fg 177 Particelle 322, 323, 330, 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.000,06 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,90$ €/mq e la superficie commerciale totale di 48139mq, risulta pari a: € 43356,32.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 43.356,32.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 43.356,32

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.356,32

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.356,32

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 12 | 48139,00 | 0,00 | 43.356,32 | 43.356,32 |
| | | | | 43.356,32 € | 43.356,32 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento

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: € 43.356,32

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: € 6.503,45

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: € 52,87

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 36.800,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 40840,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite ovest; l'omogeneità di coltura praticata con i fondi adiacenti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma irregolare.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 87 | 40840 | Semin./Vign- 4/4 | 116.26 | 105.59 |
| Totale superficie | | 40840 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 323 a Sud 144,145,146,340,147,148, ad Ovest con part. 325.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 13: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 40840mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica rettangolare, orografia piana ed accesso da interpoderale; si presenta destinato a seminativo. Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 323 a Sud 144,145,146,340,147,148, ad Ovest con part. 325. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lla 87; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001) a meno di 16150mq ricadenti in Zona F4.

PREZZO BASE euro € 31.300,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 40.840,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 36.858,10 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 31.300,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da impegni d'uso ed affitto

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 30/11/2003*, 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:** *Servitù di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] N. Rep. 2 [REDACTED] 71 - Iscrizione del 31/05/2 [REDACTED] - Reg. Part. 9 [REDACTED] Reg. Gen. 8 [REDACTED] seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.
A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07 [REDACTED] Iscritta il 15/0 [REDACTED] Reg. Part. 5 [REDACTED] Reg. Gen. 4 [REDACTED] TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441 [REDACTED] 01/07/2 [REDACTED] - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni
A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06 [REDACTED] rep.30 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06 [REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro Società [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30 [REDACTED] 29 [REDACTED] trascr Brindisi 31/05 [REDACTED] al n.6 [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per conferimento in società per 1/1 proprietà Notaio Stefania Pallara del 24/9/2 [REDACTED] rep.3 [REDACTED] trascr. Brindisi 15/10/20 [REDACTED] al n. [REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 0 [REDACTED] dal 2 [REDACTED] 6 al 24/09/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/1 per Atto del 24/06/19 [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LECCE (LE) Repertorio n. 9 [REDACTED] - UR Sede LECCE (LE) Registrazione n. 74 [REDACTED] registrato in data 04/07/1986 - Voltura n. 534186 in atti dal 02/01/1989

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80)..

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorie, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001) a meno di 16150mq ricadenti in Zona F4.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 -

Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Ppr

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa o sua fascia di rispettp per 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **40840,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili a meno del limite ovest; l'omogeneità di coltura praticata con i fondi adiacenti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma irregolare.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 87 | 40840 | Semin./Vign- 4/4 | 116.26 | 105.59 |
| Totale superficie | | 40840 | | | |

intestato a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 323 a Sud 144,145,146,340,147,148, ad Ovest con part. 325.



Ripresa Lotto 13 da interpodereale su particella 465

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogel - Individuazione Lotto 13 - Fg. 177 Particelle 87

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

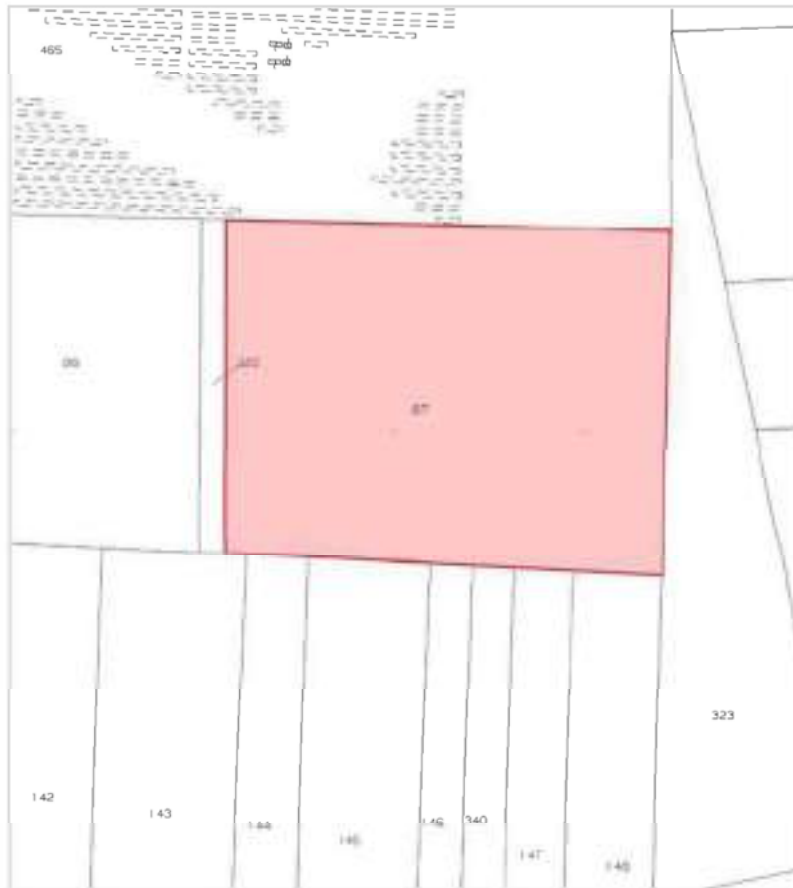
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava lavorato a foraggio, al successivo coperto da vegetazione spontanea di ricrescita senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; le particelle costituenti il lotto non sono definite nei loro confini, solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali. L'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta ha portato alla ridefinizione delle stradelle interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Dalla conservazione curata ha forma irregolare ha orografia pianeggiante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) | |
|---------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|-----------------|
| Torono agricolo part. 87 Fg 177 | 40840,00 | x | 100% | 40840,00 |
| Totale: | 40840,00 | | | 40840,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 13 Fg 177 Particelle 87



Aerofoto - Terreni Lotto 13 Fg 177 Particelle 87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.025,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,90$ €/mq e la superficie commerciale totale di 40840mq, risulta pari a: € 36858,10.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 36.858,10.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 36.858,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.858,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.858,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 13 | 40840,00 | 0,00 | 36.858,10 | 36.858,10 |
| | | | | 36.858,10 € | 36.858,10 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile; ne verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento

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: € 36.858,10

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: € 5.528,72

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: € 29,39

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 31.300,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 39812,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale a 200m dalla SC55 che a sua volta si innesta a 590 su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per i soli limiti nord e sud intercalati dalle strade interpodereali che riprendono i confini di proprietà; l'omogeneità di coltura praticata con i fondi adiacenti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma regolare. Sulla particella 409 insiste un vecchio fabbricato collabente (p.lla 461) ed una cabina elettrica di proprietà di e-distribuzione.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 325 | 2436 | Seminativo 3 | 11.32 | 6.92 |
| 177 | 86 | 23904 | Seminativo 3 | 111.11 | 67.90 |
| 177 | 409 | 13472 | Seminativo 4 | 38.27 | 34.79 |
| Totale superficie | | 39812 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 87 a Sud 19,140,141,142,143 ad Ovest con part. 24.

A.1 **Unità collabente**, costituita da un fabbricato in muratura, a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 105,32 mq per la quota di 1/1 di diritto di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Immobile in condizione di rudere; dalla struttura del rudere e dall'atto di trasferimento può assumersi antecedente al 1967.

L'unità immobiliare, costituito da un fabbricato posto a piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 177 particella 461 Sub1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Santa Teresa snc, piano:T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Cespite intercluso nel fondo rustico Foglio 177 part.lla 409.

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

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 14: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 39812mq, ubicato in Tutarano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica rettangolare composta, orografia piana ed accesso da interpodereale; si presenta destinato a seminativo. Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 87 a Sud 19,140,141,142,143 ad Ovest con part. 24. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 86, 325, 409; 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 fabbricato alla p.lla 409, non agibile in condizione di degrado e fatiscenza, in rovina; identificato in Catasto Fabbricati con Foglio 177 Particella 461. La costruzione misura circa 77mq di superficie lorda oltre la corte di pertinenza di circa 240mq. Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 40.600,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 39.812,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 101,23 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 47.828,69 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 40.600,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da impegni d'uso ed affitto

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 30/11/2003, 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:** *Servizi di passaggio per dominante Pla 410 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/2017 N. Rep. 2017/71 - Iscrizione del 31/05/2017 - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. 8055 a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale ([REDACTED]) - Domicilio fiscale Milano - [REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2017 - Iscritta il 15/03/2017 Reg. Part. [REDACTED] Gen. [REDACTED] TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441 [REDACTED] del 01/07/2017 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] di Lecce del 27/06/2017 n. 306 Registrato a Lecce 29/06/2017 al n.6 [REDACTED] Vol.I - contro [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita 30/05/2017 Notaio [REDACTED] LECCE (LE) rep. 29 [REDACTED] 70-Trascritto Brindisi 31/0 [REDACTED] RG8 [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [per p.lle 325,86,409] e Contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [per p.lla 461]

[REDACTED] per 1/1 proprietà in forza di atto di conferimento 24 settembre [REDACTED] Rep n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] registrato a Lecce e trascritto a Brindisi il 15 ottobre 2017 al N. 12 [REDACTED] di formalità. [per le p.lle 325,86,409]

[REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/1 proprietà in forza di atto del 24/06/2017 Notaio [REDACTED] Repertorio n. 9 [REDACTED] - PU Sede [REDACTED] Registrazione n. 7 [REDACTED] registrato in data 04/07/1 [REDACTED] [per la p.lla 461]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80)..

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8.50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- Ifl'unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutarano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 – Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Ppr

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 39812,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà (██████████ 7).

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale a 200m dalla SC55 che a sua volta si innesta a 590 su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per i soli limiti nord e sud intercalati dalle strade interpodereali che riprendono i confini di proprietà; l'omogeneità di coltura praticata con i fondi adiacenti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma regolare. Sulla particella 409 insiste un vecchio fabbricato collabente (p.la 461).

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 325 | 2436 | Seminativo 3 | 11.32 | 6.92 |
| 177 | 86 | 23904 | Seminativo 3 | 111.11 | 67.90 |
| 177 | 409 | 13472 | Seminativo 4 | 38.27 | 34.79 |
| Totale superficie | | 39812 | | | |

intestate a ██████████

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 87 a Sud 19,140,141,142,143 ad Ovest con part. 24.



Ripresa Lotto 14 da particella 465

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 14 - Fg 177 Particelle 325, 86, 409-461

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava coperto da vegetazione spontanea senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; le particelle costituenti il lotto non sono definite nei loro confini, solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali. L'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta ha portato alla ridefinizione delle strade interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Dalla conservazione curata ha forma regolare ha orografia pianeggiante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|-----------------|
| Terreno agricolo part. 325 Fg 177 | 2436,00 | x | 100% | 2436,00 |
| Terreno agricolo part. 86 Fg 177 | 23904,00 | x | 100% | 23904,00 |
| Terreno agricolo part. 409 Fg 177 | 13472,00 | x | 100% | 13472,00 |
| Totale: | 39812,00 | | | 39812,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 14 Fg 177 Particelle 325, 86, 409, 461



Aereofoto - Terreni Lotto 15 Fg 177 Particelle 325, 86, 409, 461

BIENI IN BRINDISI CONTRADA SANTA TERESA

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A1

Unità collabente, costituita da un fabbricato in muratura, a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 101,23 mq per la quota di 1/1 di diritto di proprietà [REDACTED]. Immobile in condizione di rudere; dalla struttura del rudere e dall'atto di trasferimento può assumersi antecedente al 1967. L'unità immobiliare, costituito da un fabbricato posto a piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 177 particella 461 Sub1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Santa Teresa snc, piano:T, intestato [REDACTED]
- **Coerenze:** Cespite intercluso nel fondo rustico Foglio 177 part.lla 409. L'intero edificio sviluppa 1 piani. 1 piani fuori terra. 0 piano interrato.



Foto fabbricato - Vista d'insieme fronte principale



Foto scorcio fabbricato - Ripresa da Ovest della P.Illa 409



Foto scorcio fabbricato - Ripresa da Sud della P.Illa 409



Foto fronte fabbricato - Ripresa da Nord della P.Illa 409

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona rurale in un'area agricola. La posizione è in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Fabbricato Foglio 177 - Particella 461

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato che si sviluppa ad un piano fuori terra, specificatamente si tratta di una costruzione rurale in condizione di degrado e fatiscenza con alcune parti in rovina. Esso è privo di utenze e servizi e manca degli infissi esterni. Necessita di un intervento di recupero complessivo e di adattamento tecnologico.



Interno Vano 1



Interno Vano 2

Delle Strutture:

copertura: diruta

presenza: ★★★★★★★★ ★

strutture verticali: costruite in muratura

realizzazione: ★★★★★★ ★★ ★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: assenti

presenza: ★★★★★★★★ ★

pavimentazione interna: non rilevabile

realizzazione: ★★★★★★★★ ★★

pareti esterne: costruite in muratura

realizzazione: ★★★★★★ ★★ ★

Degli Impianti:

elettrico: assente

presenza: ★★★★★★★★ ★

fognatura: assente

presenza: ★★★★★★★★ ★

idrico: assente

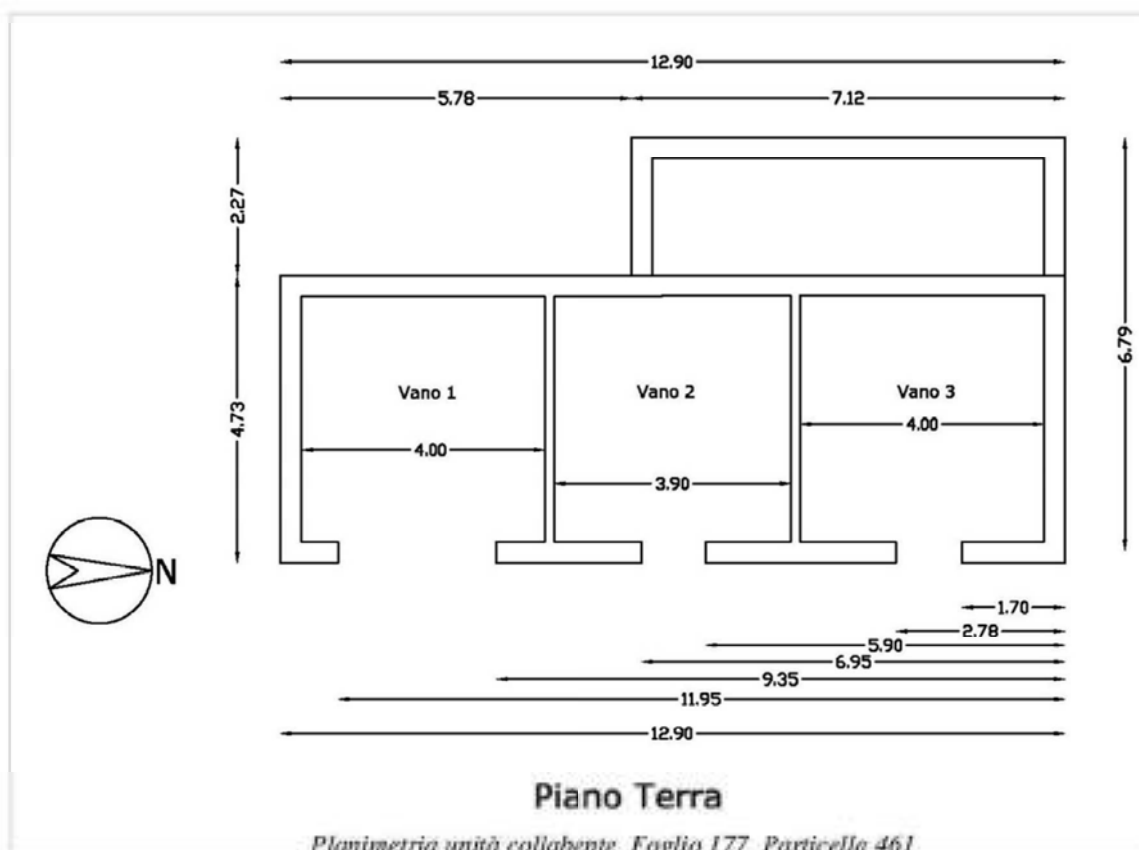
presenza: ★★★★★★★★ ★

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 fabbricata | 77,18 | x | 100 % | = | 77,18 |
| Corte di pertinenza | 240,56 | x | 10 % | = | 24,05 |
| Totale: | 317,74 | | | | 101,23 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.470,90 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95$ €/mq e la superficie commerciale totale di 39812mq, risulta pari a: € 37705,69.

Per il fabbricato collabente si è considerata una valutazione di 100€/mq che tiene conto della possibilità di riuso/ricostruzione su suolo agricolo edificabile solo allo scopo di gestione dei terreni, pertanto per la costruzione si considera un valore pari a € 10123,00.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 47.828,69.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 47.828,69

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.828,69

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.828,69

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | 39812,00 | | 37.705,63 | 37.705,63 |
| A1 | Fabbricato | | 101,23 | 10.123,00 | 10.123,00 |
| | | | | 47.828,69 € | 47.828,69 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile sia divisibile, ma verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento

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: € 47.828,69

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: € 7.174,30

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: € 54,39

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 40.600,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 43284,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada comunale 55 che si innesta a 590 su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per i soli limiti intercalati dalle strade interpoderali che riprendono i limiti di proprietà; l'omogeneità di coltura praticata con i fondi adiacenti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma regolare.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 24 | 17732 | Seminativo 4 | 50.37 | 45.79 |
| 177 | 25 | 25552 | Seminativo 4 | 72.58 | 65.98 |
| Totale superficie | | 43284 | | | |

intestate a [REDACTED]

Coerenze: Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 409, 72, 19 a Sud 155,156,157 ad Ovest con part. 415, 22, 23.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 15: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 43284mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica rettangolare composta, orografia piana ed accesso da Sc55; si presenta destinato a seminativo. Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 409, 72, 19 a Sud 155,156,157, 22 ad Ovest con part. 415, 22, 23. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 24 e 25; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 34.900,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 43.284,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 41.119,80 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 34.900,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da impegni d'uso ed affitto

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 30/11/2003*, 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:** *Servità di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/[REDACTED] N. Rep. 297/[REDACTED] - Iscrizione del 31/05/[REDACTED] - Reg. Part. 9/[REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] - Iscritta il 15/03/20[REDACTED] Reg. Part. 5/[REDACTED] Reg. Gen. 4/[REDACTED] TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/20[REDACTED] del 01/07/[REDACTED] - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro Società [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2011 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 26 di repertorio, trascritta il 30/11/2011 in RRII di Brindisi ai nn. RG207 / RP17

A favore di contro Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio di Lecce del 27/01/2011 rep.3 Registrato a Lecce 29/01/2011 al n.6 Vol.1 - contro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio del 30/05/2005 rep.297-70 trascr Brindisi 31/05/2005 al n.6 contro

per 1/1 proprietà Notaio rep.35 trascr. 15/10/2005 al n.126 Contro

nato a E) il al Diritto di: Proprieta' per 1/1 per Atto del 24/06/1988 Pubblico ufficiale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80)..

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001)

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riquilificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **43284,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada comunale 55 che si innesta a 590m su SP81. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per i soli limiti intercalati dalle strade interpoderali che riprendono i limiti di proprietà; l'omogeneità di coltura praticata con i fondi adiacenti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma regolare.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 177 | 24 | 17732 | Seminativo 4 | 50.37 | 45.79 |
| 177 | 25 | 25552 | Seminativo 4 | 72.58 | 65.98 |
| Totale superficie | | 43284 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 465, ad Est con part. 409, 72, 19 a Sud 155, 156, 157, 22 ad Ovest con part. 415, 22, 23.



Ripresa Lotto 15 da particella 409

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 15 Fg.177 Particelle 24 e 25

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

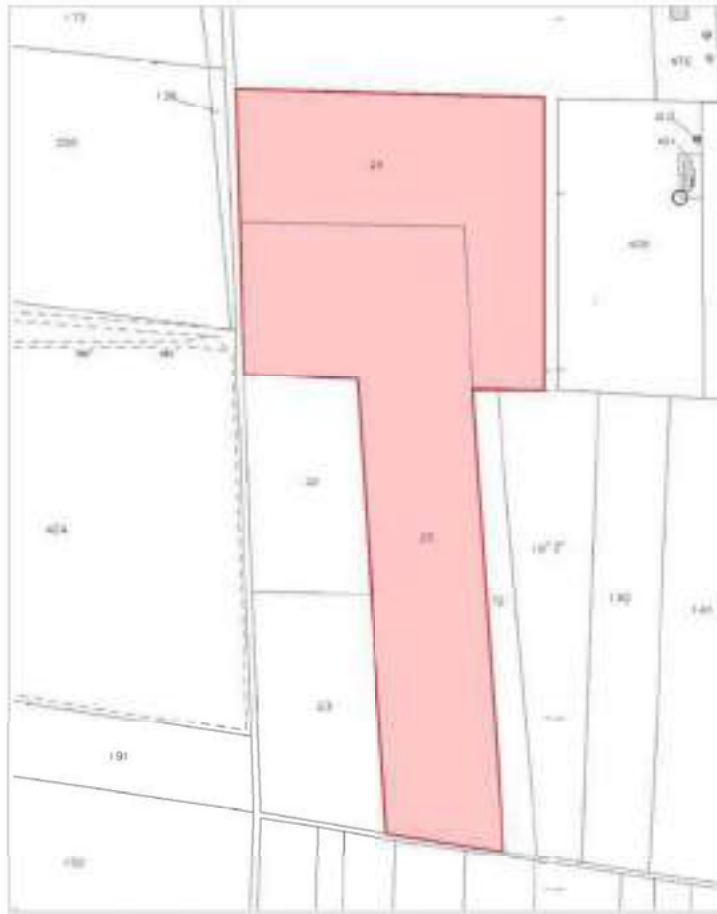
Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava coperto da vegetazione spontanea senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; le particelle costituenti il lotto non sono definite nei loro confini, solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali. L'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta ha portato alla ridefinizione delle strade interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Dalla conservazione curata ha forma regolare ha orografia pianeggiante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 24 Fg.177 | 17732,00 | x | 100% | 17732,00 |
| Terreno agricolo part. 25 Fg.177 | 25552,00 | x | 100% | 25552,00 |
| Totale: | 43284,00 | | | 43284,00 |



Estratto di mappa Terreni Loto 15 - Fg 177 Particelle 24 e 25



Aerofoto - Terreni Loto 15 - Fg 177 Particelle 24 e 25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.500,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95$ €/mq e la superficie commerciale totale di 43284mq, risulta pari a: € 41119,80.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SP81, un valore di mercato del lotto pari a € 41.119,80.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 41.119,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.119,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.119,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 15 | 43284,00 | 0,00 | 41.119,80 | 41.119,80 |
| | | | | 41.119,80 € | 41.119,80 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile sia divisibile, ma verrebbe ridotta la superficie minima di lotto agricolo e subirebbe deprezzamento

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: € 41.119,80

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: € 6.167,97

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: € 51,83

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 34.900,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 22356,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SC54 contigua al lotto. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini delle singole particelle. L'uso del soprassuolo da un unico proprietario ha potato la ridefinizione delle stradelle interpodereali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 271 | 790 | Seminativo 2 | 4.69 | 2.45 |
| 180 | 272 | 5650 | Semin/Vign-2/4 | 33.89 | 17.81 |
| 180 | 273 | 10520 | Seminativo 2 | 62.48 | 32.6 |
| 180 | 278 | 4630 | Seminativo 2 | 27.51 | 14.37 |
| 180 | 333 | 373 | Seminativo 2 | 2.22 | 1.16 |
| 180 | 334 | 65 | Seminativo 2 | 0.39 | 0.2 |
| 180 | 335 | 328 | Seminativo 3 | 1.52 | 0.93 |
| Totale superficie | | 22356 | | | |

intestato a

- **Coerenze:** Confina a Nord con SP81 ad Est con part. 28, 288 a Sud 336, 274 ad Ovest con part. 333, 334, 335.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 16: piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 22356mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale con aree in appendice, orografia piana ed accesso da interpodereale innestata su adiacente SP81; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SP81 ad Est con part. 28, 288 a Sud 336, 274 ad Ovest con part. 333, 334, 335. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 177, pt.lle 271, 272, 273, 278, 333, 334, 335; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 17.300,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 22.356,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 20.371,52 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.17.300,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] con sede legale [REDACTED] via [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 2[REDACTED] - Iscrizione del 31/05[REDACTED] - Reg. Part. 99[REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano -

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] – Iscritta il 15/03/20[REDACTED] Reg. Part. 5[REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 144[REDACTED] 21 del 01/07/2[REDACTED] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] di Lecce del 27/06/2[REDACTED] rep.30 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06/20[REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio Luca di Pietro del 30/05 [REDACTED] rep.2974 [REDACTED] trascr Brindisi 31/05/2[REDACTED] al n.63 [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [per Fig. 180 – P.lle 271,272,278,333,334] e contro [REDACTED] [REDACTED] [per Fig. 180 – P.lle 273,335]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci e per vincolo Fiume Grande

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 22356,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SC54 contigua al lotto. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini delle singole particelle. L'uso del soprassuolo da un unico proprietario ha potato la ridefinizione delle stradelle interpodereali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 271 | 790 | Seminativo 2 | 4.69 | 2.45 |
| 180 | 272 | 5650 | Semin/Vign-2/4 | 33.89 | 17.81 |
| 180 | 273 | 10520 | Seminativo 2 | 62.48 | 32.6 |
| 180 | 278 | 4630 | Seminativo 2 | 27.51 | 14.37 |
| 180 | 333 | 373 | Seminativo 2 | 2.22 | 1.16 |
| 180 | 334 | 65 | Seminativo 2 | 0.39 | 0.2 |
| 180 | 335 | 328 | Seminativo 3 | 1.52 | 0.93 |
| Totale superficie | | 22356 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SP81 ad Est con part. 28, 288 a Sud 336, 274 ad Ovest con part.333, 334, 335.



Ripresa Lotto 16 da Strada Comunale 54

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola con vincoli conservativi legati vincolo della Riserva Naturale Bosco di Santa Teresa e dei Lucci e di Fiume Grande. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 16 - Fg 180 Particelle 333,334,335,271,272,273,278

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità tra le p.lle costituenti il lotto, definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali lambenti. Dalla conservazione curata presentava vegetazione in ricrescita spontanea ed erbe nelle aree marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strada interpoderale che porta sulla SC54.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 271 Fg 180 | 790,00 | x | 100% | 790,00 |
| Terreno agricolo part. 272 Fg 180 | 5650,00 | x | 100% | 5650,00 |
| Terreno agricolo part. 273 Fg 180 | 10520,00 | x | 100% | 10520,00 |
| Terreno agricolo part. 278 Fg 180 | 4630,00 | x | 100% | 4630,00 |
| Terreno agricolo part. 333 Fg 180 | 373,00 | x | 100% | 373,00 |
| Terreno agricolo part. 334 Fg 180 | 65,00 | x | 100% | 65,00 |
| Terreno agricolo part. 335 Fg 180 | 328,00 | x | 100% | 328,00 |
| Totale: | 22356,00 | | | 22356,00 |

Si evidenzia che per la particella 278, dalla superficie di 4630mq, in atto di Pignoramento sono stati indicati erroneamente 5630mq di superficie, corretta risulta l'indicazione in trascrizione ai RR.II.



Estratto di mappa Terreni Lotto 16 - Fg 180 Particelle 333,334,335,271,272,273,278



Aerofoto - Terreni Lotto 16 - Fg 180 Particelle 333,334,335,271,272,273,278

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.112,33 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,91\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 22356mq, risulta pari a: € 20.371,52.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SC54, un valore di mercato del lotto pari a € 20.371,52.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 20.371,52

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.371,52

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.371,52

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 16 | 22356,00 | 0,00 | 20371,52 | 20.371,52 |
| | | | | 20.371,52 € | 20.371,52 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non è convenientemente divisibile, una tale scelta andrebbe a penalizzare il valore complessivo del lotto.

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: € 20.371,52

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: € 3.055,73

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: € 15,79

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 17.300,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **62305,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà ~~del proprietario~~

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale che innesta su SC54 e SC23 contigue al lotto. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi attigui al lotto e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per il confini non segnato da strada interpoderale. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|--------------------|--------|--------|
| 180 | 3 | 62305 | Semin/Frut Irr-3/U | 293.35 | 178.85 |
| Totale superficie | | 62305 | | | |

intestate a ~~del proprietario~~

- **Coerenze:** Confina a Nord con SP54 ad Est con part. 383 a Sud 39 ad Ovest con part.87.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 17: piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 62305mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale regolare, orografia piana ed accesso da interpoderale innestata su adiacente SC54 e da SC23; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SC54 ad Est con part. 383 a Sud 39 ad Ovest con part.87. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 47.700,00

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni
A favore di UNICREDIT S.P.A. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di UNICREDIT S.P.A. [REDACTED]
13813501007 - Sede NARDO' (LE). Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprieta' 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Costituzione di diritto di superficie per elettrodotto, sul terreno identificato dal foglio 180 particella 3, a favore di "ENEL Spa" con sede in Napoli, via Crisanzio N. 42, trascritto a Brindisi l'11 maggio 1978 al N. 5418 di formalità

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, **in forza di atto di Trasferimento** Sede Notaio Luca di Pietro di Lecce del **27/06/2017** rep.3067 Registrato a Lecce 29/06/ [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, **in forza di atto di Compravendita** Notaio Luca di Pietro del **30/05/2017** rep.2974/2070 trascr Brindisi 31/05/2017 al n.6339 **contro Zecca Francesco** Lecce 02/12/1939

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/l'unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 – Campagna Brindisina; Riquilificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **62305,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SC54 e SC23 contigue al lotto. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi attigui al lotto e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per il confini non segnato da strada interpodereale. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|--------------------|--------|--------|
| 180 | 3 | 62305 | Semin/Frut Irr-3/U | 293.35 | 178.85 |
| Totale superficie | | 62305 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con SP54 ad Est con part. 383 a Sud 39 ad Ovest con part.87.



Ripresa Lotto 17 Fg 180 p.lla 3 da Strada interpodereale su p.lla 383

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tutturano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 17 Fg 180 Particella 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | |
|-------------|---------------------|
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

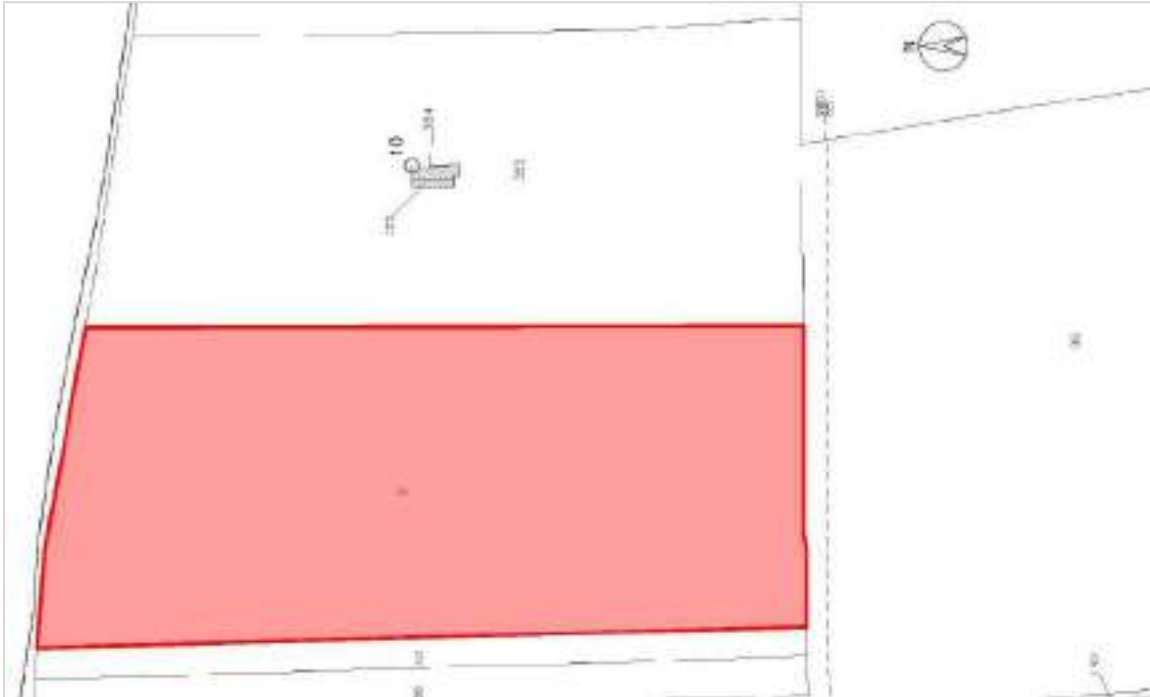
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità con le particelle limitrofe; è definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali lambenti. Dalla conservazione curata presentava vegetazione in ricrescita spontanea ed erbe nelle aree marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strada interpoderale che porta sulla SC54 e SC23 che lo lambiscono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|---------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 3 Fg 180 | 62305,00 | x | 62305,00 |
| Totale: | 62305,00 | | 62305,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 17 Fg 180 Particelle 3



Aereofoto - Terreni Lotto 17 Fg 180 Particelle 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha** e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.025,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,90\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 623056mq, risulta pari a: € 56230,26.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SC54, un valore di mercato del lotto pari a € 56.230,26.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €. 56.230,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 56.230,26

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 56.230,26

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 17 | 62305,00 | 0,00 | 56.230,26 | 56.230,26 |
| | | | | 56.230,26 € | 56.230,26 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile è divisibile; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo. Una tale scelta dovrà considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

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: €. 56.230,26

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: €. 8.434,54

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: €. 95,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 47.700,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **62017,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale che innesta su SC54 contigua al lotto. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi attigui al lotto e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non segnati dalle strade statali. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale. Sulla particella 3 insiste una costruzione in parte in disuso (p.lle 384 e 385).

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 383 | 62017 | Seminativo 3 | 288,26 | 176,16 |
| Totale superficie | | 62017 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SP54 ad Est con part. 260 a Sud 39 e 350 ad Ovest con part.3.

M

Fabbricato rurale, costituito da una costruzione mista muratura-cemento armato, a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 59,71 mq per la quota di 1/1 di diritto di proprietà [REDACTED]
Immobile in condizione di disuso parziale; realizzato nel 1975.

L'unità immobiliare costituita da un fabbricato posto a piano T.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Piano | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rendita (€) |
|--------|-------------|-------|----------------------|------------------|-------------|
| 180 | 384 - Sub 1 | Terra | - | D/1 | 116,2 |
| 180 | 384 - Sub 2 | Terra | 25mq-Consist 21 mq | C/2 | 81,34 |
| 180 | 385 | Terra | - | D/1 | 387,34 |

indirizzo catastale: Contrada Santa Teresa snc, piano:T.

intestato a [REDACTED]

Coerenze: Cespite intercluso nel fondo rustico Foglio 180 particella 3.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 18: piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 62017mq, ubicato in Tutarano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale regolare, orografia piana ed accesso dalle statali 23 e 54; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SP54 ad Est con part. 260 a Sud 39 e 350 ad Ovest con part.3. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 3; 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 fabbricato, in disuso per la porzione a doppia altezza, identificato in Catasto Fabbricati con Foglio 180 Particelle 384 e 385. La costruzione misura circa 60mq di superficie lorda oltre la corte di pertinenza di circa 228mq. Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 64.500,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 62.017,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 59,71 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 75.970,34 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 64.500,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da affitto o altri impegni d'uso

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 30/11/2003*, 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: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05 [REDACTED] N. Rep. 29 [REDACTED] /1 - Iscrizione del 31/05 [REDACTED] Reg. Part. 9 [REDACTED] Reg. Gen [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale ([REDACTED]) - Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20 [REDACTED] – Iscritta il 15/03/20 [REDACTED] Reg. Part. 51 [REDACTED] Reg. Gen. 47 [REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] Titolo Repertorio 14 [REDACTED] 21 del 01/07/20 [REDACTED] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] - [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep.30 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06/20 [REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05 [REDACTED] 2974/2 [REDACTED] trascr. Brindisi 31/05 [REDACTED] n.63 [REDACTED] contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria art.13 L47/85 N.21/97 per Zecca Francesco del 20/02/1997.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutarano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

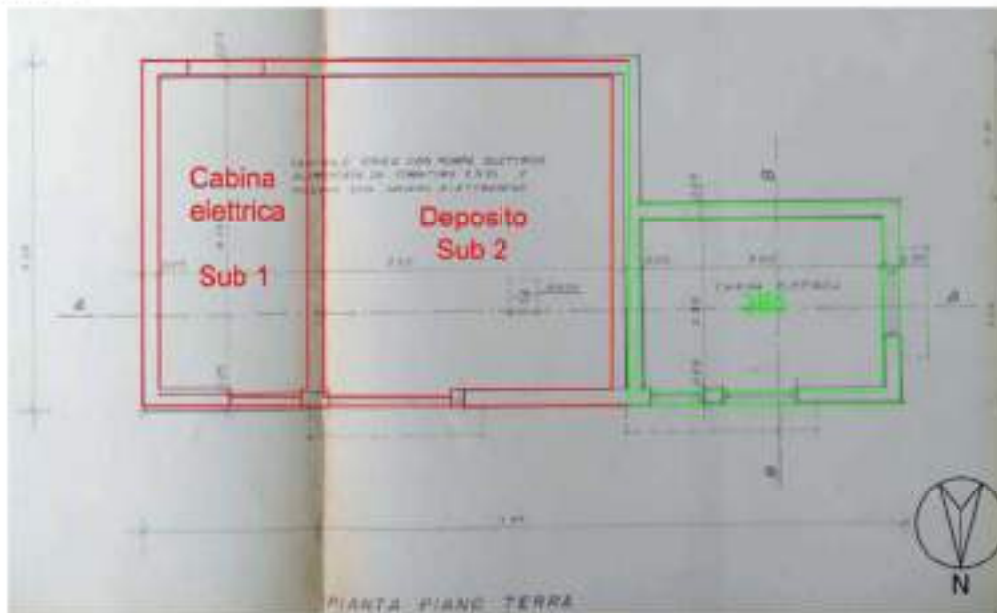
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

In merito alle unità immobiliari costituenti il fabbricato presso l'archivio dell'Ute di Brindisi è stata reperita una sola pratica urbanistica legata alla costruzione e fa riferimento ad un'istanza di condono edilizio richiesta il 31/10/95 prot. 74840 per la quale è stata emessa Concessione edilizia in sanatoria 21/97.

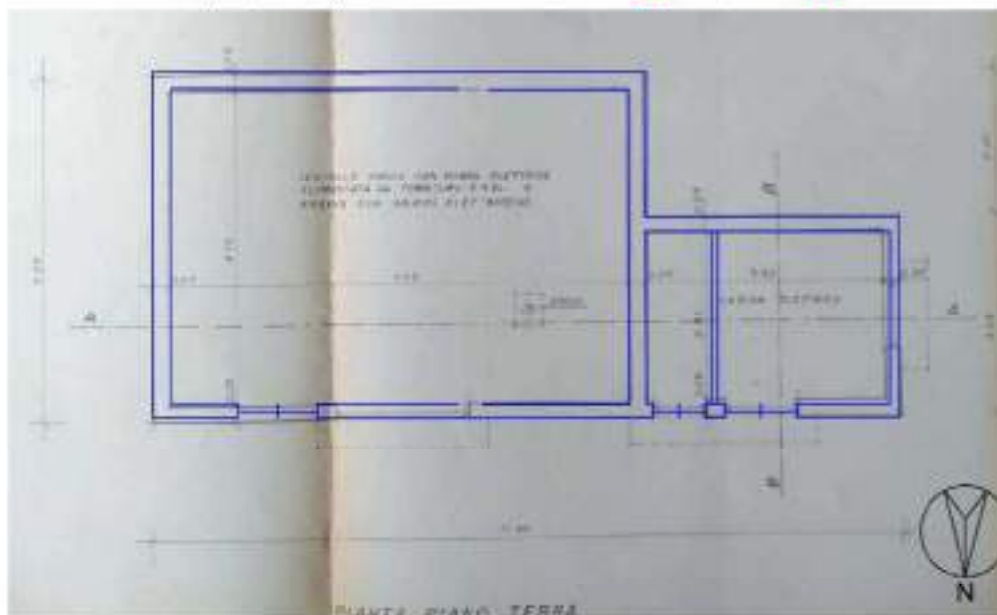
Le planimetrie catastali hanno data di presentazione 06/09/97 per la p.lla 384 e 05/09/98 per la p.lla 384.

Tra progetto risultante in deposito comunale e le planimetrie catastali vi è discordanza nella distribuzione interna per come appresso rappresentato graficamente.

Lo stato di fatto interno non si è potuto verificare completamente data l'impossibilità d'accesso all'immobile; esternamente risulta conforme al progetto reperito in archivio urbanistica a meno della variazione dell'entrata del corpo maggiore praticata con la chiusura del varco originale per uno dalle ridotte dimensioni.



Sovrapposizione Progetto assentito con Catastale P.lla ■ Sub 1,2 a P.lla ■ 384



Sovrapposizione Progetto assentito con Stato di fatto rilevato



Deliberazione n. n.c.
Servizio di cartografia C1

Comune di **BRINDISI** (BR)

Ufficio tecnico di **REGGIO EMILIA**

Area censuaria di **BRINDISI**

MM

0043961

MINISTERO DELLE REGIONI
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1986 n. 862)

Partinella di s. l. a. in Comune di **BRINDISI** via **CONTRADA S. TERESA**



Deliberazione n. n.c.
Servizio di cartografia C1

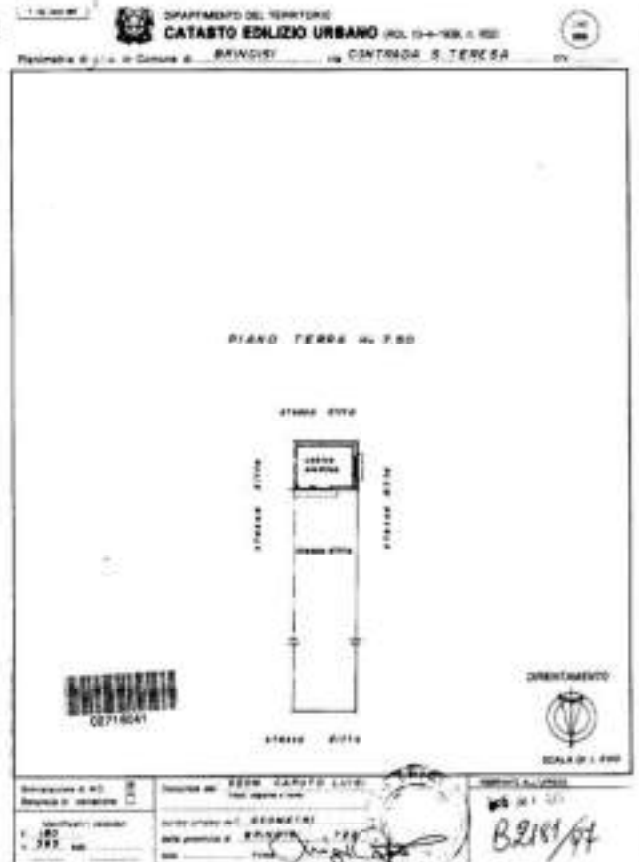
Comune di **BRINDISI** (BR)

Ufficio tecnico di **REGGIO EMILIA**

Area censuaria di **BRINDISI**

MM

0043961



Deliberazione n. n.c.
Servizio di cartografia C1

Comune di **BRINDISI** (BR)

Ufficio tecnico di **REGGIO EMILIA**

Area censuaria di **BRINDISI**

MM

0271801

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **62305,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà (██████████),

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale che innesta su SC54 contigua al lotto. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi attigui al lotto e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non segnati dalle strade statali. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale. Sulla particella 3 insiste una costruzione in parte in disuso (p.lle 384 e 385).

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 383 | 62017 | Seminativo 3 | 288.26 | 176.16 |
| Totale superficie | | 62017 | | | |

intestate a (██████████)

- **Coerenze:** Confina a Nord con SP54 ad Est con part. 260 a Sud 39 e 350 ad Ovest con part.3.



Ripresa Lotto 18 - Fg 180 p.lla 383 con delimitazione virtuale su limiti non definiti per omogeneità di coltura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 18 - Fg 180 Particella 383

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

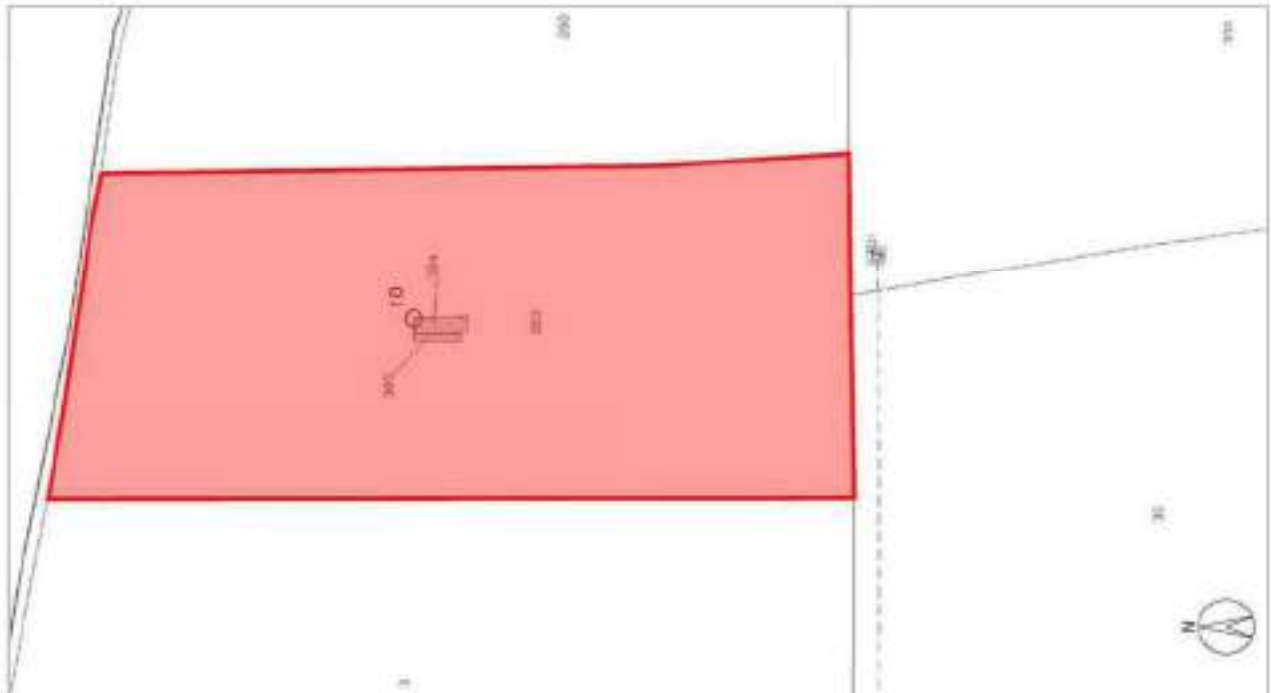
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità con le particelle limitrofe; è definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade SC23 e SC54. Dalla conservazione curata presentava vegetazione in ricrescita spontanea. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strada interpodereale che la scca proveniente dalla congiungente alle SC54 e SC23.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 383 Fg 180 | 62017,00 | x | 62017,00 |
| Totale: | 62017,00 | | 62017,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 18 Fg 180 Particelle 383



Aerofoto - Terreni Lotto 18 Fg 180 Particelle 383

BENI IN BRINDISI CONTRADA SANTA TERESA

FABBRICATO RURALE

DI CULAL PUNTO A1

Fabbricato rurale, costituito da una costruzione mista muratura-cemento armato, a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di proprietà [REDACTED]. Immobile in condizione di disuso parziale; realizzato nel 1975.

L'unità immobiliare costituita da un fabbricato posto a piano T;

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Piano | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rendita (€) |
|--------|-------------|-------|----------------------|------------------|-------------|
| 180 | 384 - Sub 1 | Terra | - | D/1 | 116,2 |
| 180 | 384 - Sub 2 | Terra | 25mq-Consist 21 mq | C/2 | 81,34 |
| 180 | 385 | Terra | - | D/1 | 387,34 |

indirizzo catastale: Contrada Santa Teresa snc, piano:T,

intestato a [REDACTED]

Coerenze: Cespite intercluso nel fondo rustico Foglio 180 particella 3.



Foto fabbricato - Vista d'insieme fronte principale



Foto scorcio fabbricato - Ripresa fronte posteriore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona rurale in un'area agricola. La posizione è in periferia ad ovest del centro abitato di Tutturano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereo-foto-Sogel - Individuazione Fabbricato Foglio 180_ Particelle 384 e 385

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare rurale costituita da un fabbricato composto da due corpi di cui uno a torre in disuso nato per essere destinato a cabina elettrica; il corpo ad un sol piano nasceva quale centrale idrica con pozzo, oggi in uso alla e-distribuzione per il quale dagli accertamenti avuti in riscontro non risulterebbe regolarizzato un contratto con l'attuale proprietario, non risultandone dalle indagini eseguite dall'AdE. Specificatamente si tratta di una costruzione rurale in accettabili condizione di conservazione ma che richiede un intervento di adattamento tecnologico e dell'eliminazione delle superfetazioni di risulta al vecchio uso elettrico. Esso è privo di utenze e servizi e manca degli infissi. Necessita di un intervento di recupero complessivo e di adattamento tecnologico.



Aperta intera porzione di fabbricato accessibile su p. 2a 3a

Delle Strutture:

copertura: soletta in cls

realizza: ★★★★★★★★☆☆

strutture verticali: c.a e muratura

realizza: ★★★★★★★★☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: assenti

realizza: ★★★★★★★★☆☆

pavimentazione interna:

realizza: ★★★★★★★★☆☆

pareti esterne: costruite in muratura

realizza: ★★★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

elettrico: assente

realizza: ★★★★★★★★☆☆

fognatura: assente

realizza: ★★★★★★★★☆☆

idrico: assente

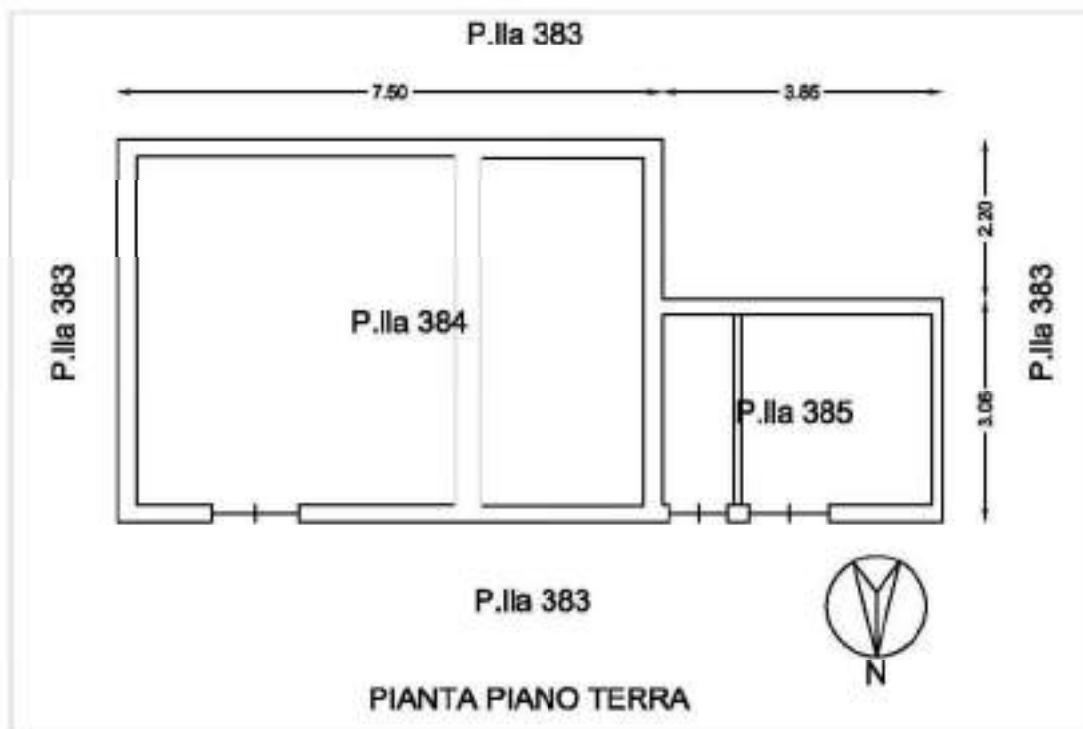
realizza: ★★★★★★★★☆☆

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 fabbricato p.lla 384 | 39,00 | x | 100 % | = | 39,00 |
| Corte di pertinenza p.lla 384 | 151,00 | x | 10 % fino 39mq poi 2% | = | 6,14 |
| Superficie fabbricato p.lla 385 | 12,10 | x | 100 % | = | 12,10 |
| Corte di pertinenza p.lla 385 | 75,90 | x | 10 % fino 12mq poi 2% | = | 2,47 |
| Totale: | 278,00 | | | | 59,71 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.025,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,90\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 62017mq, risulta pari a: € 55970,34.

Per il fabbricato data la sua specificità costruttiva difficilmente riutilizzabile come fabbricato rurale comune, per la quale utilizzazione richiederà interventi di modifica e di riattamento, **si è considerata una valutazione nel caso di immediato riuso a deposito/magazzino di 335€/mq** e ciò tiene conto della possibilità di riuso su suolo agricolo al solo scopo della gestione del terreno, pertanto per la costruzione si stima un **valore più probabile di € 20000,00.**

Quindi considerata l'analisi sopra descritta, si stima per il lotto staggito un valore di mercato pari a € 75.970,34.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 75.970,34

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.970,34

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.970,34

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;

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

3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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. | Lotto 18 | 75.970,34 | 0,00 | 75.970,34 | 75.970,34 |
| | | | | 75.970,34 € | 75.970,34 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non è convenientemente divisibile.

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: € 75.970,34

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: € 11.395,60

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: € 74,79

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 64.500,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **63177,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SC54 e SC23 contigue al lotto. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi attigui al lotto e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non segnati da strada interpodereale. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 260 | 63177 | Seminativo 3 | 293.65 | 179.46 |
| Totale superficie | | 63177 | | | |

intestate a

- Coerenze:** Confina a Nord con SP54 ad Est con part. 333, 335, 336, 337, 338, 339, 330, 329, 341, 5, 340, 331, 332, 265 a Sud 350,40,322,324,11 ad Ovest con part.383.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 19: piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 63177mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa: ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da interpodereale innestata su adiacente SC54 e da SC23; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limirofo. Confina a Nord con SP54 ad Est con part. 333, 335, 336, 337, 338, 339, 330, 329, 341, 5, 340, 331, 332, 265 a Sud 350,40,322,324,11 ad Ovest con part.383. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 260; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 46.000,00

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 - Iscritta il 15/03/2021 Reg. Part. 5 Reg. Gen. 4 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 14 del 01/07/2021 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di contro Società

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di contro

. Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.

Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio di rep.30 Registrato a Lecce 29/ n.6- Vol.1 - contro Società

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio rep.29 70 trascr Brindisi 31/05/20 al n.63 contro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_aloz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci e per vincolo Fiume Grande

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **63177,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpoderale che innesta su SC54 e SC23 contigue al lotto. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi attigui al lotto e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per il confini non segnato da strada interpoderale. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 260 | 63177 | Seminativo 3 | 293.65 | 179.46 |
| Totale superficie | | 63177 | | | |

intestate a

- Coerenze:** Confina a Nord con SP54 ad Est con part. 333, 335, 336, 337, 338, 339, 330, 329, 341, 5, 340, 331, 332, 265 a Sud 350,40,322,324,11 ad Ovest con part.383.



Ripresa Lotto 19 Fg 180 p.lla 260 ripresa da p.lla 383

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 19 - Fg. 180 Particella 260

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità con le particelle limitrofe; è definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali lambenti. Dalla conservazione curata presentava vegetazione in ricrescita spontanea ed erbe nelle aree marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strada interpoderale che porta sulla SC54 e SC23 che lo lambiscono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|---------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 3 Fg 180 | 63177,00 | x | 63177,00 |
| Totale: | 63177,00 | | 63177,00 |



Estatto di mappa Terreni Lotto 19 Fg 180 Particella 260



Aerofoto - Terreni Lotto 17 Fg 180 Particelle 260

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.573,75 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,86€/mq$ e la superficie commerciale totale di 63177mq, risulta pari a: € 54166,38.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito posto su SC54, un valore di mercato del lotto pari a € 54.166,38.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 54.166,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.166,38

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.166,38

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 19 | 63177,00 | 0,00 | 54.166,38 | 54.166,38 |
| | | | | 54.166,38 € | 54.166,38 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile è divisibile; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo. Una tale scelta dovrà considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

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: €. 54.166,38

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: €. 8.124,96

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: €. 41,42

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 46.000,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **36356,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppi di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strade interpoderali sui lati corti dal lotto che uniscono SC54 a SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini indistinti ad esclusione dei limiti segnati dalle interpoderali sopra richiamate; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu di ogni singola particella.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|--------------------|--------|--------|
| 180 | 341 | 385 | Semin/Vign-3/4 | 2.14 | 1.35 |
| 180 | 287 | 10686 | Seminativo 2 | 63.47 | 33.11 |
| 180 | 257 | 2500 | Semin/Vign-2/4 | 21,02 | 13,41 |
| 180 | 5 | 267 | Seminativo 3 | 1.24 | 0.76 |
| 180 | 6 | 14228 | Seminativo 2 | 84.5 | 44.09 |
| 180 | 340 | 262 | Seminativo 3 | 1.22 | 0.74 |
| 180 | 279 | 8028 | Semin/Incl Pro-2/U | 47.39 | 24.73 |
| Totale superficie | | 36356 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 281, 283 ad Est con part. 207, 209 a Sud part. 280 ad Ovest con part. 260.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 20: piena ed intera proprietà di terreni agricoli di 36356mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da interpoderali congiungenti SC54 a SC23; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 281, 283 ad Est con part. 207, 209 a Sud part. 280 ad Ovest con part. 260. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particelle 341, 287, 257, 5, 6, 340, 279; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 28.700,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 36.356,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.769,08 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.28.700,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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:** *Servitù di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05 [REDACTED] N. Rep. 29 [REDACTED] - Iscrizione del 31/0 [REDACTED] - Reg. Part. 9 [REDACTED] Reg. Gen. 8 [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/███ – Iscritta il 15/0███ Reg. Part.███ Reg. Gen. 47███ TRIBUNALE███ Titolo Repertorio 14███ del 0███ – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni
A favore di███ contro███
███

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di███ contro███

███ Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

███ per la quota di 1/1, **in forza di atto di Trasferimento Sede** Notaio███ del 27/06███ rep.30███ Registrato███ al n.6███ Vol.1 - **contro** Società███
███

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

███ per la quota di 1/1, **in forza di atto di Compravendita** Notaio███ rep.29███ 70 trascr Brindisi 31/05/2███ al n.███ contro███ 6 [per le part.lle 279, 340]

███ per la quota di 1/1, **in forza di atto di Compravendita** Notaio███ del 30/05/2███ rep.29███ 70 trascr███ contro███ [per le part.lle 5, 6, 257, 287, 341]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001)..

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci e per vincolo Fiume Grande

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **36356,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppi di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strade interpoderali sui lati corti dal lotto che uniscono SC54 a SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini indistinti ad esclusione dei limiti segnati dalle interpoderali sopra richiamate; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attingui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu di ogni singola particella.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|--------------------|--------|--------|
| 180 | 341 | 385 | Semin/Vign-3/4 | 2.14 | 1.35 |
| 180 | 287 | 10686 | Seminativo 2 | 63.47 | 33.11 |
| 180 | 257 | 2500 | Semin/Vign-2/4 | 21,02 | 13,41 |
| 180 | 5 | 267 | Seminativo 3 | 1.24 | 0.76 |
| 180 | 6 | 14228 | Seminativo 2 | 84.5 | 44.09 |
| 180 | 340 | 262 | Seminativo 3 | 1.22 | 0.74 |
| 180 | 279 | 8028 | Semin/Incl Pro-2/U | 47.39 | 24.73 |
| Totale superficie | | 36356 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 281, 283 ad Est con part. 207, 209 a Sud part. 280 ad Ovest con part. 260.



Ripresa Lotto 19 Fg 180 p.lle 341, 287, 257, 5, 6, 340, 279 ripresa da p.lla 260

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tutturano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 20 Fg 180 Particelle 341, 287, 257, 5, 6, 340, 279

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | |
|-------------|-----------|
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

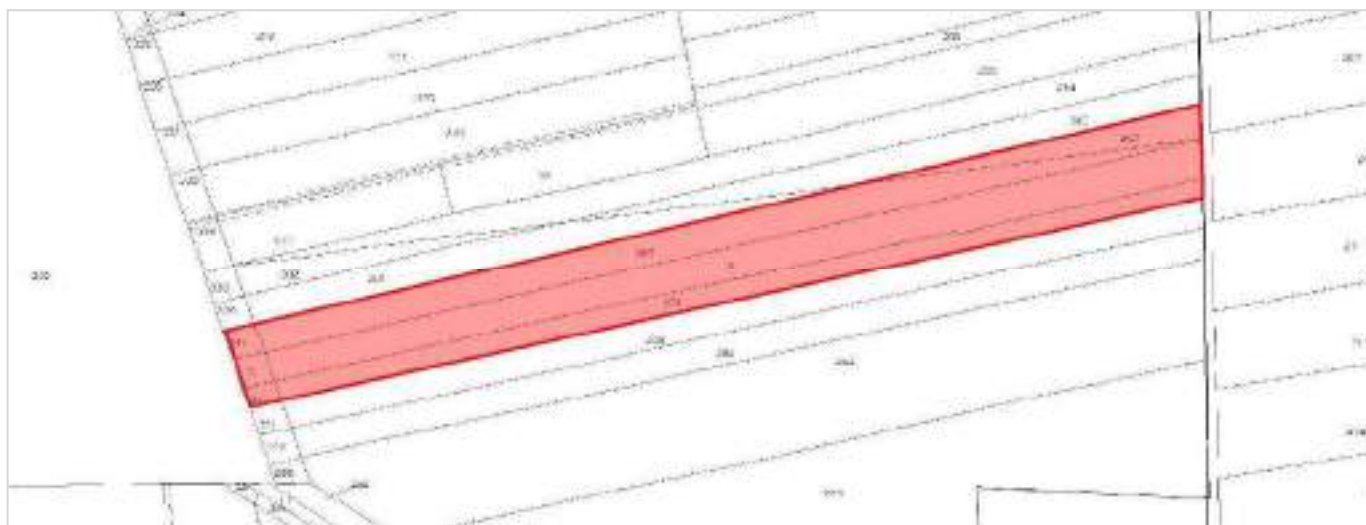
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità con le particelle limitrofe; è definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali lambenti. In ultimo si presentava con conservazione curata e vegetazione in ricrescita spontanea ed erbe nelle aree marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strade interpoderale che portano da SC54 a SC23.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 341 Fg 180 | 385,00 | x | 100% | 385,00 |
| Terreno agricolo part. 287 Fg 180 | 10686,00 | x | 100% | 10686,00 |
| Terreno agricolo part. 257 Fg 180 | 2500,00 | x | 100% | 2500,00 |
| Terreno agricolo part. 5 Fg 180 | 267,00 | x | 100% | 267,00 |
| Terreno agricolo part. 6 Fg 180 | 14228,00 | x | 100% | 14228,00 |
| Terreno agricolo part. 340 Fg 180 | 262,00 | x | 100% | 262,00 |
| Terreno agricolo part. 279 Fg 180 | 8028,00 | x | 100% | 8028,00 |
| Totale: | 36356,00 | | | 36356,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 20 Fg 180 Particelle 341, 287, 257, 5, 6, 340, 279



Aereofoto - Terreni Lotto 20 Fg 180 Particelle 341, 287, 257, 5, 6, 340, 279

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha** e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.288,40 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,93\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 36356mq, risulta pari a: € 33769,08.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 33.769,08.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€. 33.769,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.769,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.769,08**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 20 | 36356,00 | 0,00 | 33.769,08 | 33.769,08 |
| | | | | 33.769,08 € | 33.769,08 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile è divisibile; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo. Una tale scelta dovrà considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

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: €. 33.769,08

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: €. 5.065,36

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: €. 3,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 28.700,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato

Carlo [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 25652,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppi di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strade interpoderali sui lati corti dal lotto che uniscono SC54 a SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini indistinti ad esclusione dei limiti segnati dalle interpoderali sopra richiamate; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu di ogni singola particella.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 331 | 367 | Seminativo 3 | 1.71 | 1.04 |
| 180 | 280 | 12649 | Seminativo 2 | 75.13 | 39.20 |
| 180 | 332 | 400 | Semin/Incolt-3/U | 1.86 | 1.14 |
| 180 | 286 | 12236 | Seminativo 2 | 72.67 | 37.92 |
| Totale superficie | | 25652 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 340, 279 ad Est con part. 209, 211 a Sud part. 262 ad Ovest con part. 260.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 21: piena ed intera proprietà di terreni agricoli di 25652mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da interpoderali congiungenti SC54 a SC23; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 340, 279 ad Est con part. 209, 211 a Sud part. 262 ad Ovest con part. 260. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particelle 331, 280, 332, 286; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 20.600,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 25.652,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 24.332,97 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.20.600,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in affitto alla Ditta:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà [REDACTED]*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05 [REDACTED] N. Rep. 29 [REDACTED] - Iscrizione del 31/05 [REDACTED] - Reg. Part. 99 [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] 16 a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2011 – Iscritta il 15/03/2011 Reg. Part. 5 Reg. Gen. 47 –
Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni
A favore di [redacted] contro [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,
A favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [redacted] del 27/06/2011 rep.30 Registrato a Lecce 29/06/2011 al n.6 [redacted] Vol.1 - contro [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [redacted] del 30/05/2003 rep.29 [redacted] 70 trascr Brindisi 31/05/2003 al n.6 [redacted] contro [redacted] 07/02/19 [redacted] [per le part.ile 280, 331]

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [redacted] del 30/05/2003 rep.29 [redacted] 70 trascr Brindisi 31/05/2003 al n.6 [redacted] 2 contro [redacted] [per le part.ile 286, 332]

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto per di Conferimento in società Notaio [redacted] rep.3 [redacted] 6-trascer. Brindisi 15/10/2003 al n.1 [redacted] contro [redacted] [per le part.ile 332]

[redacted] (CF Z [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto per di Compravendita Notaio [redacted] del 19/10/2003 rep.105 [redacted] 35 - trascr. Brindisi 19/11/2003 al n.10 [redacted] contro [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- Ifl'unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina: Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici:

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 25652,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Gruppi di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strade interpoderali sui lati corti dal lotto che uniscono SC54 a SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini indistinti ad esclusione dei limiti segnati dalle interpoderali sopra richiamate; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu di ogni singola particella.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 331 | 367 | Seminativo 3 | 1.71 | 1.04 |
| 180 | 280 | 12649 | Seminativo 2 | 75.13 | 39.20 |
| 180 | 332 | 400 | Semin/Incolt-3/U | 1.86 | 1.14 |
| 180 | 286 | 12236 | Seminativo 2 | 72.67 | 37.92 |
| Totale superficie | | 25652 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 340, 279 ad Est con part. 209, 211 a Sud part. 262 ad Ovest con part. 260.)



Ripresa Lotto 21 Fg 180 p.ile 331, 280, 332, 286 ripresa da p.lla 260

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tutarano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 21 Fg 180 Particelle 331,280,332,386

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | |
|-------------|---------------------|
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

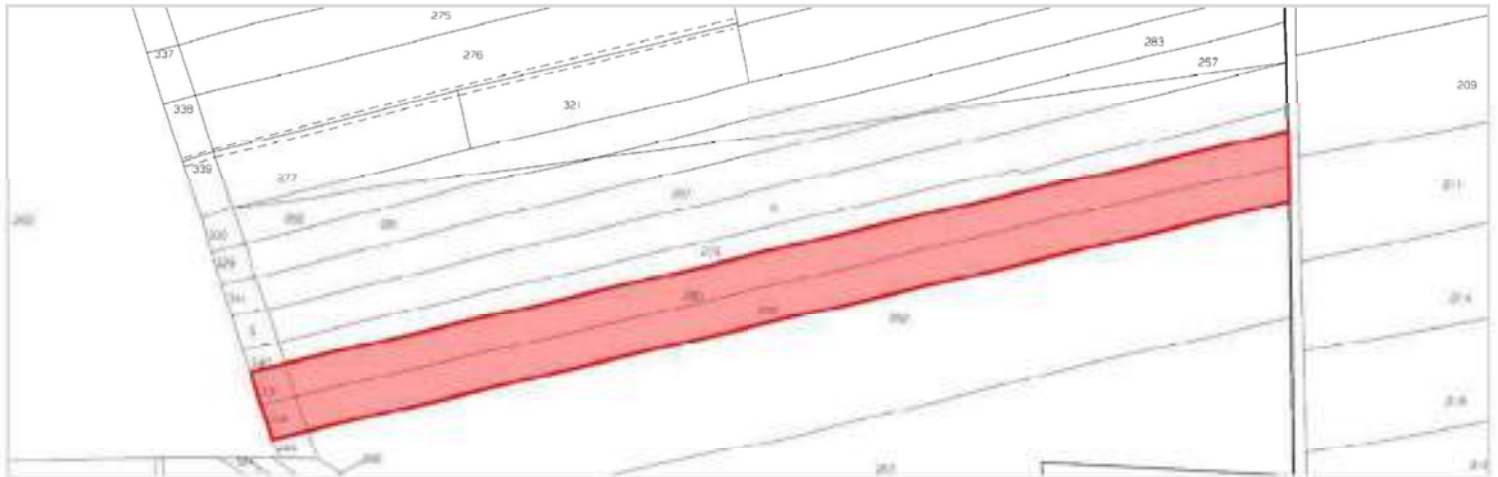
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità con le particelle limitrofe; è definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali lambenti. In ultimo si presentava con conservazione curata e vegetazione in ricrescita spontanea ed erbe nelle arce marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da strada SP23 e interpoderale che porta da SC54 a SC23.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 331 Fg 180 | 385,00 | x | 100% | 385,00 |
| Terreno agricolo part. 280 Fg 180 | 10686,00 | x | 100% | 10686,00 |
| Terreno agricolo part. 332 Fg 180 | 2500,00 | x | 100% | 2500,00 |
| Terreno agricolo part. 286 Fg 180 | 267,00 | x | 100% | 267,00 |
| Totale: | 25652,00 | | | 25652,00 |



Estratto di mappa Terreni - Lotto 21 - Fg 180 Particelle 331, 280, 332, 286



Aereofoto - Terreni - Lotto 21 - Fg 180 Particelle 331, 280, 332, 286

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.485,80 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 25652mq, risulta pari a: € 24332,97.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 24.332,97.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 24.332,97

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.332,97

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.332,97

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 21 | 25652,00 | 0,00 | 24.332,97 | 24.332,97 |
| | | | | 24.332,97 € | 24.332,97 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia convenientemente divisibile; il suo frazionamento ridurrebbe la superficie minima di lotto 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: | € 24.332,97 |

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:

€ 3.649,95

| | |
|--|----------|
| 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: | € 83,02 |
|-------------------------------|---------|

| | |
|--|-------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni | € 20.600,00 |
|--|-------------|

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 38963,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppi di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SP23 e interpodereale che unisce SC54 a SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini indistinti ad esclusione dei limiti segnati dalle interpoderali sopra richiamate; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu di ogni singola particella.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 265 | 330 | Seminativo 3 | 1.53 | 0.94 |
| 180 | 266 | 540 | Seminativo 3 | 2.51 | 1.53 |
| 180 | 262 | 38093 | Seminativo 2 | 226.24 | 118.04 |
| Totale superficie | | 38963 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 332, 286 ad Est con part. 211, 214 a Sud part. 263, 267 ad Ovest con part. 260, 11.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 22: piena ed intera proprietà di terreni agricoli di 38963mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale irregolare, orografia piana ed accesso da SC23 ed interpodereale congiungente SC54 a SC23; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 332, 286 ad Est con part. 211, 214 a Sud part. 263, 267 ad Ovest con part. 260, 11. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particelle 265, 266, 262; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 31.300,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 38963,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 36.934,27 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.31.300,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in affitto alla Ditta:

- [REDACTED] seguito di contratto quindicinale sottoscritto il 18 dic 2019, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di contratto decennale sottoscritto il 02 sett 2024, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 29[REDACTED]71 - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 99[REDACTED] Reg. Gen. 81[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED].

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[redacted] – Iscritta il 15/03/20[redacted] Reg. Part. 51[redacted] Reg. Gen. 47[redacted] TRIBUNALE DI [redacted] Titolo Repertorio 144[redacted] 21 del 01/07/20[redacted] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [redacted] contro [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [redacted] di Lecce del 27/06/20[redacted] rep.30[redacted] Registrato a Lecce 29/06[redacted] al n.64[redacted] Vol.1 - contro [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio Luca di Pietro del 30/05/20[redacted] rep.29[redacted] 70 trascr Brindisi 31/05/20[redacted] al n.63[redacted] contro [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto per di Conferimento in società Notaio [redacted] [redacted] rep.35[redacted] trascr. Brindisi 15/10/20[redacted] al n.126[redacted] contro [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; stelli, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **38963,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppi di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strade interpoderali sui lati corti dal lotto che uniscono SC54 a SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini indistinti ad esclusione dei limiti segnati dalle interpoderali sopra richiamate; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu di ogni singola particella.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 265 | 330 | Seminativo 3 | 1.53 | 0.94 |
| 180 | 266 | 540 | Seminativo 3 | 2.51 | 1.53 |
| 180 | 262 | 38093 | Seminativo 2 | 226.24 | 118.04 |
| Totale superficie | | 38963 | | | |

intestate a

■ **Coerenze:** Confina a Nord con part. 332, 286 ad Est con part. 211, 214 a Sud part. 263, 267 ad Ovest con part. 260, 11.



Ripresa Loto 22. Fg 180 parte 265, 266, 262 ripresa da SC23

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogel - Individuazione Lotto 22 - Fg 180 Particelle 265, 266, 262

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

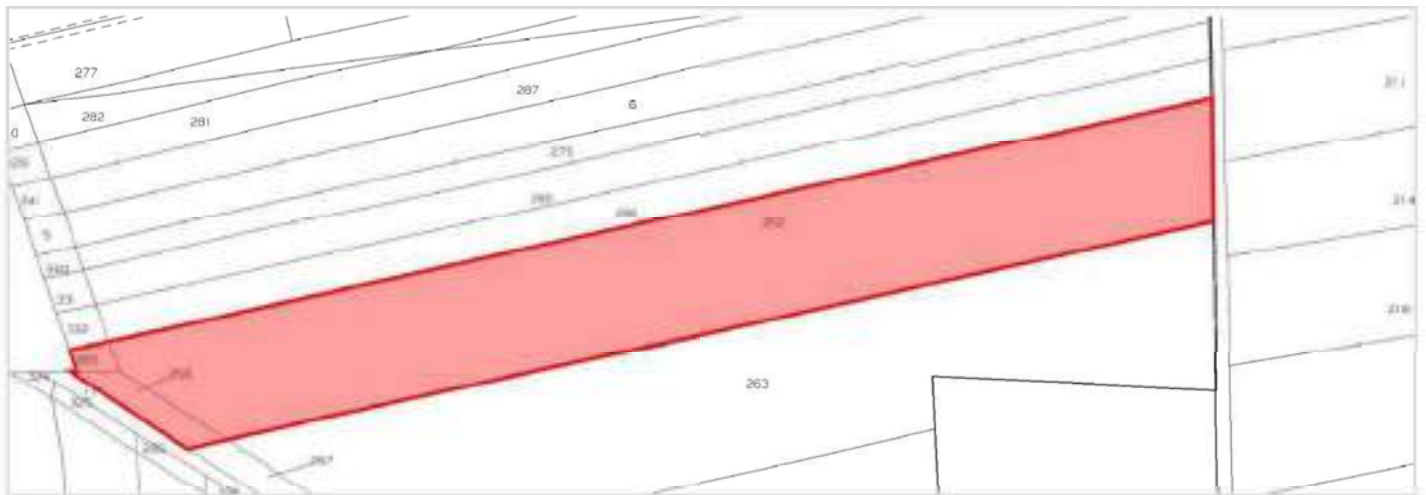
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità con le particelle limitrofe; è definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali lambenti. Si presentava con conservazione curata e vegetazione in ricrescita spontanea ed erbe nelle aree marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23 e strada interpoderale che porta da SC54 a SC23.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 265 Fg 180 | 330,00 | x | 100% | 330,00 |
| Terreno agricolo part. 266 Fg 180 | 540,00 | x | 100% | 540,00 |
| Terreno agricolo part. 262 Fg 180 | 38093,00 | x | 100% | 38093,00 |
| Totale: | 38963,00 | | | 38963,00 |



Estratto di mappa Terreni - Lotto 22 - Fg 180 - Particelle 265, 266, 262



Aereofoto - Terreni - Lotto 22 - Fg 180 - Particelle 265, 266, 262

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.479,30 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 38963mq, risulta pari a: € 36934,27.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 36.934,27.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 36.934,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.934,27

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.934,27

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 22 | 38963,00 | 0,00 | 36.934,27 | 36.934,27 |
| | | | | 36.934,27 € | 36.934,27 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia convenientemente divisibile; il suo frazionamento ridurrebbe la superficie minima di lotto 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: €. 36.934,27

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: €. 5.540,14

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: €. 94,13

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 31.300,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 39287,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppi di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e interpoderale che unisce SC54 a SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini indistinti ad esclusione dei limiti segnati dalle interpoderali sopra richiamate; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu di ogni singola particella.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 267 | 2306 | Seminativo 3 | 10.72 | 6.55 |
| 180 | 263 | 36981 | Seminativo 2 | 219.64 | 114.59 |
| Totale superficie | | 39287 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 262, 266 ad Est con part. 214, 216,218 a Sud part. 268, 264, 232, 417, 1 ad Ovest con part. 11.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 23: piena ed intera proprietà di terreni agricoli di 39287mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale irregolare, orografia piana ed accesso da SC23 ed interpoderale congiungente SC54 a SC23; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 262, 266 ad Est con part. 214, 216,218 a Sud part. 268, 264, 232, 417, 1 ad Ovest con part. 11. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particelle 267, 263; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 31.400,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 39287,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 37005,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.31.400,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in affitto alla Ditta:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED] it

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del [REDACTED] N. Rep. 29 [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9 [REDACTED] Reg. Gen. 81 [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 - Iscritta il 15/03/2021 Reg. Part. 5 Reg. Gen. 47 TRIBUNALE DI [REDACTED] Titolo Repertorio 144 [REDACTED] del 01/07/2021 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni
A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,
A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] di Lecce del 27/06/2021 rep.30 Registrato a Lecce 29/06/2021 al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/2003 rep. [REDACTED] trascr Brindisi 31/05/2003 al n.6 [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto per di Conferimento in società Notaio [REDACTED] del 24/9/2003 rep.35 [REDACTED] trascr. Brindisi 15/10/2003 al n.12 [REDACTED] contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Imp/unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; stierilli, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **39287,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppi di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SP23 e interpoderale che unisce SC54 a SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini indistinti ad esclusione dei limiti segnati dalle interpoderali sopra richiamate; l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu di ogni singola particella.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 267 | 2306 | Seminativo 3 | 10.72 | 6.55 |
| 180 | 263 | 36981 | Seminativo 2 | 219.64 | 114.59 |
| Totale superficie | | 39287 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 262, 266 ad Est con part. 214, 216, 218 a Sud part. 268, 264, 232, 417, 1 ad Ovest con part. 11.



Ripresa Loto 23 Fog 180 p.le 267, 263 ripresa da interpoderale p.le 263-264

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tutarano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogefi - Individuazione Lotto 23 - Fg 180 Particelle 263, 267

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

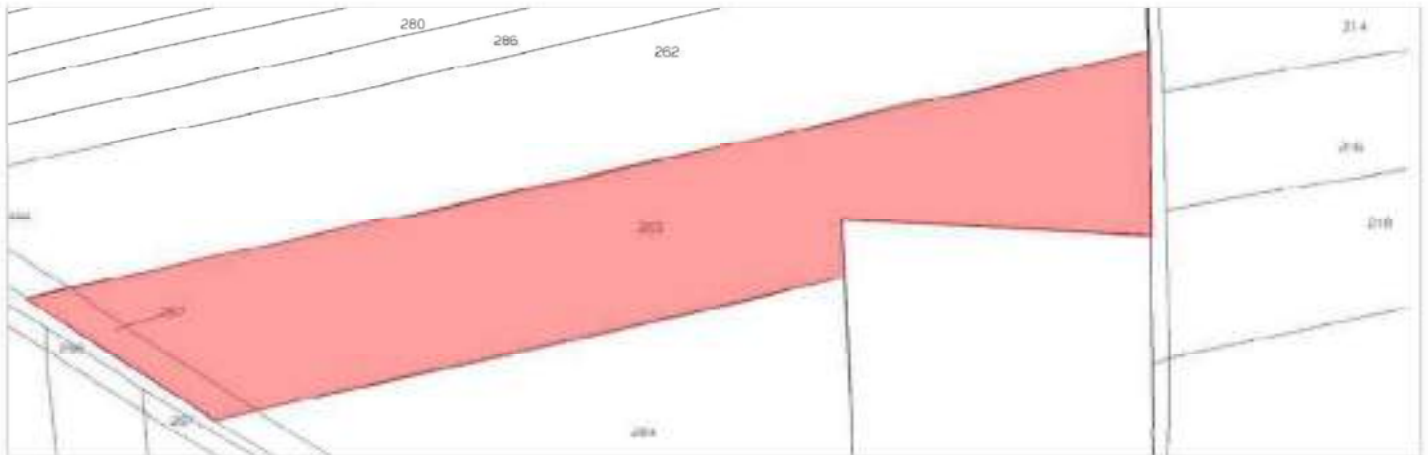
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità con le particelle limitrofe; è definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali lambenti. Si presentava con conservazione curata ed erbe nelle aree marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23 e strada interpoderale che porta da SC54 a SC23.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 267 Fg 180 | 2306,00 | x | 100% | 2306,00 |
| Terreno agricolo part. 263 Fg 180 | 36981,00 | x | 100% | 36981,00 |
| Totale: | 39287,00 | | | 39287,00 |



Estratto di mappa Terreni - Lotto 23 Fg 180 Particelle 267, 263



Aerofoto - Terreni Lotto 23 Fg 180 Particelle 267, 263

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.419,10 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,94\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 39287mq, risulta pari a: € 37005,00.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 37.005,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 37.005,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.005,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.005,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 23 | 39287,00 | 0,00 | 37.005,00 | 37.005,00 |
| | | | | 37.005,00 € | 37.005,00 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia convenientemente divisibile; il suo frazionamento ridurrebbe la superficie minima di lotto 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: €. 37.005,00

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: €. 5.550,75

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: €. 54,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 31.400,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 39009,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SP23 e interpodereale su limite est. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite nord, l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu data la modifica dell'interpodereale con p.lla 263.

Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 268 | 3900 | Seminativo 3 | 18.13 | 11.08 |
| 180 | 264 | 34109 | Seminativo 2 | 202.58 | 105.69 |
| 182 | 236 | 1000 | Seminativo 3 | 4,65 | 2,84 |
| Totale superficie | | 39009 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 263, 267 ad Est con part. 232, 413 a Sud con SC23 ad Ovest con SC23.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 24: piena ed intera proprietà di terreni agricoli di 39009mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale irregolare, orografia piana ed accesso da SC23 ed interpodereale su p.lla 232; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con part. 263, 267 ad Est con part. 232, 413 a Sud con SP23 ad Ovest con SC23. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particelle 268, 264 e foglio 182 particella 236; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 28.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 39009,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33027,58 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.28.000,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in affitto alla Ditta:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede legale [REDACTED] it

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 297[REDACTED] - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 81[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED] -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 - Iscritta il 15/03/2021 Reg. Part. 5 Reg. Gen. 4 TRIBUNALE DI Titolo Repertorio 14 del 01/07/2021 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni
A favore di contro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,
A favore di UNICREDIT S.P.A. Cod. fis. 0034817010, contro Societa' Agricola Foglia Verde S.R.L. Cod. fis. 13813501007 - Sede NARDO' (LE). Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprieta' 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio di rep.30 Registrato a Lecce 29/06 al n. 1 - contro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio del 30/05/2003 rep.297 Brindisi 31/05/2003 al n. 6 contro

la quota di 1/1, in forza di atto per di Conferimento in società Notaio del 24/9/2003 rep.35 Brindisi 15/10/2003 al n. 12 contro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- l/ff'unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; stierili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici; artt.76,77,78 componenti insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **39009,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Gruppo di Terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SP23 e interpodereale su limite nord. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite nord, l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu data la modifica dell'interpodereale con p.lla 263. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 268 | 3900 | Seminativo 3 | 18.13 | 11.08 |
| 180 | 264 | 34109 | Seminativo 2 | 202.58 | 105.69 |
| 182 | 236 | 1000 | Seminativo 3 | 4,65 | 2,84 |
| Totale superficie | | 39009 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 263, 267 ad Est con part. 232, 413 a Sud con SP23 ad Ovest con SP23.



Ripresa Lotto 24 Fg 180 p.lle 268, 264, 236 ripresa da interpodereale tra P.lle 263-264

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tutarano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sagei - Individuazione Lotto 24 - Fig. 180 - Particelle 268, 264, 236

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

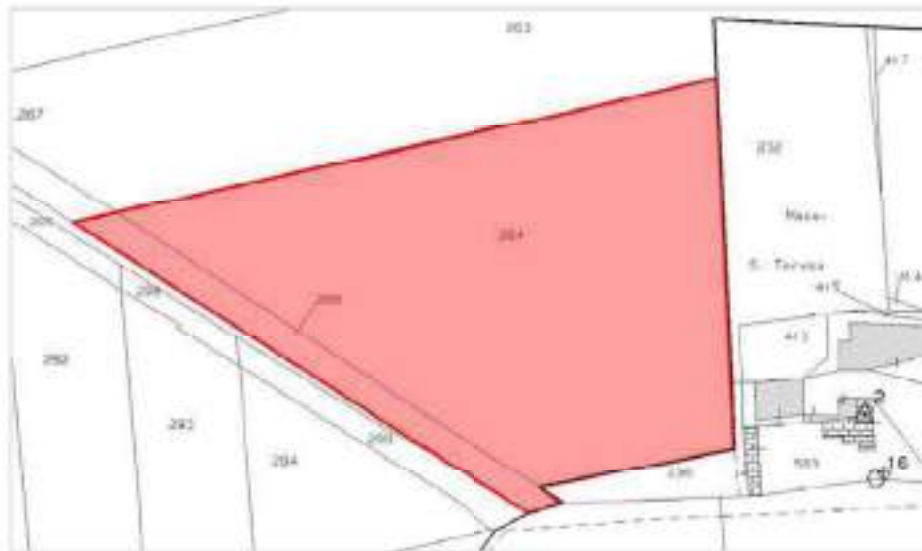
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità tra le particelle costituenti il lotto; è definito nei suoi confini solo nei limiti distinti dalle strade lambenti. Si presentava con conservazione curata ed erbe nelle aree marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23 e strada interpodereale che porta da SC54 a SC23. L'omogeneità di coltura praticata sui fondi attigui, la proprietà degli stessi ad univoca ditta hanno determinato la modifica dell'interpodereale con p.lla 263.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 268 Fg 180 | 3900,00 | x | 100% | 3900,00 |
| Terreno agricolo part. 264 Fg 180 | 34109,00 | x | 100% | 34109,00 |
| Terreno agricolo part. 236 Fg 180 | 1000,00 | x | 100% | 1000,00 |
| Totale: | 39009,00 | | | 39009,00 |



Estratto di mappa Terreni - Lotto 24 Fg 180 Particelle 268, 264, 236



Aereofoto - Terreni - Lotto 24 Fg 180 Particelle 268, 264, 236

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.466,70 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,84\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 39009mq, risulta pari a: € 33027,58.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 33.027,58.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 33.027,58

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.027,58

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.027,58

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 24 | 39009,00 | 0,00 | 33.027,58 | 33.027,58 |
| | | | | 33.027,58 € | 33.027,58 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia convenientemente divisibile; il suo frazionamento ridurrebbe la superficie minima di lotto 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: | € 33.027,58 |

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: **€ 4.954,14**

| | |
|--|--------------------|
| 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: | € 73,44 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 28.000,00 |

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 74871,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED],

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23, SC57 e da interpoderale su limite ovest; il lotto è secato da interpoderale di servizio. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite nord-est, l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 350 | 74871 | Seminativo 3 | 348.01 | 212.67 |
| Totale superficie | | 74871 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 40, 322 a Sud con SC57 ad Ovest interpoderale di collegamento SC23 con SC57.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 25: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 74871mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC23, SC57 ed interpoderale unione SC23-SC57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 40, 322 a Sud con SC57 ad Ovest interpoderale di collegamento SC23 con SC57. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 350; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 51.600,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 74871,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 60.813,97 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.51.600,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

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 30/11/2003, 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:** *Servizi di passaggio per dominante Pila 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 297[REDACTED]/1 - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 81[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale ([REDACTED]) - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] - Iscritta il 15/03/20[REDACTED] Reg. Part. 5[REDACTED] Reg. Gen. 4[REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] Titolo Repertorio 14[REDACTED] 21 del 01/07/20[REDACTED] - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] Cod. fis. [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio Luca di Pietro di Lecce del 27/06/2017 al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED] Registrato a [REDACTED] 2017 al n.6 [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/2003 rep.29 [REDACTED] 70 trascr Brindisi 31/05/2003 al n.63 [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] conferimento 24 settembre 2003 N. 35 [REDACTED] di repertorio Notaio dott.ssa [REDACTED] registrato a Lecce e trascritto a Brindisi il 15 ottobre 2003 al N. 126 [REDACTED] di formalità. Contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- l/ff'unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 74871,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23, SC57 e da interpodereale su limite ovest; il lotto è secato da interpodereale di servizio. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite nord-est, l'omogeneità di coltura praticata sui fondi costituenti il lotto ed attigui ad esso, la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 350 | 74871 | Seminativo 3 | 348.01 | 212.67 |
| Totale superficie | | 74871 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 40, 322 a Sud con SC57 ad Ovest interpodereale di collegamento SC23 con SC57.



Ripreso Lotto 25 Fg 180 p.lle 350 ripresa da interpodereale p.lle 350-347

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 25 Fg 180 Particelle 350

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

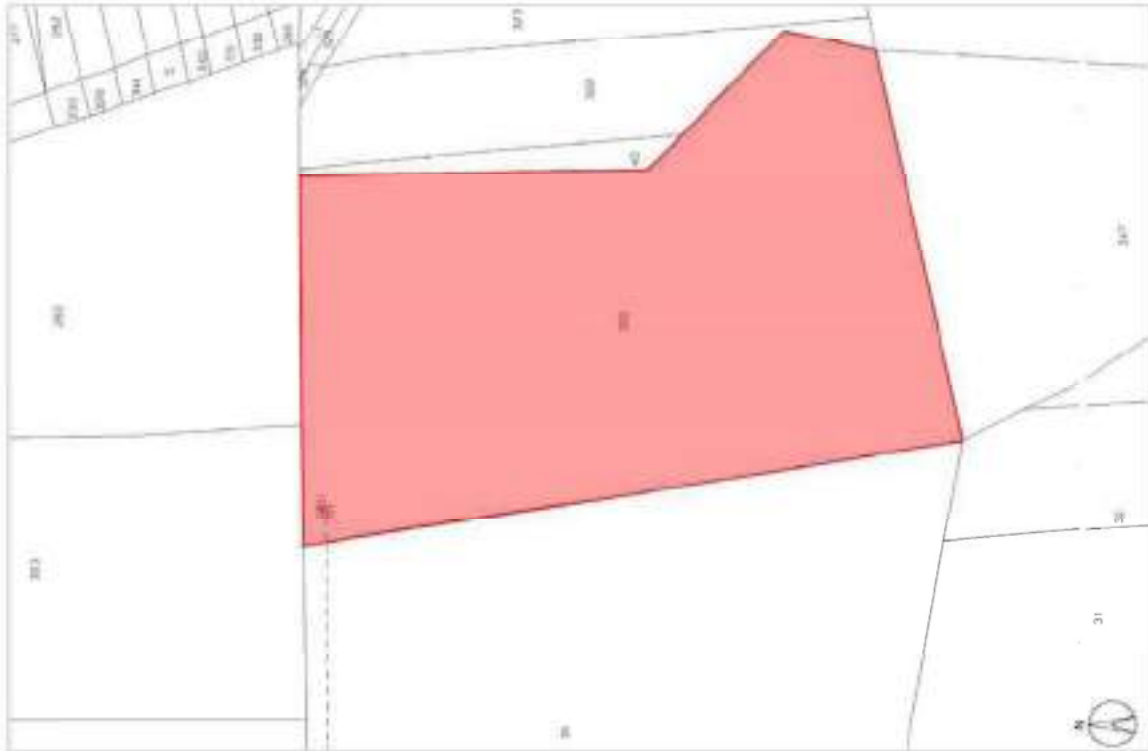
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava lavorato, è definito nei suoi confini dalle strade SC23, SC57 e da interpodere su limite ovest; Si presentava con conservazione curata ed erbe nelle aree marginali il Lotto. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23, da SP57 e da interpodere che porta da SC57 a SC23.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 350 Fg 180 | 74871,00 | x | 74871,00 |
| Totale: | 74871,00 | | 74871,00 |



Estratto di mappa Terreni - Lotto 25 - Fg 180 Particella 350



Aereofoto - Terreni - Lotto 25 - Fg 180 Particella 350

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.122,50 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,81\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 74871mq, risulta pari a: € 60813,97.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 60.813,97.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 60.813,97

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.813,97

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.813,97

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 25 | 74871,00 | 0,00 | 60.813,97 | 60.813,97 |
| | | | | 60.813,97 € | 60.813,97 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile può venire diviso; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

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: € 60.813,97

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: € 9.122,10

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: € 91,87

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 51.600,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **107824,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23, SC57 e da interpodere su limite est; il lotto è scato da interpodere di servizio. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite nord-est; il limite ovest è definibile dalla diversità di coltura con fondi attigui e recinzione. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 39 | 107824 | Semin./Vigneto | 501,5 | 306,51 |
| Totale superficie | | 107824 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 350 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 182.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 26: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 107824mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da SC23, SC57 ed interpodere unione SC23-SC57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 350 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 182. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 39; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 78300,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 107824,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 92.189,52 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.78.300,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

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 30/11/2003*, 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:** *Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà* [REDACTED]

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30 [REDACTED] 017 N. Rep. 297 [REDACTED] - Iscrizione del 31/05/20 [REDACTED] - Reg. Part. 9 [REDACTED] Reg. Gen. 81 [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] 2 - Domicilio fiscale [REDACTED] p - [REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20 [REDACTED] - Iscritta il 15/03/20 [REDACTED] Reg. Part. 5 [REDACTED] Reg. Gen. 4 [REDACTED] 3 TRIBUNALE DI [REDACTED] Titolo Repertorio 144 [REDACTED] 21 del 01 [REDACTED] 1 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06/ [REDACTED] 30 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06/ [REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/20 [REDACTED] rep.297 [REDACTED] 70 trascr Brindisi 31/05/20 [REDACTED] al n.63 [REDACTED] contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fitavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- IP/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **107824,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23, SC57 e da interpoderale su limite est; il lotto è secato da interpoderale di servizio. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tukuran, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite nord-est; il limite ovest è definibile dalla diversità di coltura con fondi attigui e recinzione. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 39 | 107824 | Semin./Vigneto | 501,5 | 306,51 |
| Totale superficie | | 107824 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 350 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 182.



Ripresa Loto 26 Fg 180 n.lla 39 ripresa da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogef - Individuazione Lotto 26 - Fg 180 Particelle 39

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto molto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

molto molto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

molto molto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

molto molto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

molto molto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

molto molto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

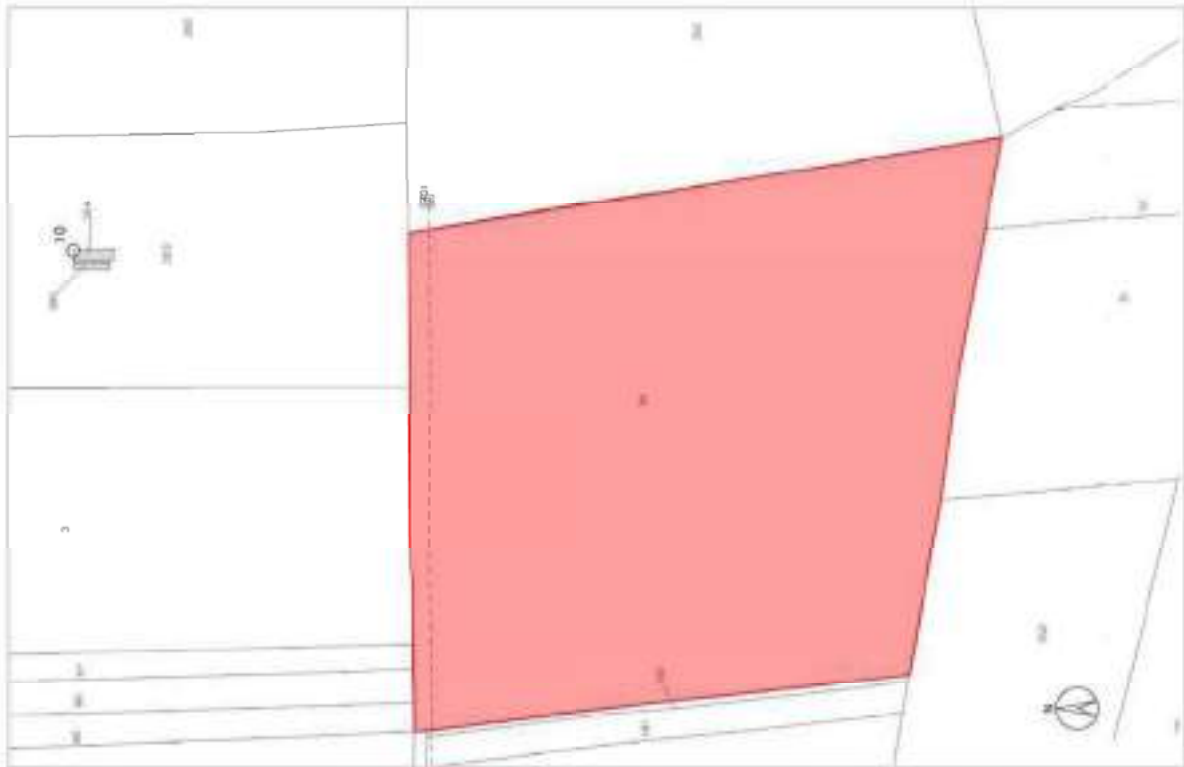
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava lavorato, è definito nei suoi confini dalle strade SC23, SC57 e da interpodereale su limite est; Si presentava con erbe. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23, da SP57 e da interpodereale che porta da SC57 a SC23.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 350 Fg 180 | 107824,00 | x | 107824,00 |
| Totale: | 107824,00 | | 107824,00 |



Estratto di mappa Terreni Lotto 25 Fg 180 Particella 350



Aereofoto - Terreni Lotto 25 Fg 180 Particella 350

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.550,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,85€/mq$ e la superficie commerciale totale di 107824mq, risulta pari a: € 92189,52.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 92.189,52.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€. 92.189,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.189,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.189,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 26 | 107824,00 | 0,00 | 92.189,52 | 92.189,52 |
| | | | | 92.189,52 € | 92.189,52 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile può venire diviso; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

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: € 92.189,52

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: € 13.828,40

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: € 61,09

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 78.300,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 27a

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **14634,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e da interpodereale connessa alla SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est e ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 322 | 14494 | Seminativo 3 | 63.37 | 41.17 |
| 180 | 324 | 140 | Seminativo 3 | 0.65 | 0.4 |
| Totale superficie | | 14634 | | | |

intestate a Società Agricola Foglia Verde Srl - Sede Nardo' (LE) - CF: 13813501007)

• Coerenze: [REDACTED]

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 27a: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 14634mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC23, SC57 ed interpodereale su p.lle 322 e 350; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 11, 325, 323 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 350. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 322 e 324; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 10600,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 14634,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 12.506,09 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.10.600,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[] – Iscritta il 15/03[] Reg. Part. [] Reg. Gen. 47[] TRIBUNALE DI [] Titolo Repertorio 14[]/21 del 01/07/20[] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni
A favore di [] contro []

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 13/10/20[] a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 260[] di repertorio, trascritta il 30/11/20[] a RRII di Brindisi ai nn. RG207[]/RP17[]B ,
A favore di [] contro []
[] E). Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà l/l.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Iff/unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; stierili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Luccci - Fascia di rispetto 100m.

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Luccci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **14634,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e da interpodereale connessa alla SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est e ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 322 | 14494 | Seminativo 3 | 63.37 | 41.17 |
| 180 | 324 | 140 | Seminativo 3 | 0.65 | 0.4 |
| Totale superficie | | 14634 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 11, 325, 323 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 350.



Ripresa Lotto 27. Fg 180 Lotti 27a, 27b, 27c ripresi da SC37

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto: 27. Fg 180 Lotti 27a, 27b, 27c

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

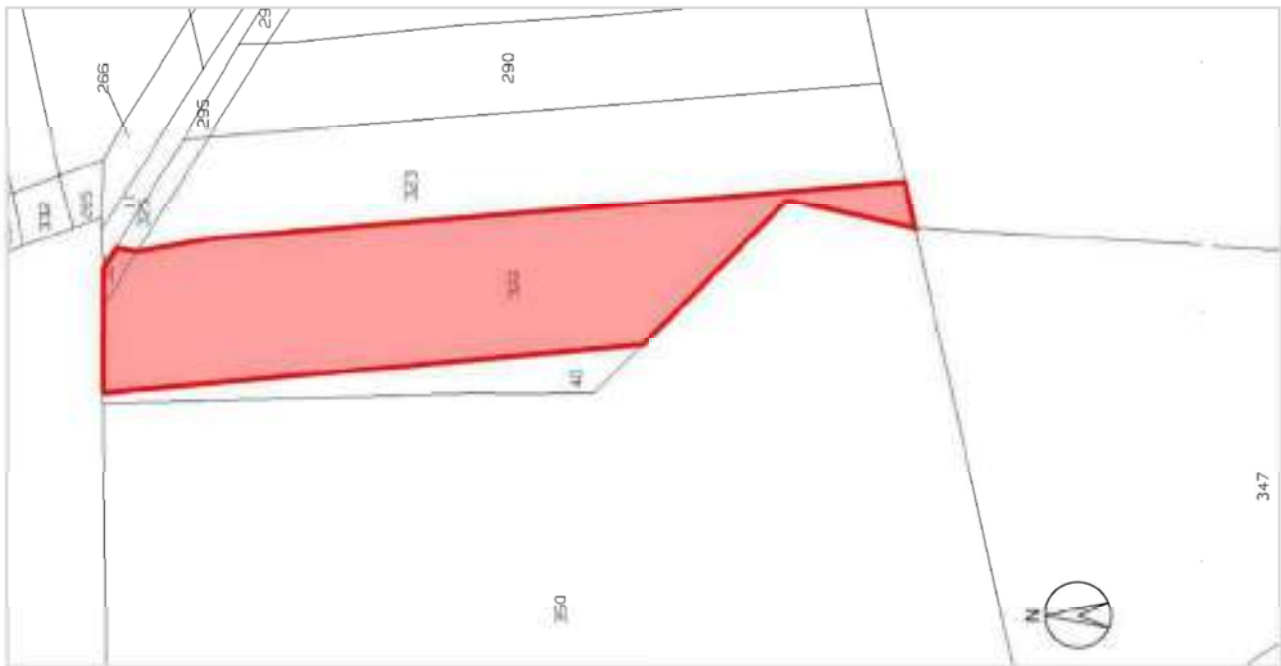
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava inerbato, è definito nei suoi confini dalle strade SC23, SC57; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23, da SP57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 322 Fg 180 | 14494,00 | x | 100% | 14494,00 |
| Terreno agricolo part. 324 Fg 180 | 140,00 | x | 100% | 140,00 |
| Totale: | 14634,00 | | | 14634,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 27 Fg 180 Lot 27b,27c



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 27 Fg 180 Loti 27b, 27c

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano" - N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 8.545,59 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,85\text{€}/\text{mq}$ e la superficie commerciale totale di 14634mq, risulta pari a: € 12506,09.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 12.506,09.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 12.506,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.506,06

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.506,06

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della

stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 27-27a | 14634,00 | 0,00 | 12.506,06 | 12.506,06 |
| | | | | 12.506,06 € | 12.506,06 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non può venire diviso; se ne consiglia una vendita con 27b e 27c.

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: € 12.506,06

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.875,91

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: € 30,17

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 10630,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 27b

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **10473,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutarano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est e ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 296 | 518 | Seminativo 3 | 2.41 | 1.47 |
| 180 | 291 | 9955 | Seminativo 3 | 46.27 | 28.28 |
| Totale superficie | | 10473 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 292 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 290.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 27b: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 10473mq, ubicato in Tutarano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezia, orografia piana ed accesso da SC23, SC57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 292 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 290. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 291 e 296; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 7200,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 10473,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.506,09 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.7.200,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 die 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 die 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] con sede legale [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

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 30/11/2003, 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: Servitù di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà** [REDACTED]

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 2975[REDACTED] - Iscrizione del 31[REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. 8[REDACTED]5 a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale M[REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07[REDACTED] - Iscritta il 15/03/20[REDACTED] Reg. Part. 5[REDACTED] Reg. Gen. 4[REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] Repertorio 14[REDACTED] 21 del 01/07[REDACTED] Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà I/I.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06/20[REDACTED] rep.30[REDACTED] Registrato a Lecce 29/06[REDACTED] al n.64[REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 10/09/20[REDACTED] rep.33[REDACTED] 40- Trascritto [REDACTED] aln.10[REDACTED] Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Divisione Notaio [redacted] del 15/07/20 [redacted] rep838 [redacted] 45 trascritto Brindisi 30/07/20 [redacted]
al n.11370 Contro [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3
[redacted] per 1/3 [redacted] per 1/3

Successione del 20/02/20 [redacted] n. [redacted] vol.99 [redacted] trascritta brindisi 17/8/20 [redacted] n.1 [redacted] favore [redacted]
1/6 [redacted] 1/6; [redacted] 1/6 Contro [redacted] per 1/2

Compravendita a favore [redacted] 1/2 e [redacted] 1/2, Notaio [redacted] del 11/04/19 [redacted]
rep.1198 [redacted] Trascritto [redacted] 17/04/19 [redacted] ain.54 [redacted] Contro [redacted] 29 [redacted] 8 [redacted] per
1/2 e [redacted] Milano per 1/2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/1'unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riquilificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci – Fascia 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: *Bosco di Santa Teresa e dei Lucci* – L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 10473,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est e ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 296 | 518 | Seminativo 3 | 2.41 | 1.47 |
| 180 | 291 | 9955 | Seminativo 3 | 46.27 | 28.28 |
| Totale superficie | | 10473 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con part. 292 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 290.



Ripresa Lotto 27 Fg 180 Lotti 27a, 27b, 27c ripreso da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 27 Fig 180 Loti 25a, 27c

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava inerbato. è definito nei suoi confini dalle strade SC23, SC57; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23, da SP57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 291 Fg 180 | 9955,00 | x | 100% | 9955,00 |
| Terreno agricolo part. 296 Fg 180 | 518,00 | x | 100% | 518,00 |
| Totale: | 10473,00 | | | 10473,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 27 Fg 180 Lotti 27a, 27b, 27c



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 27 Fg 180 Lotti 27a, 27b, 27c

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.122,50 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,81\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 10473mq, risulta pari a: € 8.506,69.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 8.506,69.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 8.506,69

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.506,69

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.506,69

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 27-27b | 10473,00 | 0,00 | 8.506,69 | 8.506,69 |
| | | | | 8.506,69 € | 8.506,69 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non può venire diviso; se ne consiglia una vendita con 27a e 27c.

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: € 8.506,69

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.276,00

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: € 30,69

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7200,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 27c

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 15641,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 298 | 748 | Semin/Pasc-3/2 | 3.3 | 2.01 |
| 180 | 293 | 6910 | Seminativo 3 | 32.12 | 19.63 |
| 180 | 299 | 2028 | Seminativo 3 | 9.43 | 5.76 |
| 180 | 294 | 5955 | Seminativo 3 | 27.68 | 16.92 |
| Totale superficie | | 15641 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord ed Est con SC23 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 292 e 297.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 27c: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 15641mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica triangolare irregolare, orografia piana ed accesso da SC23, SC57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo. Confina a Nord ed Est con SC23 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 292 e 297. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particelle 293, 294, 298, 299; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 10.700,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 15641,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 12.704,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 10.700,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]

- [REDACTED] #320251003 a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.

Contratto registrato presso UT di [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED] it

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 25[REDACTED]/1 - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 81[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 – Iscritta il 15/03/2022 Reg. Part. 518 Reg. Gen. 4763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 1441/2021 del 01/07/2021 – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] 27/06/ [REDACTED] 306 Registrato al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro Societa' Agricola Foglia Verde Srl - Sede Roma (RM) - CF: 13813501007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/2 [REDACTED] rep.29 [REDACTED] 070 trascr Brindisi 31/05 [REDACTED] n.63 [REDACTED] contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Imp/unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; stierili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tukuran. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci – Fascia 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci – L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **15641,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 298 | 748 | Semin/Pasc-3/2 | 3.3 | 2.01 |
| 180 | 293 | 6910 | Seminativo 3 | 32.12 | 19.63 |
| 180 | 299 | 2028 | Seminativo 3 | 9.43 | 5.76 |
| 180 | 294 | 5955 | Seminativo 3 | 27.68 | 16.92 |
| Totale superficie | | 15641 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord ed Est con SC23 a Sud con SC57 ad Ovest con p.lla 292.



Ripresa Lotto 27 Fig 180 Lotti 27a, 27b [REDACTED] ripresa da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 27 - Fg 180 Lotti 27a, 27b

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | |
|-------------|---------------------|
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

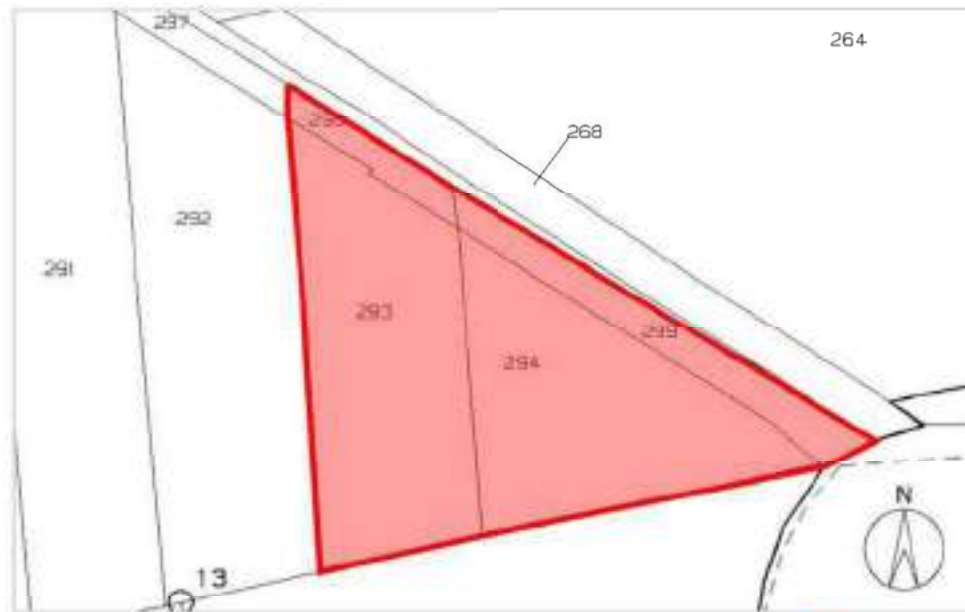
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava inerbato, è definito nei suoi confini dalle strade SC23, SC57; Con la sua forma triangolare irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23, da SP57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 298 Fg 180 | 748,00 | x | 100% | 748,00 |
| Terreno agricolo part. 293 Fg 180 | 6910,00 | x | 100% | 6910,00 |
| Terreno agricolo part. 299 Fg 180 | 2028,00 | x | 100% | 2028,00 |
| Terreno agricolo part. 294 Fg 180 | 5955,00 | x | 100% | 5955,00 |
| Totale: | 15641,00 | | | 15641,00 |



Estimato di mappa Terreni - Individuazione Lotto 27 Fg 180 Lotti 27a, 27b



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 27 Fg 180 Lotti 27a, 27b

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.122,50 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,81\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 15641mq, risulta pari a: € 12.704,40.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 12.704,40.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 12.704,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.704,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.704,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 27-27c | 15641,00 | 0,00 | 12.704,40 | 12.704,40 |
| | | | | 12.704,40 € | 12.704,40 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non può venire diviso; se ne consiglia una vendita con 27a e 27b.

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: € 12.704,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.905,66

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: € 98,74

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 10.700,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 32541,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 e da stradella interna ad ovest. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 347 | 32541 | Semin/Uliv-3/3 | 151,18 | 92,51 |
| Totale superficie | | 32541 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC157 ad Est con p.lla 346 a Sud con p.lla 185 ad Ovest con p.lla 32.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 28: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 32541mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC57 e da stradella interna ad ovest; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo. Confina a Nord con SC157 ad Est con p.lla 346 a Sud con p.lla 185 ad Ovest con p.lla 32. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 347; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 26.200,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 32541,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 30.913,95 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 26.200,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da affitto o altri impegni d'uso

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 30/11/2003, 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:** *Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. [REDACTED] 71 - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 8116 a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] - Sede ROMA (RM).

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] - Iscritta il 15/03/20[REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] Titolo Repertorio 14[REDACTED] 21 del 01/07/20[REDACTED] - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06/20[REDACTED] ep.3[REDACTED] Registrato a I [REDACTED] 29/06[REDACTED] al n.6[REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] - per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/2[REDACTED] rep.29[REDACTED] 70 trascr Brindisi 31/05[REDACTED] n.6[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 23/11/19[REDACTED] rep.23[REDACTED] trascr Lecce 21/12[REDACTED] al n.72[REDACTED] Contro ZECCA Mario (1/4), Alcibiade (1/4), Luciano (1/4)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_uloz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 32541,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 e da stradella interna ad ovest. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di. Ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite est, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale,

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 347 | 32541 | Semin/Uliv-3/3 | 151.18 | 92.51 |
| Totale superficie | | 32541 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC157 ad Est con p.lla 346 a Sud con p.lla 185 ad Ovest con p.lla 32.



Ripresa Lotto 28 Fg 180 Particella 347 ripresa da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sagei - Individuazione Lotto 28 Fig 190 particella 347

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

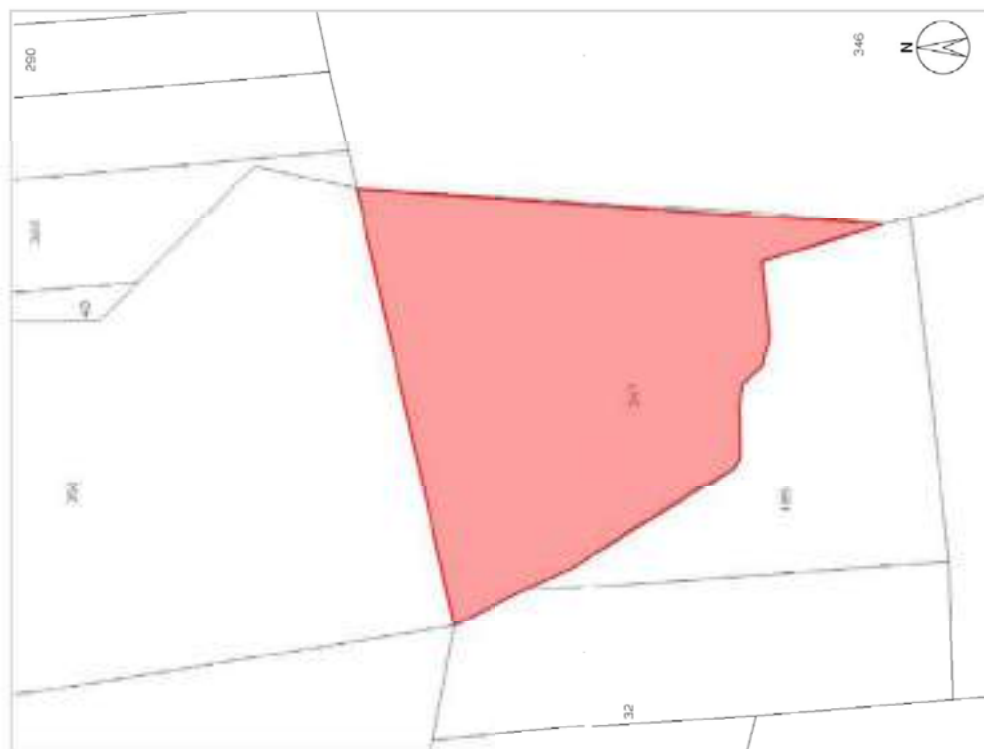
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava inerbato, è definito nei suoi confini da recinzione e strade SC57 a meno del limite est ; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SP57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | Indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 347 Fg 180 | 32541,00 | x 100% | 32541,00 |
| Totale: | 32.541,00 | | 32.541,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 28 Fg 180 parcella 347



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 28 Fg 180 particella 347

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano" - N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 9.500,00 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95\text{€}/\text{mq}$ e la superficie commerciale totale di 32541mq, risulta pari a: € 30.913,95.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 30.913,95.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 30.913,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.913,95

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.913,95

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della

stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 28 | 32541,00 | 0,00 | 30.913,95 | 30.913,95 |
| | | | | 30.913,95 € | 30.913,95 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non può venire diviso; se ne consiglia una eventuale vendita con i Lotti 29 e 30 con i quali costituisce fondo fisicamente modificato rispetto i limiti catastali originari. La proprietà unica ha portato alla redistribuzione delle interpoderali e modifica delle

superfici rispetto le catastali originarie.

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: € 30.913,95

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: € 4.637,09

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: € 76,86

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 26.200,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 29

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 65679,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 e da strada interpoderale tra p.lle 21 e 346. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione dei limiti est e ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 346 | 65679 | Seminativo 3 | 305,28 | 186,56 |
| Totale superficie | | 65679 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC57 ad Est con p.lla 10 a Sud con p.lla 21 ad Ovest con p.lla 347, 185, 55

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 29: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 65679mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC57 e da strada interpoderale tra p.lle 21 e 346; altre strade di servizio secano il fondo; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo. Confina a Nord con SC57 ad Est con p.lla 10 a Sud con p.lla 21 ad Ovest con p.lla 347, 185, 55. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 346; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 47.700,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 65679,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 56.155,55 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 47.700,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da affitto o altri impegni d'uso

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 30/11/2003, 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:** *Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/[REDACTED] N. Rep. 2/[REDACTED] - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9/[REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.
A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] Domicilio fiscale Milano -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] - Iscritta il 15/03/20[REDACTED] Reg. Part. 51/[REDACTED] Reg. Gen. 47/[REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] titolo Repertorio 144/[REDACTED] 021 del 01/0[REDACTED] 21 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni
A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06/20[REDACTED] al n. [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED] - Sc [REDACTED] 7)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] - per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05 [REDACTED] 29 [REDACTED] trascr Brindisi 31/05 [REDACTED] n. [REDACTED] 9 contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] rep [REDACTED] Lecce 21/12 [REDACTED] 72 [REDACTED] Contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_uloz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 65679,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 e da strada interpodereale tra p.lle 21 e 346. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione dei limiti est e ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 346 | 65679 | Seminativo 3 | 305.28 | 186.56 |
| Totale superficie | | 65679 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC57 ad Est con p.lla 10 a Sud con p.lla 21 ad Ovest con p.lla 347, 185, 55



Ripresa Lotto 29 Fg 180 Particella 346 ripresa da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 29 Fig 180 paricella 346

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | |
|---------------|---------------------|
| colore stanza | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore stanza | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore stanza | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore stanza | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore stanza | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore stanza | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

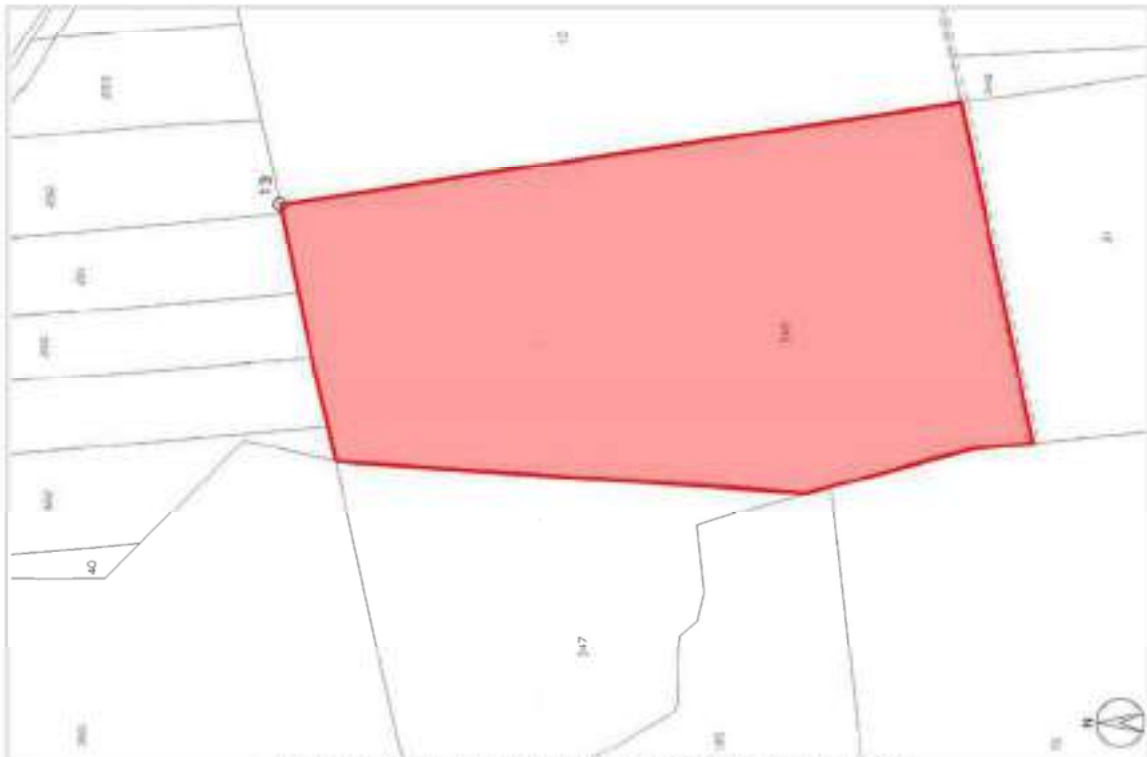
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava inerbato, è definito nei suoi soli confini nord, sud e ovest ricalcanti i limiti catastali grazie alla SC57 ed interpoderali sulle tracce catastali; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SP57 e interpoderale sud.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 346 Fg 180 | 65679,00 | x | 100% | 65679,00 |
| Totale: | 65679,00 | | | 65679,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 26 Fg 180 particella 346



Aereofoto - Terreni - Individuazione Lotto 29 Fg 180 particella 346

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano" - N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 8.550,00 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,86\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 65679mq, risulta pari a: € 56.155,55.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 56.155,55.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 56.155,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.155,55

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.155,55

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della

stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 29 | 65679.00 | 0.00 | 56.155,55 | 56.155,55 |
| | | | | 56.155,55 € | 56.155,55 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile può venire diviso occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale. Se ne consiglia una eventuale vendita con i Lotti 29 e 30 con i quali costituisce fondo fisicamente modificato rispetto i limiti catastali originari. La proprietà unica ha portato alla redistribuzione delle

interpoderali e modifica delle superfici rispetto le catastali originarie.

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: € 56.155,55

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: € 8.423,33

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: € 32,21

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.700,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 76480,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 e da strada interpoderale tra p.lle 242 e 346. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione dei limiti ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 10 | 76480 | Seminativo 3 | 355.49 | 217.24 |
| Totale superficie | | 76480 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC57 ad Est con p.lla 63 a Sud con p.lla 242 e 348 ad Ovest con p.lla 346

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 30: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 76480mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC57 e da strada interpoderale tra p.lle 10 e 63; altre strade di servizio secano il fondo; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo. Confina a Nord con SC57 ad Est con p.lla 63 a Sud con p.lla 242 e 348 ad Ovest con p.lla 346. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 10; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 55.500,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 76480,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.390,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 55.500,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da affitto o altri impegni d'uso

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà* [REDACTED]

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/[REDACTED] N. Rep. 29/[REDACTED] 71 - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 8[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] 2 - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2[REDACTED] - Iscritta il 15/03/2[REDACTED] Reg. Part. 5[REDACTED] Reg. [REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] E Titolo Repertorio 144[REDACTED] 21 del 01/[REDACTED] Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Cod. fis. 13813501007 - Sede NARDO' (LE).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] rep.30 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06/2 [REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30 [REDACTED] 297 [REDACTED] 70 trascr Brindisi 31/05 [REDACTED] al n.6 [REDACTED] E contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; stierili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci – Fascia 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci – L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 76480,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 e da strada interpodereale tra p.lle 242 e 346. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione dei limiti ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 10 | 76480 | Seminativo 3 | 355.49 | 217.24 |
| Totale superficie | | 76480 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC57 ad Est con p.lla 63 a Sud con p.lla 242 e 348 ad Ovest con p.lla 346



Ripresa Lotta 30 Fg 180 Particella 10 ripresa da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 30 Fg 180 paricella 10

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | |
|---------------|---------------------|
| colore strada | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore strada | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore strada | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore strada | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore strada | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| colore strada | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

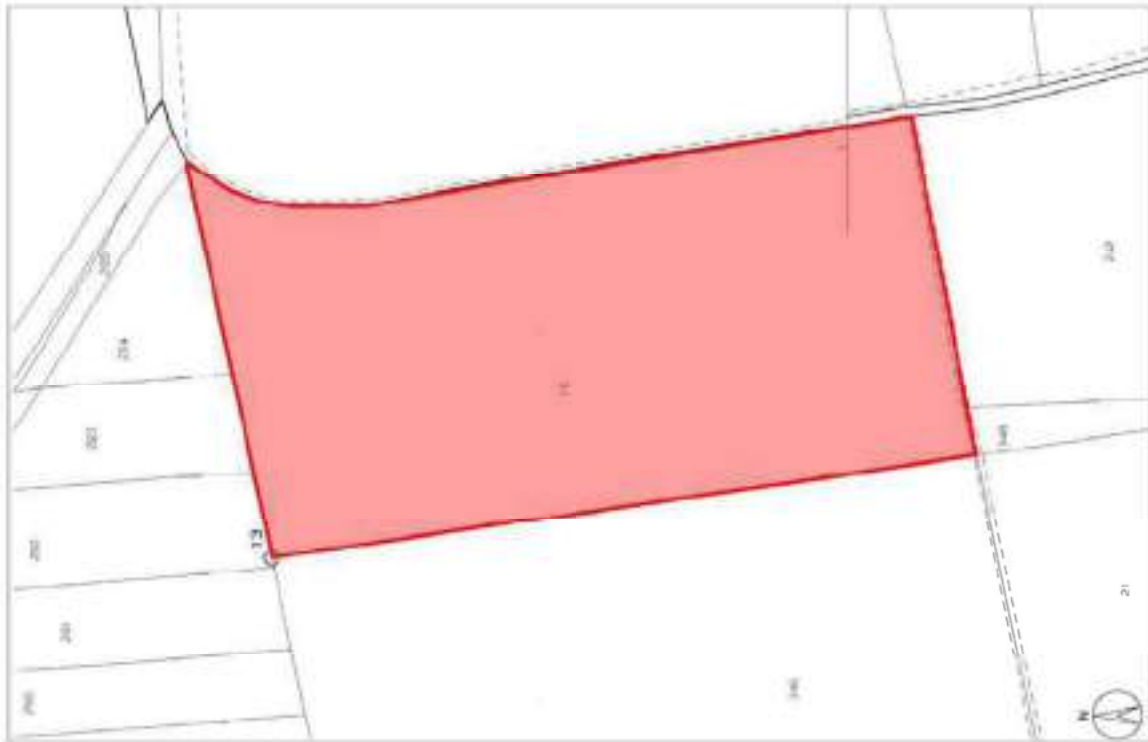
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava inerbato, è definito nei suoi soli confini nord, sud e est ricalcanti i limiti catastali grazie alla SC57 ed interpoderali sulle tracce catastali; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SP57 e interpoderali sud ed est.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 346 Fg 180 | 76480,00 | x | 100% | 76480,00 |
| Totale: | 76480,00 | | | 76480,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 30 Fg 180 particella 10



Aereofoto - Terreni - Individuazione Lotto 30 Fg 180 particella 10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano" - N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 8.550,00 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,86\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 76480mq, risulta pari a: € 65.390,40.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 65.390,40.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 65.390,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.390,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.390,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della

stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 30 | 76480,00 | 0,00 | 65.390,40 | 65.390,40 |
| | | | | 65.390,40 € | 65.390,40 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile può venire diviso occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale. Se ne consiglia una eventuale vendita con i Lotti 29 e 30 con i quali costituisce fondo fisicamente modificato rispetto i limiti catastali originari. La proprietà unica ha portato alla redistribuzione delle

interpoderali e modifica delle superfici rispetto le catastali originarie.

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: €. 65.390,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 9.808,56

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: €. 81,84

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 55.500,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **41010,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione dei limiti est, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 21 | 41010 | Semin/ULiv - 3/3 | 190.05 | 117.05 |
| Totale superficie | | 41010 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 346 ad Est con p.lla 348 a Sud con p.lla 22, 233 ad Ovest con p.lla 55

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 31: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 41010mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da strada interpodereale che innesta su SP57. Si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo. Confina a Nord con p.lla 346 ad Est con p.lla 348 a Sud con p.lla 22, 233 ad Ovest con p.lla 55. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particella 21; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 33.100,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 41010,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 38.959,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.100,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.

Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede: [REDACTED]

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 30/11/2003, 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:** *Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 2[REDACTED]71 - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 8[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED] -
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] – Iscritta il 15/03[REDACTED] 2 Reg. Part. 5[REDACTED] Reg. Gen. 4[REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] Titolo Repertorio 144[REDACTED] 21 del 01/07/20[REDACTED] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06/20[REDACTED] rep. [REDACTED] 7 Registrato a Lecce 29/06[REDACTED] al n.6[REDACTED] Vol.1 - contro Società [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] - per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/0[REDACTED] rep.29[REDACTED] trascr Brindisi 31/05[REDACTED] r [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 23/0/11[REDACTED] rep.23[REDACTED] 5 trascr Lecce 21/12[REDACTED] al n.7[REDACTED] Contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorie, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Ifl/unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **41010,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione dei limiti est, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 21 | 41010 | Semin/Uliv - 3/3 | 190,05 | 117,05 |
| Totale superficie | | 41010 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 346 ad Est con p.lla 348 a Sud con p.lla 22, 233 ad Ovest con p.lla 55



Ripresa Lotto 31 - Fg 180 Particella 21

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 31 Fg 180 particella 21

QUALITÀ E RATING INTERNO-IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | |
|-------------|---------------------|
| nella scala | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella scala | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella scala | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella scala | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella scala | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella scala | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

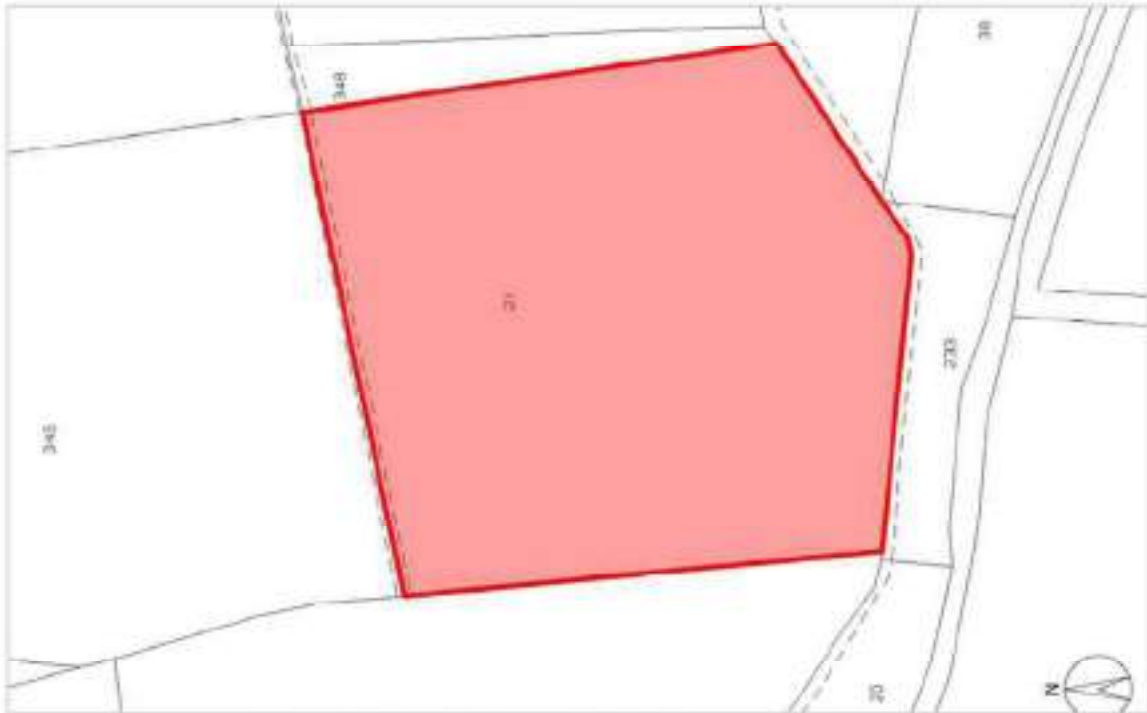
Il terreno, che all'atto del 1° sopralluogo si presentava inerbato, è definito nei suoi soli confini nord, sud e est ricalcanti i limiti catastali dati da interpoderali e solchi sulle tracce catastali; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da strada interpoderale che innesta su SP57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 346 Fg 180 | 41010,00 | x | 41010,00 |
| Totale: | 41010,00 | | 41010,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 31 Fg 180 particella 21



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 31 Fg 180 particella 21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.500,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 41010mq, risulta pari a: € 38.959,50.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 38.959,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 38.959,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.959,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.959,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 31 | 41010,00 | 0,00 | 38959,50 | 38959,50 |
| | | | | 38.959,50 € | 38.959,50 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile può venire diviso occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

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: € 38.959,50

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: € 5.843,93

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: € 15,58

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 33.100,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 32

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 33319,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione dei limiti ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 348 | 3136 | Seminativo 3 | 14.58 | 8.91 |
| 180 | 242 | 30183 | Seminativo 3 | 140.29 | 85.74 |
| Totale superficie | | 33319 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 10 ad Est con p.lla 339 e 8 a Sud con p.lla 22, 315, 316 ad Ovest con p.lla 21

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 32: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 33319mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da strada interpodereale che innesta su SP57. Si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo. Confina a Nord con p.lla 10 ad Est con p.lla 339 e 8 a Sud con p.lla 22, 315, 316 ad Ovest con p.lla 21. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 180, particelle 348 e 242 21; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 26.500,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 33319,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 31.221,07 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 26.500,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

- [REDACTED] a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.
Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED] il [REDACTED]
[per particelle 242 e 348]

- [REDACTED] a seguito di **contratto decennale** sottoscritto il **02 sett 2024**, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.
Contratto registrato presso UT [REDACTED] Oggi l'affittuario risulta avere sede [REDACTED]
[per particella 348]

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 30/11/2003, 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:** *Servitù di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 2[REDACTED] - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. 9[REDACTED] Reg. Gen. 8[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] - Iscritta il 15/03/20[REDACTED] Reg. Part. 5[REDACTED] Reg. Gen. 4[REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] Titolo Repertorio 14[REDACTED] 21 del 01/07/20[REDACTED] - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro Società [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] di [REDACTED] Registrato a [REDACTED] 20[REDACTED] al n.6[REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] 297[REDACTED] 070 trascr Brindisi 31/05/20[REDACTED] n.6[REDACTED] contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- l'ff/unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riquilibrare e valorizzare i paesaggi rurali storici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 33319,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo: l'accesso avviene da strada interpodereale che innesta su SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione dei limiti ovest, l'uniformità di coltura con le particelle contigue non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 180 | 348 | 3136 | Seminativo 3 | 14.58 | 8.91 |
| 180 | 242 | 30183 | Seminativo 3 | 140.29 | 85.74 |
| Totale superficie | | 33319 | | | |

intestate a [REDACTED]

■ **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 10 ad Est con p.lla 339 e 8 a Sud con p.lla 22, 315, 316 ad Ovest con p.lla 21



Ripresa Lotto 32 Fg 180 Particelle 242, 348

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Loto 32 - Fg 180 particelle 242, 348.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno, che all'atto del 1° sopralluogo si presentava inerbato, è definito nei suoi soli confini tranne il limite est; interpoderali e solchi sulle tracce catastali ricalcano i limiti catastali; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da strada interpoderale che innesta su SP57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 348 Fg 180 | 3136,00 | x | 100% | 3136,00 |
| Terreno agricolo part. 242 Fg 180 | 30183,00 | x | 100% | 30183,00 |
| Totale: | 33319,00 | | | 33319,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 32 Fg 180 particelle 348, 242



Aereofoto - Terreni - Individuazione Lotto 32 Fg 180 particelle 348, 242

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i **valori 2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.370,30 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,94€/mq$ e la superficie commerciale totale di 33319mq, risulta pari a: € 31.221,07.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 31.221,07.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 31.221,07

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.221,07

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.221,07

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 32 | 33319,00 | 0,00 | 31.221,07 | 31.221,07 |
| | | | | 31.221,07 € | 31.221,07 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non può venire diviso dovendo tenere in conto la superficie minima di lotto 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: € 31.221,07

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: € 4.683,16

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: € 37,91

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 26.500,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 20451,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale posta ad est del lotto, tra le p.lle 232 e 264 che a sua volta si innesta sulla SC57. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per i soli limiti intercalati dalla strada interpodereale che riprende i confini di proprietà; l'omogeneità di coltura praticata con i fondi adiacenti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma regolare. Al Lotto di terreno è stato associato il blocco di porzione "Masseria" oggi in stato di collabenza in proprietà all'esecutato.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|-----------|-----------|
| 182 | 232 | 9735 | Seminativo 3 | 45.25 | 27.65 |
| 182 | 417 | 1437 | Fich/Semin- 2/3 | 6.93/1.48 | 4.62/0.90 |
| 182 | 1 | 9263 | Seminativo 3 | 43.06 | 26.31 |
| 182 | 414 | 16 | Seminativo 3 | 0.07 | 0.05 |
| Totale superficie | | 20451 | | | |

intestate a

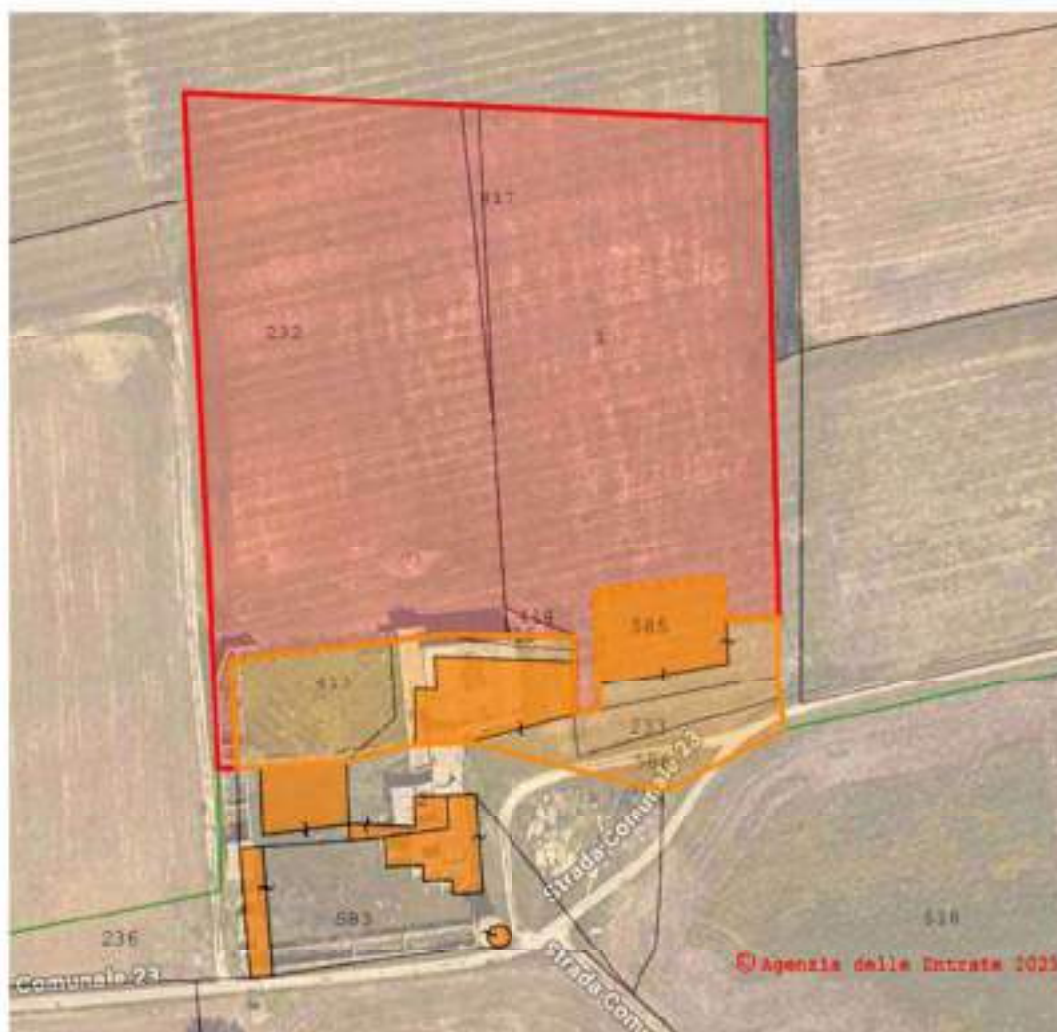
- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 263, ad Est con part. 218 e 93 a Sud con corpi collabenti A.1, ad Ovest con part. 263 e 264.

AI **Corpi collabenti,** costituiti da gruppo di costruzioni in muratura, a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 1513,77 mq per la quota di 1/1 di diritto di proprietà Società Agricola Foglia Verde Srl - Sede Nardo' (LE) - CF: 13813501007). Immobili in condizione di collabenza che per la struttura costruttiva e le annotazioni storiche possono assumersi antecedenti al 1967. Il gruppo costruito è costituito da fabbricati a piano T o piano terra e primo, comunque con altezza delle fabbriche fino a 12m al piano copertura, e relative corti di pertinenza.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€)/Indirizzo | Ra (€)/Rendita |
|-------------------|------------|----------------------|---------------------|------------------|----------------|
| 182 | 586 | 0 | Collabente, F/2 | C.DA S.TERESA PT | 0 |
| 182 | 415 | 90 | Ficheto/Semin - 2/3 | 0.49 | 0.31 |
| 182 | 413 | 1182 | Ficheto/Semin 2/3 | 7.02 | 4.63 |
| 182 | 585 | 0 | Collabente, F/2 | C.DA S.TERESA PT | 0 |
| 182 | 233 | 420 | Seminativo 3 | 1.95 | 1.19 |
| Totale superficie | | 1602 | | | |

- Coerenze: Confina a Nord con terreni blocco A, ad Est con part. 17 di Fg 178, a Sud con p.lle 518 e 2 di Fg 182, ad Ovest con part. 232 di Fg 182.



Intervallazione Inerco Anon

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 33: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 20451mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica rettangolare composta, orografia piana ed accesso da interpodereale; si presenta destinato a seminativo. Confina a Nord con part. 263, ad Est con part. 218 e 93 a Sud con corpi collabenti A.1, ad Ovest con part. 263 e 264. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 182, pt.lle 232, 417, 1, 414; 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 complesso in collabenza con aree cortilizie, identificato catastalmente dalle p.lle 586, 415, 413, 585, 233; le costruzioni non agibili sono in condizione di degrado e fatiscenza. La costruzione misura circa 1130mq di superficie lorda oltre le pertinenze esterne scoperte di circa 1930mq. Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro C. 527.900,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 20.451,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 1.535,29 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 621.086,49 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 527.900,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in affitto, ad esclusione delle p.lle 585 e 586, alla Ditta:

~~- Società Agricola Pomco Srl, con sede legale in Roma, Via delle Formiche 152 P.Iva 11000071007 a seguito di contratto quindicinale sottoscritto il 18 dic 2019, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.~~

~~Contratto registrato presso UT di Roma 3 A/RE Catalogici in data 08/04/2020. Oggi l'affittuario risulta avere sede legale in Roma, Via delle Formiche 152, 00102, Roma (RM), PEC: ~~comptomco@pec.comptomco.it~~~~

~~- Società Agricola HT Col, con sede legale in Roma, Via Alessandro Farnese 7, P.Iva 11226251003 a seguito di contratto decennale sottoscritto il 02 sett 2024, con decorrenza dal 02 sett 2024 e termine al 01 sett 2034 per un canone annuale di 1.000,00€/ha.~~

~~Contratto registrato presso UT di Roma 3 A/RE Catalogici in data 27/09/2024. Oggi l'affittuario risulta avere sede legale all'indirizzo Alessandro Farnese 7, 00102, Roma (RM), PEC: ~~comitaggiolabcol@legulmail.it~~~~

Alla data del sopralluogo il costruito identificato con le p.lle 585 e 586 risulta libero da affitto o altri impegni d'uso.

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 30/11/2003, 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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] 271 - Iscrizione del 31/05/2017 - R. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] A - Codice fiscale [REDACTED] Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 - Iscritta il [REDACTED] Part. [REDACTED] 763 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 14 [REDACTED] 7/2021 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF, Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 .

A favore di [REDACTED] Cod. [REDACTED] contro [REDACTED] Cod. fis. [REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notarile [REDACTED] del 27/06/2017 rep.3067 Registrato a Lecce 29/06/2017 [REDACTED] - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita 30/05/2017 Notaio [REDACTED] : LECCE (LE) rep. [REDACTED] Trascritto Brindisi 31/05/2017 RG8113 Contro [REDACTED] [per p.lle 325,86,409] e Contro [REDACTED] [per p.lla 461]

_____ per 1/1 proprietà in forza di atto di conferimento 24 settembre 2003 Rep n.3536 Notaio _____ di Lecce, registrato a Lecce e trascritto a _____ di formalità. [per le p.lle 325,86,409]

_____ per 1/1 proprietà in forza di atto del 24/06/1986 Notaio _____ 758 – PU Sede _____ 3 registrato _____ [per la p.lla 461]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Il lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001)

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina, Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici, artt.76,77,78,81,82 componenti culturali insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci.

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Riguardo il fabbricato, porzione della masseria, si sono svolte indagini presso l'AdE di Brindisi sezione territorio la fine di verificare che la reale consistenza all'attualità fosse confermata da atti catastali. Eseguito un primo accesso presso gli Uffici di Brindisi si è constatata la conformità catastale con l'identificazione dell'atto di frazionamento allegato a Nota Voltura 177/1958 del Comune di Brindisi e per il quale si è chiesta copia con pec inviata il 10-06-2025 - 02:35 all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle entrate dp.brindisi@pce.agenziaentrate.it con oggetto Tribunale di Brindisi – Procedura Immobiliare RGEs n.136/2023: Richiesta di atti catastali, di cui si è ricevuto dalla DIREZIONE PROVINCIALE DI BRINDISI riscontro con protocollato in data 11-06-2025 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 72008. Ma ad oggi non si è ricevuta alcuna documentazione dell'atto di frazionamento visionato presso gli uffici e come sopra richiesto.

A livello comunale, l'accesso agli atti eseguito non ha sortito alcuna documentazione.

L'insediamento nel 1754 risulta possesso del convento di Santa Teresa di Brindisi: rendeva decima sui frutti nascenti al monastero di San Benedetto di Brindisi. (De Castro A., Cario G., Le masserie dell'agro di Brindisi dal latifondo alla riforma fondiaria (M-Z) : Amici della "A. de Leo", 1999) Catalogato nel sistema informativo territoriale CartApulia al n. BRBIS000258 ad oggi non è oggetto di vincolo di tutela da parte della Soprintendenza architettura-belle arti-paesaggio che all'istanza depositata di richiesta di esistenza di vincolo di tutela, ha riscontrato la non avvenuta emissione, ma la plausibilità che in un futuro ciò possa avvenire.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 20451,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada interpodereale posta ad est del lotto, tra le p.lle 232 e 264 che a sua volta si innesta sulla SC57. Posto in posizione periferica, ad ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinguibili per i soli limiti intercalati dalla strada interpodereale che riprende i confini di proprietà; l'omogeneità di coltura praticata con i fondi adiacenti e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta non ne permettono l'identificazione a visu per i confini non definiti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma regolare. Al Lotto di terreno è stato associato il blocco di porzione "Masseria" oggi in stato di collabenza in proprietà all'esecutato.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|-----------|-----------|
| 182 | 232 | 9735 | Seminativo 3 | 45.25 | 27.65 |
| 182 | 417 | 1437 | Fich/Semin- 2/3 | 6.93/1.48 | 4.62/0.90 |
| 182 | 1 | 9263 | Seminativo 3 | 43.06 | 26.31 |
| 182 | 414 | 16 | Seminativo 3 | 0.07 | 0.05 |
| Totale superficie | | 20451 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con part. 263, ad Est con part. 218 e 93 a Sud con corpi collabenti A.I, ad Ovest con part. 263 e 264.



Ripresa Lotto 33 di cui al Punto A particelle 232, 417, 1, 414

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 33 Fg 182 Particelle 252, 417, 1,414

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava mietuto senza soluzione di continuità con gli altri fondi del Lotto; le particelle costituenti il lotto non sono definite nei loro confini, solo nei limiti distinti dalle strade interpoderali. L'omogeneità di coltura praticata e la proprietà degli stessi appartenenti ad univoca ditta ha portato alla ridefinizione delle strade interpoderali a vantaggio dell'uso agricolo spostandole dal confine catastale. Dalla conservazione curata ha forma irregolare ha orografia pianeggiante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 232 Fg 182 | 9735,00 | x | 100% | 9735,00 |
| Terreno agricolo part. 417 Fg 182 | 1437,00 | x | 100% | 1437,00 |
| Terreno agricolo part. 1 Fg 182 | 9263,00 | x | 100% | 9263,00 |
| Terreno agricolo part. 414 Fg 182 | 16,00 | x | 100% | 16,00 |
| Totale: | 20451,00 | | | 20451,00 |



Estratto di mappa Terreni Loto 33 Fg 182 Particelle 232, 417, 1,414



Aerofoto - Terreni Loto 33 Fg 182 Particelle 232, 417, 1,414

REMI IN BRINDISI CONTRO ALTA SANTA TERESA

UNITÀ COLLABENTE

DE CUI AL PUNTO A1

Corpi collabenti, costituiti da gruppo di costruzioni in muratura, a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 1535,29 mq per la quota di 1/1 di diritto di proprietà [REDACTED] Immobili in condizione di collabenza che per la struttura costruttiva e le annotazioni storiche possono assumersi antecedenti al 1967. Il gruppo costruito è costituito da fabbricati a piano T o piano terra e primo, comunque con altezza delle fabbriche fino a 12m al piano copertura, e relative corti.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€)/Indirizzo | Ra (€)/Rendita |
|-------------------|------------|----------------------|---------------------|------------------|----------------|
| 182 | 586 | 0 | Collabente, F/2 | C.DA S.TERESA PT | 0 |
| 182 | 415 | 90 | Ficheto/Semin - 2/3 | 0.49 | 0.31 |
| 182 | 413 | 1182 | Ficheto/Semin 2/3 | 7.02 | 4.63 |
| 182 | 585 | 0 | Collabente, F/2 | C.DA S.TERESA PT | 0 |
| 182 | 233 | 420 | Seminativo 3 | 1.95 | 1.19 |
| Totale superficie | | 1692 | | | |

Coerenze: Confina a Nord con terreni blocco A, ad Est con part. 17 di Fg 178, a Sud con p.lle 518 e 2 di Fg 182, ad Ovest con part. 232 di Fg 182.



Vista d'insieme fronte principale sud est fabbricato collabente su particella 586



Foto d'insieme particella 595 suolo di risulta collabente non più esistente

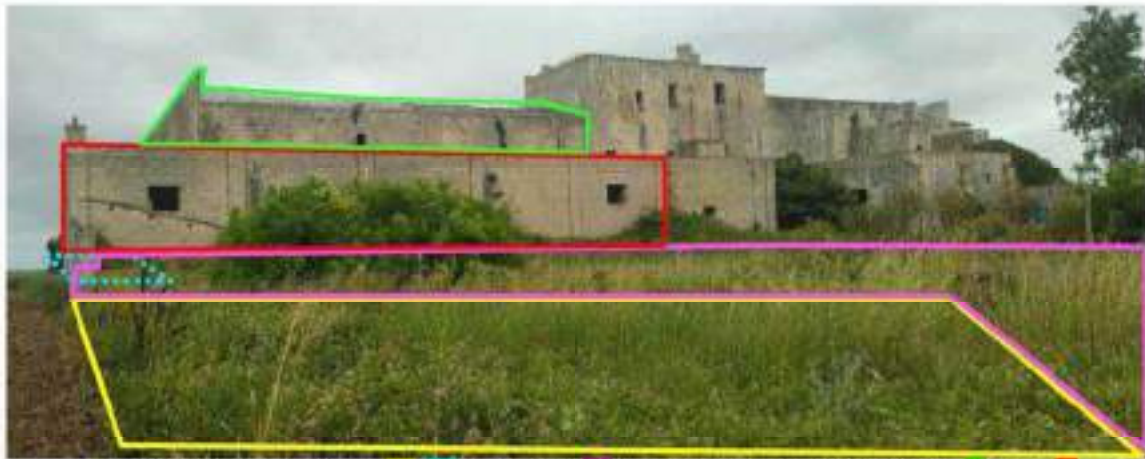


Foto d'insieme aree scoperte: particella 413, 415 e porzione della 586 con gruppo collabente fronte ovest. Corpo A ■ Corpo B ■

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona rurale in un'area agricola. La posizione è in periferia ad ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie e linea elettrica su palo, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione corpi collabenti Foglio 182 - Particelle 413, 415, 586, 233, 585

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|
| livello di piano: | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| esposizione: | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| luminosità: | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| panoramicità: | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |
| servizi: | ☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ | ☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un complesso di fabbricati in stato di collabenza, con relativa corte esterna a suo servizio, che formavano gli ambienti per il ricovero del bestiame ai piani terra e magazzini ai piani superiori, dell'intera struttura titolata "Masseria Santa Teresa Nuova" di cui i comparti patronali di residenza ad oggi sono di proprietà di altra ditta, diversa dall'esecutato. Si tratta di una costruzione rurale dalle condizioni conservative di medio stato di degrado con alcune parti in fatiscenza o in rovina. Esso è privo di utenze e servizi e manca degli infissi esterni ed interni. Necessita di un intervento di recupero complessivo e di adattamento tecnologico nel rispetto di quanto normato dal PPTR al capo IV ed in particolare dagli articoli 77, 78, 81 e 82; per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del PPTR Puglia.

L'insediamento nel 1754 risulta possesso del convento di Santa Teresa di Brindisi; rendeva decima sui frutti nascenti al monastero di San Benedetto di Brindisi. (De Castro A., Carito G., *Le masserie dell'agro di Brindisi dal latifondo alla riforma fondiaria (M-Z) : Amici della "A. de Leo",* 1999) Catalogato nel sistema informativo territoriale CartApulia al n. BRBIS000258 ad oggi non è oggetto di vincolo di tutela da parte della Soprintendenza architettura-belle arti-paesaggio che all'istanza depositata di richiesta di esistenza di vincolo di tutela, ha riscontrato la non avvenuta emissione, ma la plausibilità che in un futuro ciò possa avvenire.

Il complesso pignorato è composto da due corpi di fabbrica (A e B) di cui il corpo a torre (A) sviluppa due piani fuori terra coprendo una superficie di circa 712mq di cui Utile lorda per 485mq al piano terra e 465mq al piano primo; quest'ultimo è accessibile da scala esterna rampante in muratura che ricade nell'attigua particella 2 non di proprietà dell'esecutato. Il corpo B, ad un solo piano, è porzione del fabbricato adiacente al corpo A con il quale è in collegamento grazie ad un varco interno (Vano 2); ricade sul terreno di proprietà dell'esecutato per circa 195mq e per essi internamente si sviluppa una superficie lorda di 180mq .

Il corpo A al piano terra, al quale si accede dall'unico varco in essere, sul prospetto principale, è costituito da tre navate separate ottenute ognuna dalla composizione di quattro volte a spigolo con H_{max} 4,40m ÷ 4,70m; si contano complessivamente quattro ambienti rifiniti a selciato ed intonaco in molte parti non più presente o soggetto a distacchi a causa dell'umidità di risalita o per percolazione dall'alto.

Il piano primo riprende l'impostazione distributivo-strutturale del piano terra delle tre navate costituenti tre ambienti indipendenti serviti da area di disimpegno. Coperto a tetto con struttura a capriate in legno e finito a lamiera, presenta la prima navata da sinistra con struttura di sostegno in pontellamento di sicurezza; la navata centrale mancante di buona parte delle lamiere di copertura e pavimento con presenza di erba infestante; dallo stato conservativo migliore è la navata di destra. Tutti gli ambienti sono ricoperti da guano di piccione di cui è stabile una colonia.

Il corpo B, al quale si accede dal vano 2 del corpo A, è costituito da un fabbricato ad un'unica navata suddiviso in due ambienti, ottenuto dalla composizione di quattro volte a spigolo ed un vano con volta a squadro con H_{max} 4,85m; rifinito a selciato/battuto ed intonaco con aree soggette ad umidità di risalita nel complesso mantiene un discreto stato conservativo.

Completano il fabbricato due ulteriori ambienti coperti a volta ricadenti su suolo di altra proprietà non interessata dalla procedura esecutiva; questa parte di fabbricato è parte integrante della porzione staggita e permette l'accesso al Corpo B da un varco che affaccia sulla corte interna della masseria (di proprietà dell'esecutato p.lla 413). Tutti gli ambienti sono ricoperti da guano di piccione di cui è stabile una colonia.

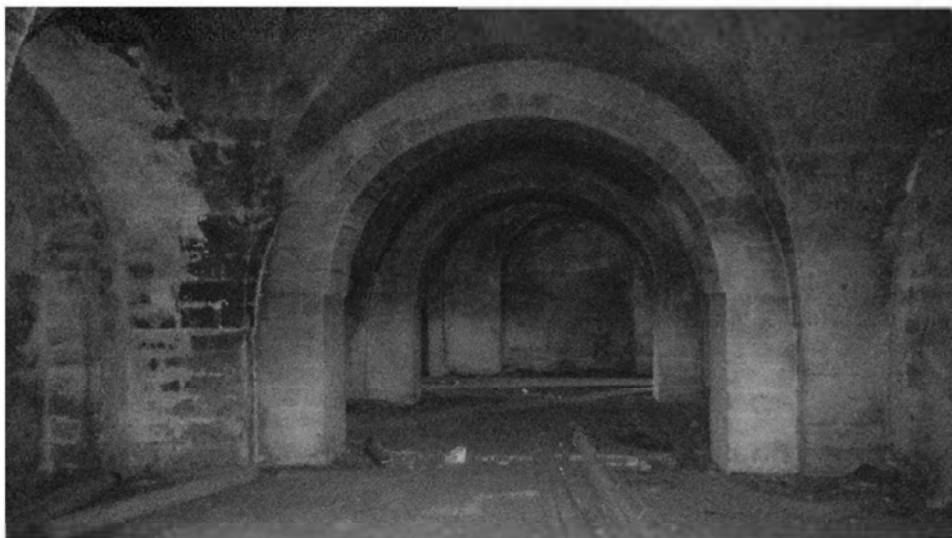
A mero della particella 585 gli altri fondi costituenti il lotto vengono considerati aree di pertinenza dei fabbricati essendo o corte interna come la 413 o superficie ormai ridotta ad area d'accesso alla prospiciente SC.25. Per la particella 585 si considera la sua potenzialità costruttiva essendo area di risulta di un vecchio fabbricato rurale di cui è traccia la visura catastale e la mappa relativa all'impianto, quindi potenzialmente riutilizzabile come suolo edificatorio in ricostruzione tipologica.



Corpo A: PT Campata centrale in ingresso



Corpo A: PT Campata destra



Corpo A: PT Campata sinistra



Corpo A: P1° Campata destra in ingresso



Corpo A: P1° Campata centrale



Corpo A: P1° Campata destra



Corpo B : Ingresso da Corpo A



Corpo B: Scorcio navata



Corpo B: Vano/2B



Corte masseria : Particella 413

Delle Strutture:

copertura: diruta

presenza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura

realizzo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: assenti

presenza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna:

realizzazione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura

realizzo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: assente

presenza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: assente

realizzo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: assente

presenza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

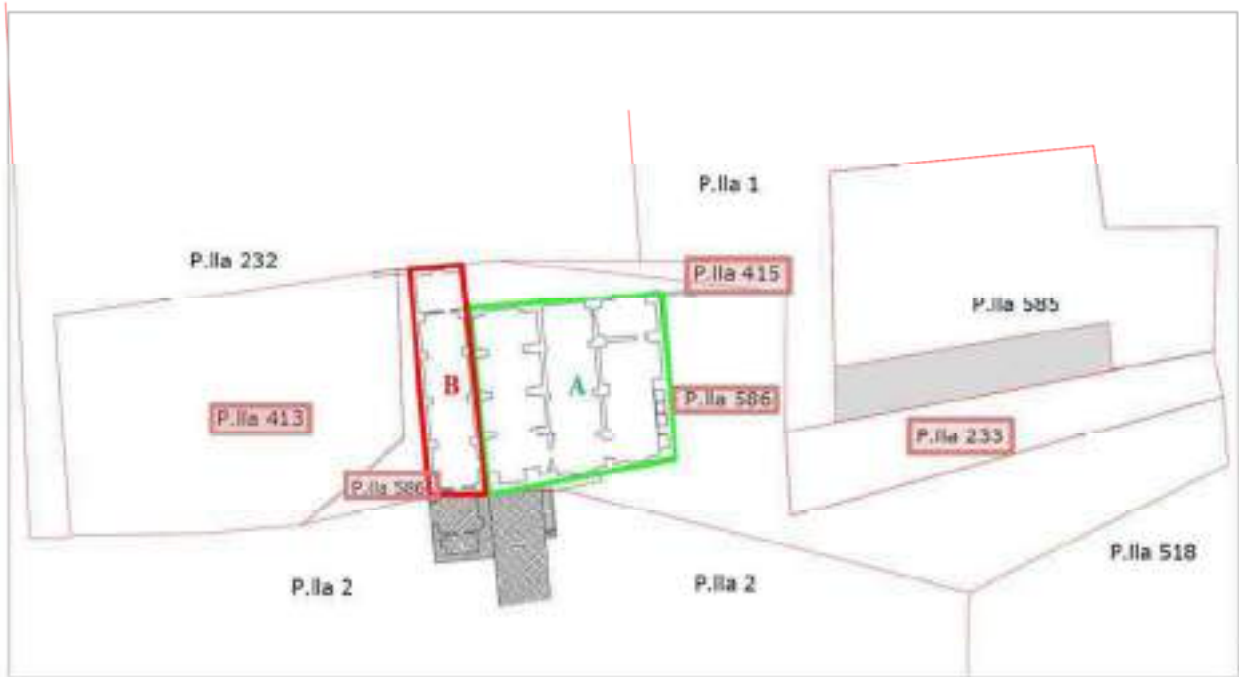
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

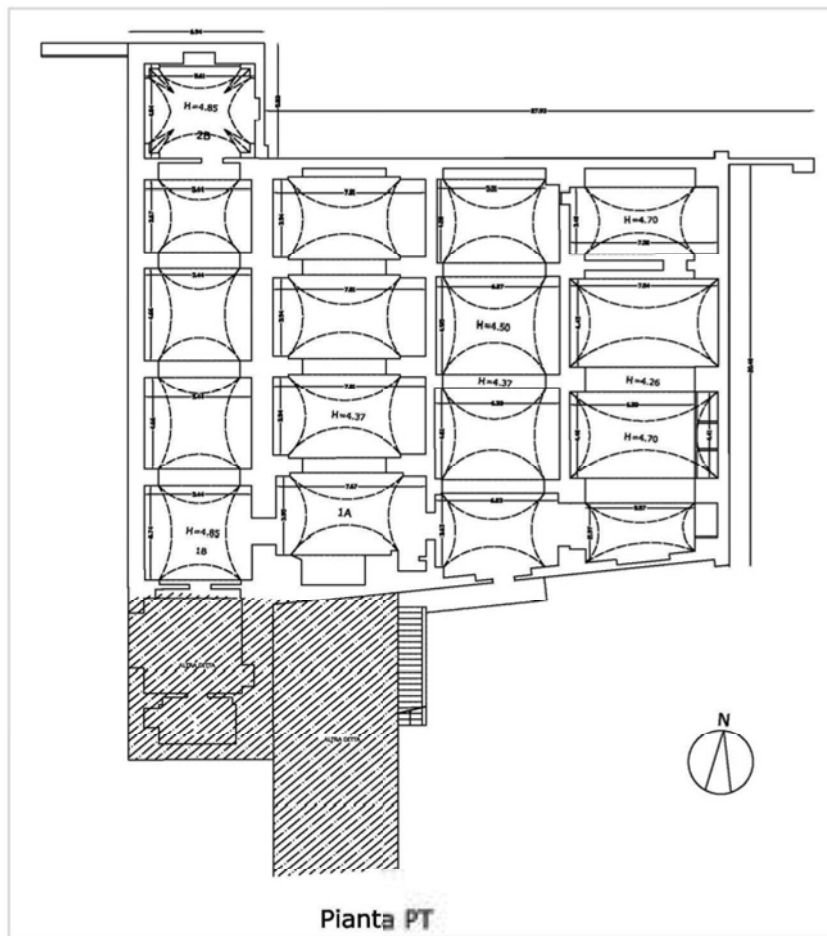
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|----------------|----------|-------------------------|----------|----------------|
| Superficie Corpo A Piano Terra | 485,00 | x | 100 % | = | 485,00 |
| Superficie Corpo A Piano Primo | 465,00 | x | 100 % | = | 465,00 |
| Superficie Corpo B | 180,00 | x | 100 % | = | 180,00 |
| Totale aree coperte | 1130,00 | | | | |
| Aree scoperte di pertinenza P.Ila 586 | 1316,00 | | (2028-712 di costruito) | | |
| Aree scoperte di pertinenza P.Ila 233 | 420,56 | | | | |
| Aree scoperte di pertinenza P.Ila 415 | 90,00 | | | | |
| Corte di pertinenza P.Ila 413 | 1182,00 | | | | |
| Totale aree scoperte di pertinenza | 3008,56 | | | | |
| Aree scoperte | 1130,00 | x | 10 % | = | 113,00 |
| | 1878,56 | x | 2 % | = | 37,57 |
| Totale superfici: | 4138,56 | | | | 1280,57 |

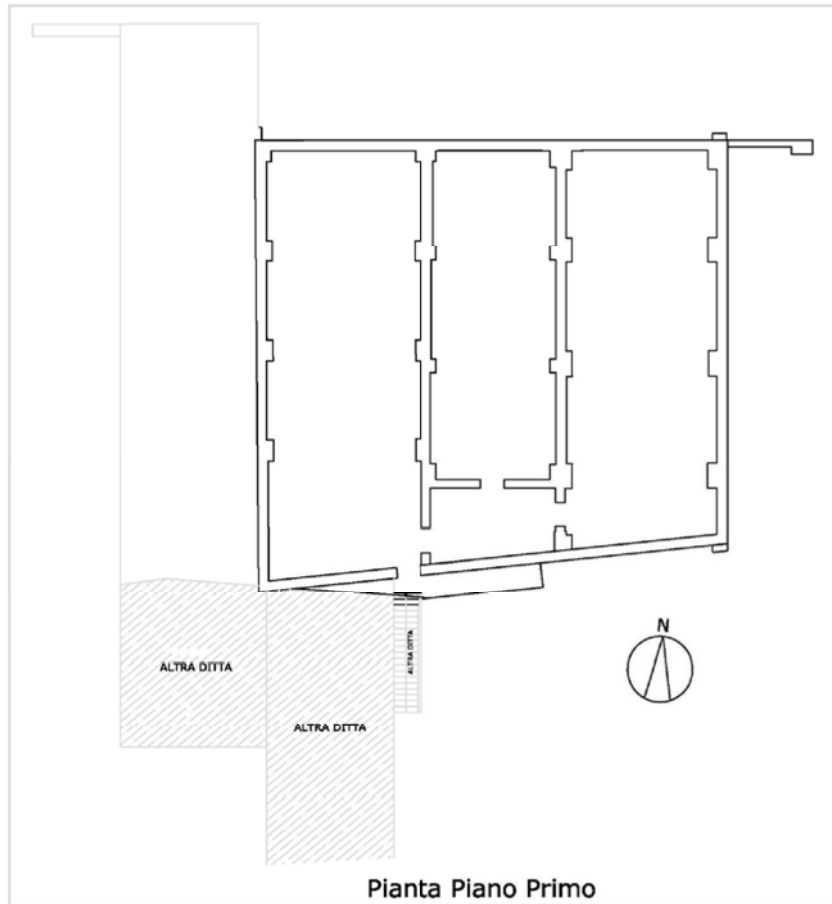
Particella 585 ex fabbricato rurale  - area di risulta e corte di pertinenza.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|----------------|--|-------------------------------|--|----------------|
| Area di risulta fabbricato come da mappale d'impianto | 212,00 | | 100% | | 212,00 |
| Area scoperta di pertinenza P.Ila 585 | 1288,00 | | 10% fino 212mq -- oltre 2% | | 21,20 21,52 |
| Totale superfici | 1500,00 | | | | 254,72 |



Mappale unità collabenti A e B ed aree scoperte di pertinenza Foglio 182





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.465,50 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima della porzione di Lotto riferito ai terreni agricoli, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95$ €/mq e la superficie commerciale totale di 20451mq, **risulta pari a: € 19.357,99.** (1)

Per l'area di risulta del fabbricato collabente p.lla 585 si è considerata una valutazione di 100€/mq che tiene conto della possibilità di riuso/ricostruzione su suolo agricolo edificabile solo allo scopo di gestione dei terreni, pertanto per la costruzione e area di pertinenza **si considera un valore pari a € 25.472,00.** (2)

Per le costruzioni collabenti Corpo A e Corpo B e corpi accessori, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato i prezzi di compravendita di immobili presenti nelle territorio limitrofo al bene in analisi, con caratteristiche similari ed in particolare strutture Masserie o porzioni di esse allo stato di conservazione di rudere o in avanzato stato di degrado allineabile a quello 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 i comparabili messi a confronto hanno posizione geografica influente sul prezzo di mercato.

Inoltre, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, si sono esaminati i dati economici pubblicati dai siti specializzati nella transazione di questo tipo di immobili per poi confrontarli con i dati desunti dall'indagine economica diretta.

Dall'analisi di mercato svolta e dai dati economici emersi, come riportati in appendice 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 strutture a masseria di 470,00 €/mq che si attesta a 630,00€/mq 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 450,00 €/mq.

Pertanto per il gruppo costruito rurale e l'area di pertinenza considerata relativa si stabilisce un valore di mercato più probabile pari a: $1280,57\text{mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 576.256,50.$ (3)

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per il Lotto tutto un valore di mercato pari a € 621.086,49. (1+2+3)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €. 621.086,49

RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 621.086,49

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 621.086,49

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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: Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Gruppo Terreni | 20.421,00 | | 19.237,99 | 19.237,99 |
| A1 | Gruppo Fabbricati collabenti e pertinenze | | 1280,57 | 576256,50 | 576256,50 |
| | Società Collabente P.Ila 585 | | 254,72 | 25.472,00 | 25.472,00 |
| | | | | 621.086,49 € | 621.086,49 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

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: **€ 621.086,49**

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: **€ 93.162,97**

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: **€ 23,52**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 527.900,00**

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 34

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 47373,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite tra le particelle costituenti il Lotto; l'uniformità di coltura non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 178 | 93 | 39332 | Seminativo 3 | 182.82 | 111.72 |
| 178 | 94 | 8041 | Semin/Uliv-3/3 | 37.31 | 22.91 |
| Totale superficie | | 47373 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lle 220, 221, 46 ad Est con strada interpodereale a Sud con SC23 ad Ovest con p.lla 17.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 34: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 47373mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezia irregolare, orografia piana ed accesso da SC23 e dalle interpodereali sui confini; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con p.lle 220, 221, 46 ad Est con strada interpodereale a Sud con SC23 ad Ovest con p.lla 17. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 178, particella 93 e 94; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 37300,00

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] N. Rep. 29[REDACTED] - Iscrizione del 31/05/20[REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. 8[REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 – Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] – Iscritta il 15/03[REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. 4[REDACTED] TRIBUNALE DI [REDACTED] E Titolo Repertorio 14[REDACTED] 021 del 01/07/20[REDACTED] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà l/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] di [REDACTED] rep.30[REDACTED] Registrato a [REDACTED] 29/06[REDACTED] al n.6[REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 30/05/20[REDACTED] rep.297[REDACTED] trascr Brindisi 31/05[REDACTED] al n.6[REDACTED] contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- l'ff/unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici; artt.76,77,78 componenti insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 47373,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED].

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite tra le particelle costituenti il Lotto; l'uniformità di coltura non permette la sua definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale,

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 178 | 93 | 39332 | Seminativo 3 | 182.82 | 111.72 |
| 178 | 94 | 8041 | Semin/Uliv-3/3 | 37.31 | 22.91 |
| Totale superficie | | 47373 | | | |

intestate a [REDACTED]

Coerenze: Confina a Nord con p.lle 220, 221, 46 ad Est con strada interpoderale a Sud con SC23 ad Ovest con p.lla 17



Ripresa Lotto 34 Fg 178 p.lle 93 e 94 ripresa da SC23

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tukuran, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 34 Fg 178 p.lte 93 e 94

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

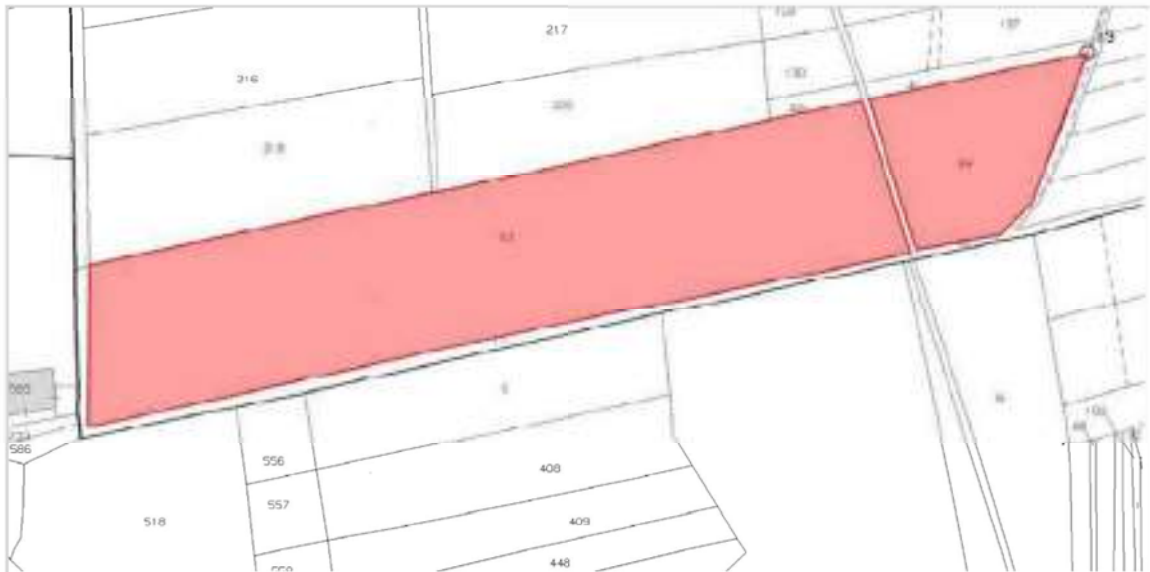
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava mietuto, è definito nei suoi confini dalla strada SC23 ed interpoderali di perimetro; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SP23 e sue interpoderali.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | Indice | Commerciale (m ²) |
|----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 93 Fg 178 | 39332,00 | x | 100% | 39332,00 |
| Terreno agricolo part. 94 Fg 178 | 8041,00 | x | 100% | 8041,00 |
| Totale: | 47373,00 | | | 47373,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 34 Fg 178 p.le 93 e 94



Aereofoto - Terreni - Individuazione Lotto 34 Fg 178 p.le 93 e 94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano" - N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 9.266,20 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,93\text{€}/\text{mq}$ e la superficie commerciale totale di 47373mq, risulta pari a: € 43.896,70.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 43.896,70.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 43.896,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.896,70

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.896,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della

stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 34 | 47373,00 | 0,00 | 43.896,70 | 43.896,70 |
| | | | | 43.896,70 € | 43.896,70 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non può venire diviso.

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: € 43.896,70

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: € 6.584,51

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: € 12,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 37.300,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 28287,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite della p.lla 4 con la p.lla 63; l'uniformità di coltura non permette la definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 518 | 12670 | Semin/Pasc - 4/1 | 35.58 | 32.14 |
| 182 | 4 | 15617 | Seminativo 3 | 72.59 | 44.36 |
| Totale superficie | | 28287 | | | |

intestate a [REDACTED]

■ **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con p.lle 556,557,558 a Sud con p.lla 409, 63, SC57 ad Ovest con p.lla 63.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 35: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 28287mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC23 e SC57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SC23 ad Est con p.lle 556,557,558 a Sud con p.lla 409, 63, SC57 ad Ovest con p.lla 63. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 182, particelle 518 e 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 22.200,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 28287,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 26.130,84 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 22.200,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in **affitto alla Ditta**:

_____ a seguito di **contratto quindicinale** sottoscritto il **18 dic 2019**, con decorrenza dal 01 gen 2020 e termine al 31 dic 2034 per un canone annuale di 1.777,00€/ha.
Contratto registrato presso UT _____. Oggi l'affittuario risulta avere sede _____

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile _____ del 30/05 _____ Rep. 297 _____ - Iserizione del 31/05 _____ - Reg. Part. 9 _____ Reg. Gen. 81 _____ a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.
A favore di _____ - Codice fiscale _____ Domicilio fiscale _____
Contro _____

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2023 - Iscritta il 15/03/2023
Part. Gen. 4 TRIBUNALE Titolo Repertorio 14 del 01/07/2023 -
Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni
A favore di contro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di contro
Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio del 27/06/2023 rep. 3 Registrato a al n.f. Vol.1 - contro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio rep. 29 trascr Brindisi 31/05/2003 al n.63 contro

per atto di conferimento 24 settembre 2003 N. 3 di repertorio notaio registrato a l. e trascritto a il 15 ottobre al N. di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_uloz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riquilificare e valorizzare i paesaggi rurali storici; art.76,77,78 componenti insediative. Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 28287,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti ad esclusione del limite della p.lla 4 con la p.lla 63; l'uniformità di coltura non permette la definizione particellare certa. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 518 | 12670 | Semin/Pasc - 4/1 | 35.58 | 32.14 |
| 182 | 4 | 15617 | Seminativo 3 | 72.59 | 44.36 |
| Totale superficie | | 28287 | | | |

intestate a

- **Coerenza:** Confina a Nord con SC23 ad Est con p.lle 556,557,558 a Sud con p.lla 409, 63, SC57 ad Ovest con p.lla 63,



Ripresa Lotto 35 Fg 182 p.lle 518 e 4 ripresa da SC23

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 35 - Fig 182 p.lle 518 e 4

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella scala: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno che all'atto del 1° sopralluogo si presentava con soprassuolo bruciato, è definito nei suoi soli confini segnati dalle SC23 e SC57; Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SC23 e SC57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 518 Fg 182 | 12670,00 | x | 100% | 12670,00 |
| Terreno agricolo part. + Fg 182 | 15617,00 | x | 100% | 15617,00 |
| Totale: | 28287,00 | | | 28287,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 35 Fg 182 p.lle 518 e 4



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 35 Fg 182 p.lle 518 e 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.237,80 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,92\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 28287mq, risulta pari a: € 26.130,84.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 26.130,84.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 26.130,84

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.130,84

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.130,84

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 35 | 28287,00 | 0,00 | 26.130,84 | 26.130,84 |
| | | | | 26.130,84 € | 26.130,84 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

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: € 26.130,84

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: € 3.919,63

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: € 11,22

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 22.200,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 130252,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti sulle SC ed interpoderali. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 63 | 130252 | Semin/Vign-3/3 | 606.95 | 370.93 |
| Totale superficie | | 130252 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 eP.Ila 4 ad Est con SC57 a Sud con p.Ila 339 ad Ovest con Fg180 p.Ila 10.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 36: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 130252mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC23 e SC57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SC23 eP.Ila 4 ad Est con SC57 a Sud con p.Ila 339 ad Ovest con Fg180 p.Ila 10. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 182, particella 63; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 89.900,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 130252,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 105.797,19 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 89.900,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta svincolato da impegni di affitto o altro uso

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà* [REDACTED]

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/05/[REDACTED] N. Rep. 25/[REDACTED]/1 - Iscrizione del 31/05/[REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] - Iscritta il 15/03/2[REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] TRIBUNALE [REDACTED] Titolo Repertorio 1-[REDACTED]/21 del 01/[REDACTED] Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06/20[REDACTED] rep.30 [REDACTED] Registrato a Lecce 29/06/20[REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] rep.29 [REDACTED] 70 trascr Brindisi 31/05/20[REDACTED] n.6 [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per atto di conferimento 24 [REDACTED] di repertorio notaio [REDACTED] registrato a [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] al N. 126 [REDACTED] di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_uloz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici: artt.76,77,78 componenti culturali insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci . fascia Rispetto 100m.

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 130252,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 e SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti sulle SC ed interpoderali. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 63 | 130252 | Scmin/Vign-3/3 | 606,95 | 370,93 |
| Totale superficie | | 130252 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 e P.lla 4 ad Est con SC57 a Sud con p.lla 339 ad Ovest con Fg180 p.lla 10.



Ripresa Lotto 36 Fg 182 p.lle 63 ripresa da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tukuran, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sagei - Individuazione Lotto 36 - Fg 182 p.lla 63

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

otto stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

otto stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

otto stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

otto stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

otto stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

otto stelle ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava con soprassuolo bruciato. Definito nei suoi soli confini segnati dalle SC23 e SC57 è risultato coperto a verde spontaneo in rierescita. Con la sua forma irregolare ed orografia pianeggiante ha accesso da SC23 e SC57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 63 Fg 182 | 130252,00 | x | 130252,00 |
| Totale: | 130252,00 | | 130252,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 36 Fg 182 p.lla 63



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 36 Fg 182 p.lla 63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.122,50 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,81\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 130252mq, risulta pari a: € 105.797,19.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 105.797,19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€. 105.797,19**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.797,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.797,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | Lotto 36 | 130252,00 | 0,00 | 105.797,19 | 105.797,19 |
| | | | | 105.797,19 € | 105.797,19 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile sia divisibile. ; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici e di tutela all'inedificabilità DLgs 42/2004. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

| | |
|--|---------------------|
| 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 | € 105.797,19 |

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: **€ 15.869,60**

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: **€ 27,61**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.900,00**

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **61792,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 339 | 61792 | Seminativo 2 | 367 | 191.48 |
| Totale superficie | | 61792 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 63 ad Est con p.lla 419 a Sud con p.lla 8 ad Ovest con Fg180 p.lla 242.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 37: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 61792mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezio irregolare, orografia piana ed accesso da SC57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con p.lla 63 ad Est con p.lla 419 a Sud con p.lla 8 ad Ovest con Fg180 p.lla 242. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 182, particella 339; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 42.600,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 61792,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 50.190,55 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 42.600,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da affitto o altri impegni d'uso

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/07/2017 N. Rep. 29 [REDACTED] - Iscrizione del 31/07/2017 - Reg. Part. 9 [REDACTED] Reg. Gen. 8 [REDACTED] a seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2017 - Iscritta il 15/03/2017 Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] TRIBUNALE [REDACTED] Titolo Repertorio 14 [REDACTED] 21 del 01/07/2017 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06/20[REDACTED] rep [REDACTED] Registrato a Lecce 29/0[REDACTED] al n. [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] 30/05/20[REDACTED] rep.297[REDACTED] 70 trascr. Brindisi 31/05[REDACTED] al n.6[REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] 937 per 1/1 di piena proprietà a seguito di Divisione Notaio [REDACTED] [REDACTED] 1998 rep.236[REDACTED] trascr Brindisi 29/1[REDACTED] n.118[REDACTED] Contro [REDACTED] 1/4; [REDACTED] 1/4; F[REDACTED] 1/4; [REDACTED] 1/4.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici; art.76,77,78 componenti culturali insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci , Fascia di rispetto 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 61792,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 339 | 61792 | Seminativo 2 | 367 | 191.48 |
| Totale superficie | | 61792 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 63 ad Est con p.lla 419 a Sud con p.lla 8 ad Ovest con Fg180 p.lla 242.



Ripresa Lotto 37 Fg 182 p.lle 339 ripresa da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 37 Fz 182 p.la 389

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella scala ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella scala ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella scala ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella scala ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella scala ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella scala ☆☆☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

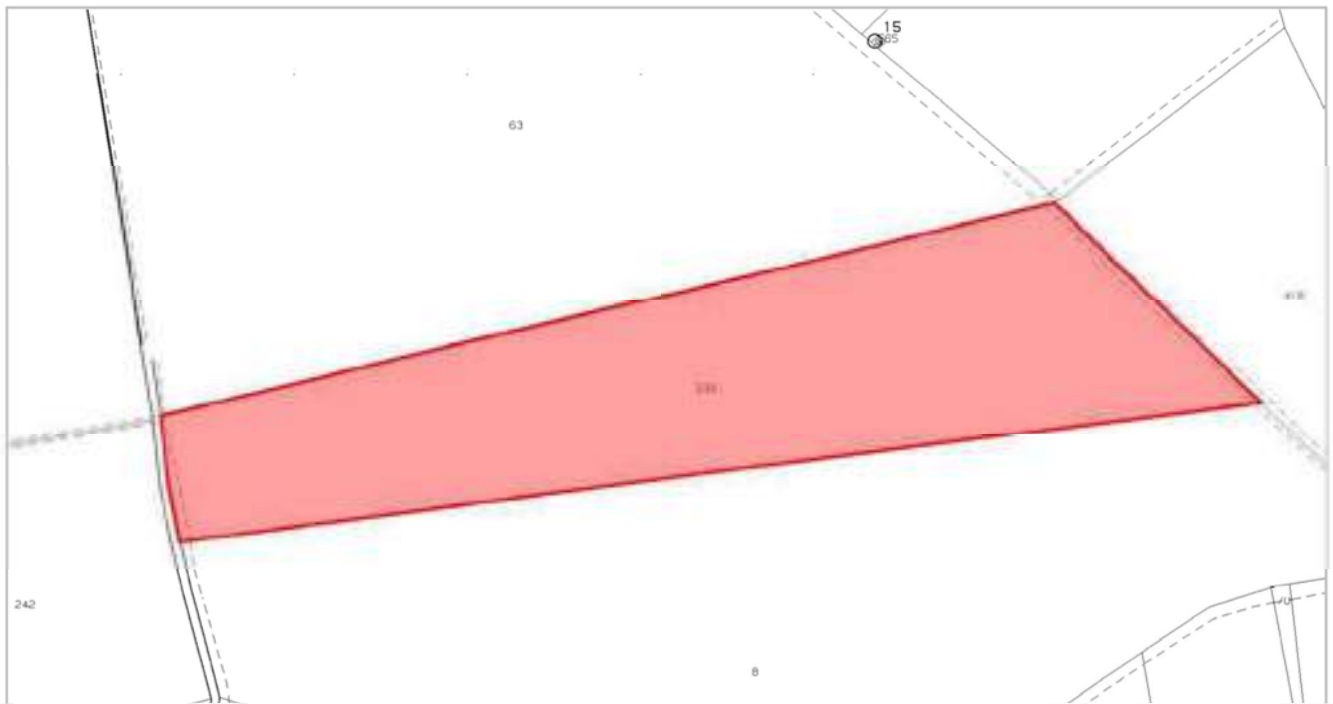
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava con soprassuolo arato. Definito nei suoi soli confini segnati dalle interpoderali e SC57 è risultato coperto a verde spontaneo in ricrescita. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SC57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | Indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreni agricolo part. 339 Fg 182 | 61792,00 | x | 100% | 61792,00 |
| Totale: | 61792,00 | | | 61792,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 37 Fg 182 plla 339



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 37. Fg 182 plla 339

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;

□ la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.122,50 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,81\text{€}/\text{mq}$ e la superficie commerciale totale di 61792mq, risulta pari a: € 50.190,55.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 50.190,55.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 50.190,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.190,55

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.190,55

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le

condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 37 | 61792,00 | 0,00 | 50.190,55 | 50.190,55 |
| | | | | 50.190,55 € | 50.190,55 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile sia divisibile. ; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici e di tutela all'inedificabilità DLgs 42/2004. Una tale scelta

dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

| | |
|--|--------------|
| 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 | €. 50.190,55 |

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: €. 7.528,58

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: €. 61,97

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 42.600,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 38

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 107940,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 8 | 107940 | Seminativo 2 | 641.08 | 334.48 |
| Totale superficie | | 107940 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 339 ad Est con p.lla 419 a Sud con p.lle 497, 70, 394, 395, 396, 10,9 ad Ovest con Fg180 p.lla 242.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 38: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 107940mq, ubicato in Tutturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC57; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con p.lla 339 ad Est con p.lla 419 a Sud con p.lle 497, 70, 394, 395, 396, 10,9 ad Ovest con Fg180 p.lla 242. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 182, particella 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 74.500,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 107940,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.674,27 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 74.500,00 |
| Data della valutazione: | 12/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da affitto o altri impegni d'uso

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 30/11/2003, 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: Servizi di passaggio per dominante Plla 408 di proprietà E-Distribuzione SpA.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: da Atto Notarile [REDACTED] del 30/03/[REDACTED] N. Rep. 2/[REDACTED]71 - Iscrizione del 31/05/[REDACTED]7 - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. 81/[REDACTED] in seguito di Concessione a garanzia di finanziamento Capitale € 2.600.000,00 fino a € 5.200.000,00 - Durata 16 anni e 1 mese.

A favore di [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/20[REDACTED] - Iscritta il 15/03/[REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] TRIBUNALE [REDACTED] Titolo Repertorio 14/[REDACTED]021 del 01/[REDACTED] - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [REDACTED] del 27/06/20[REDACTED] rep [REDACTED] Registrato a [REDACTED] al n.6 [REDACTED] Vol.1 - contro [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [REDACTED] rep.29 [REDACTED] 70 trascr. [REDACTED] al n.6 [REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a Lecce il 18/10/1937 per 1/1 di piena proprietà a seguito di Divisione Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep.236 [REDACTED] 6 trascr [REDACTED] n.1 [REDACTED] 41 Contro [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorie, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici; art.76,77,78 componenti culturali insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci - Fascia di rispetto 100m

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **107940,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tutturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 8 | 107940 | Seminativo 2 | 641.08 | 334.48 |
| Totale superficie | | 107940 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 339 ad Est con p.lla 419 a Sud con p.lle 497, 70, 394, 395, 396, 10,9 ad Ovest con Fg180 p.lla 242.



Ripresa Lotto 38 - Fg 182 p.lle 8 ripresa da SC57

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tukuran, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogei - Individuazione Lotto 38 - Fg 182 p.lle 8

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava con soprassuolo arato. Definito nei suoi soli confini segnati dalle interpoderali e SC57 è risultato coperto a verde spontaneo in ricrescita. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SC57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 339 Fg 182 | 107940,00 | x | 100% | 107940,00 |
| Totale: | 107940,00 | | | 107940,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Loto 38 Fg 182 p.lla 8



Aerofoto - Terreni - Individuazione Loto 38 Fg 182 p.lla 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064: Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 8.122,50 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,81\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 107940mq, risulta pari a: € 87.674,27.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 87.674,27.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 87.674,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.674,27

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.674,27

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 38 | 107940,00 | 0,00 | 87.674,27 | 87.674,27 |
| | | | | 87.674,27 € | 87.674,27 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile sia divisibile; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici e di tutela all'inedificabilità DLgs 42/2004. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

| | |
|--|--------------|
| 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 | €. 87.674,27 |

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: €. 13.151,10

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: €. 23,13

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 74.500,00
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 39

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di **86630,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà [REDACTED]

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 ed interpodereale innestata su SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale. Catastalmente sulla particella 341 del Lotto ricadrebbe il collabente identificato con p.lla 584 di cui non si è riscontrato alcuna esistenza. Sussiste una vecchia cabina con porticato in pieno abbandono posta in altra posizione (non accatastati) non confondibile con l'unità accatastata p.lla 584.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 6 | 11472 | Seminativo 2 | 68,14 | 35,55 |
| 182 | 399 | 5786 | Seminativo 2 | 34,36 | 17,93 |
| 182 | 341 | 69328 | Semin/Pasc- 3/1 | 322,20 | 196,90 |
| 182 | 584 | 44 | Inesistente F2 | 0 | 0 |
| Totale superficie | | 86630 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con p.lle 225, 476, 226, 40, 115, ad Ovest con p.lle 419, 559, 410, 448, 409, 408, 5. Il Lotto è secato longitudinalmente dalla particella 114 di proprietà Acquedotto pugliese.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 39: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 86630mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica irregolare, orografia piana ed accesso da SC23; si presenta destinato a seminativo con inerbamento spontaneo limitrofo. Confina a Nord con SC23 ad Est con p.lle 225, 476, 226, 40, 115, ad Ovest con p.lle 419, 559, 410, 448, 409, 408, 5. Il Lotto è secato longitudinalmente dalla particella 114 di proprietà Acquedotto pugliese. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 182, particelle 6, 399,341,584; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visa. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 57.700,00

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2021 - Iscritta il 15/03/2021 Reg. Part. 5 Reg. Gen. 47 TRIBUNALE DI LECCE Titolo Repertorio 14 del 01/07/2021 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni
A favore di contro Societa' contro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di contro
Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprieta' 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio del 27/07/2021 rep. Registrato a al n.6 Vol.1 - contro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio 2974 trascr. al n.63 Contro

per 1/1 di piena proprieta' a seguito di Divisione Notaio rep.2 trascr. n.118 Contro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_uloz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici: art.76,77,78 componenti culturali insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci.

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 86630,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Gruppo di terreni agricoli, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC23 ed interpodere innestata su SC57. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale. Catastalmente sulla particella 341 del Lotto ricadrebbe il collabente identificato con p.lla 584 di cui non si è riscontrato alcuna esistenza. Sussiste una vecchia cabina con porticato in pieno abbandono posta in altra posizione (non accatastati) non confondibile con l'unità accatastata p.lla 584.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 6 | 11472 | Seminativo 2 | 68.14 | 35.55 |
| 182 | 399 | 5786 | Seminativo 2 | 34.36 | 17.93 |
| 182 | 341 | 69328 | Semin/Pasc- 3/1 | 322,20 | 196,90 |
| 182 | 584 | 44 | Inesistente F2 | 0 | 0 |
| Totale superficie | | 86630 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con SC23 ad Est con p.lle 225, 476, 226, 40, 115, ad Ovest con p.lle 419, 559, 410, 448, 409, 408, 5. Il Lotto è secato longitudinalmente da part.lla 114 di proprietà Acquedotto pugliese.



Ripresa Lotto 39 Fg 182 p.lla 341 da interpodere

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tuterano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sorgei - Individuazione Lotto 39 - Fig 182 p.16 6,399,341,584

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

| | |
|-------------|-----------------|
| otto stelle | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| otto stelle | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| otto stelle | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| otto stelle | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| otto stelle | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| otto stelle | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

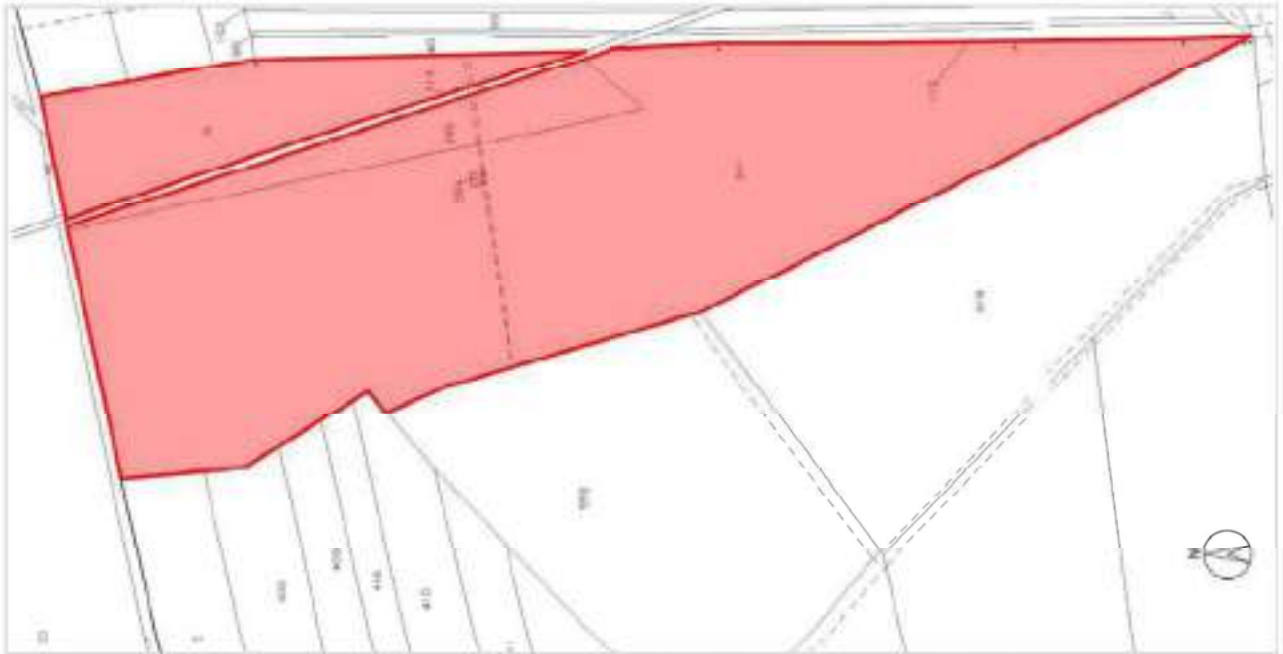
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava con soprassuolo arato. Definito nei suoi soli confini segnati dalle interpoderali e SC57 è risultato coperto a verde spontaneo in ricrescita. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SC57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 339 Fg 182 | 107940,00 | x | 100% |
| Totale: | 107940,00 | | 107940,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione 38 Lotto 39 Fg 182 p.lle 6,399,341,584



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 39 Fg 182 p.lle 6,399,341,584

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 7.837,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,78\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 866300mq, risulta pari a: € 67.891,87.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 67.891,87.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€. 67.891,87**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.891,87**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.891,87**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell'Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 39 | 86630,00 | 0,00 | 67.891,87 | 67.891,87 |
| | | | | 67.891,87 € | 67.891,87 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile sia divisibile; occorre tenere in conto la superficie minima di lotto agricolo e dei vincoli urbanistici e di tutela all'inedificabilità DLgs 42/2004. Una tale scelta dovrà tenere inoltre considerare le necessarie operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale.

| | |
|--|--------------|
| 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 | €. 67.891,87 |

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: €. 10.183,80

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: €. 8,09

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.700,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 40

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 35600,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 ed interpodereale tra p.lle 419 e 559. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 419 | 35600 | Seminativo 2 | 211.44 | 110.32 |
| Totale superficie | | 35600 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 559 ad Est con p.lla 341, a Sud con p.lla 497 e 42, ad Ovest con p.lle 8, 339.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 40: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 35600mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da SC57; si presenta destinato a seminativo. Confina a Nord con p.lla 559 ad Est con p.lla 341, a Sud con p.lla 497 e 42, ad Ovest con p.lle 8, 339. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 182, particelle 419; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 27.300,00

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/2023 - Iscritta il 15/03/2023 Reg. Part. 5 Reg. Gen. 4 TRIBUNALE Titolo Repertorio 14 del 01/07/2023 - Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 - Durata 20 anni
A favore di contro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/2023 a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di contro
Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1.
Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio del 27 rep.3 Registrato al n.6 Vol.1 - contro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

501007) per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio trascr. al n.6 Contro

nato a Lecce per 1/1 di piena proprietà a seguito di Divisione Notaio rep.236 trascr. n.118 Contro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;
- If/Unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima : 10 m

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; fienili, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tutturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 - Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici; art.76,77,78 componenti culturali insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004 : Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci.

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 35600,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 ed interpodere tra p.lle 419 e 559. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 419 | 35600 | Seminativo 2 | 211.44 | 110.32 |
| Totale superficie | | 35600 | | | |

intestate a

- **Coerenze:** Confina a Nord con p.lla 559 ad Est con p.lla 341, a Sud con p.lla 497 e 42, ad Ovest con p.lle 8, 339,



Ripresa Lotto 40 Fg 182 p.lla 419 da interpodere

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tutarano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aerofoto-Sogei - Individuazione Lotto 40 - Fg 182 - p.lle 419

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

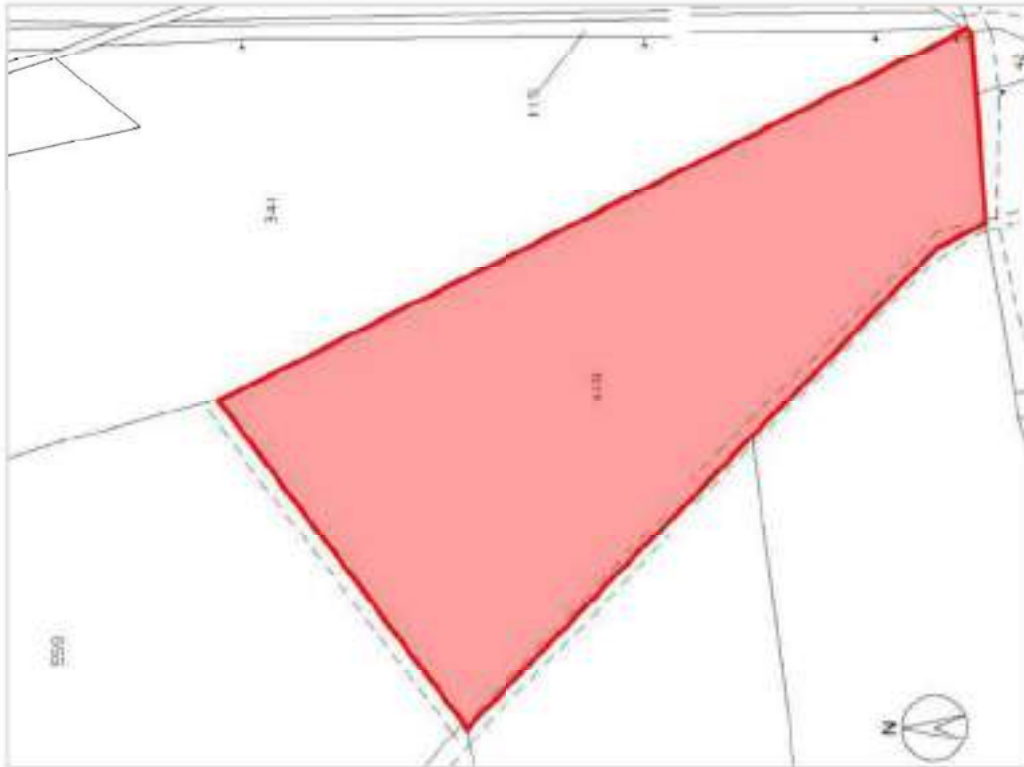
Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava con soprassuolo arato. Definito nei suoi soli confini segnati dalle interpoderali e SC57 è risultato coperto a verde spontaneo in ricrescita. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SC57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 419 Fg 182 | 35600,00 | x | 100% | 35600,00 |
| Totale: | 35600,00 | | | 35600,00 |



Estretto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 40 Fg 182 p.llo 419



Aerofoto - Terreni - Individuazione Lotto 39 Fg 182 p.llo 419

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima **risulta un valore medio di vendita pari a 9.025,00 €/ha.**

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,90\text{€/mq}$ e la superficie commerciale totale di 35600mq, risulta pari a: € 32.129,00.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 32.129,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 32.129,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.129,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.129,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni

intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante uno studio approfondito del mercato immobiliare attraverso ricerche di comparabili in vendita su siti web, consultazioni di agenzie immobiliari locali per immobili simili, per consistenza, posizione e di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 | Lotto 40 | 35600,00 | 0,00 | 32.129,00 | 32.129,00 |
| | | | | 32.120,00 € | 32.120,00 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

| | |
|--|---------------------|
| 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 | €. 32.120,00 |

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: €. **4.819,35**

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: €. **9,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 27.300,00

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 41

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 34684,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà (Società [REDACTED])

Terreno agricolo, ad uso seminativo; l'accesso avviene da strada SC57 ed interpoderali di contorno che la delimitano. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 559 | 34684 | Semin/Pasc - 3/1 | 161,00 | 98,37 |
| Totale superficie | | 34684 | | | |

intestate a [REDACTED]

- **Coerenze:** Confina a Nord-ovest con p.lle 410, 411, 412559 ad Est con p.lla 341, a Sud-est con p.lla 419, a Sud-Ovest con SC57.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 41: piena ed intera proprietà di terreno agricolo di 34684mq, ubicato in Tuturano di Brindisi alla C.da Santa Teresa; ha forma geometrica trapezoidale, orografia piana ed accesso da SC57; si presenta destinato a seminativo. Confina a Nord-ovest con p.lle 410, 411, 412559 ad Est con p.lla 341, a Sud-est con p.lla 419, a Sud-Ovest con SC57. E' riportato nel C.T. del Comune di Brindisi al foglio 182, particella 559; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. L'intero lotto ricade in Zona E Agricola del PRG di Brindisi (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001).

PREZZO BASE euro € 28.000,00

Ipoteca Legale: Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 01/07/ [redacted] – Iscritta il 15/03/ [redacted] Reg. Part. [redacted] Gen. 47 [redacted] TRIBUNALE [redacted] Titolo Repertorio 14 [redacted] del [redacted] – Capitale € 1.021.035,32 fino a € 1.021.035,32 – Durata 20 anni
A favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 13/10/ [redacted] a firma di UFF. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. Rep 2666 di repertorio, trascritta il 30/11/2023 a RRII di Brindisi ai nn. RG20771 / RP17238 ,

A favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]. Derivante da verbale pignoramento immobiliare per piena proprietà 1/1. Per la somma di € 1.021.035,32 oltre interessi e spese.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di Trasferimento Sede Notaio [redacted] rep.3 [redacted] Registrato a [redacted] 29/06/ [redacted] al n.64 [redacted] Vol.1 - contro [redacted]
[redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio al 2003):

[redacted] (007) per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita Notaio [redacted] del 30/0 [redacted] rep.2 [redacted] trascr [redacted] al n.63 [redacted] contro [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto per di Conferimento [redacted] Notaio [redacted] rep.35 [redacted] trascr. [redacted] 15/10 [redacted] al n. [redacted] contro [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Lo strumento urbanistico vigente caratterizza questa zona con le NTA in zona E Zona Agricola (Delibera CC_33_1999 e delib_adoz_CC_94_2001 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/05/2025 Variante PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 56/80).

Per questa zona il piano tutela e conserva le caratteristiche naturali e paesaggistiche, azione da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili. Sono ammesse: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende; c) attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

Residenze agricole: esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici:

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

Impianti agro-industriali, da destinarsi alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti:

- Area totale minima del lotto: 30.000 mq
- Imp/unità aziendale per lotto minimo: 0,05 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 8,50 m
- Altezza massima : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- Distanza minima dal filo stradale: 40 m da superstrade e autostrade; 30 m da strade statali;

Annessi rustici e impianti produttivi agricoli da destinarsi a il ricovero di bestiame, deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; stierilli, silos e similari; attrezzature tecnologiche per la conduzione agricola ed attività

connesse devono rispettare i seguenti indici:

- Area totale minima del lotto: 20.000 mq
- Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: 7,00 m
- Altezza massima dei corpi tecnici : 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle NTA del Prg

R.E: vigente, in forza di delibera n.266 del 20/10/1987 e successive modifiche fino a Delibera G. R. Puglia n. 2250 del 21 dicembre 2017 con relativi allegati.

PPTR: vigente in forza di delibera DGR 176/2015, l'immobile ricade in zona Campagna brindisina - Zona Territoriale Tuturano. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PPTR: art_7_c_5 -

Campagna Brindisina; Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici; art.76,77,78 componenti culturali insediative, Indirizzi, Direttive.

DLgs 42/2004: Inedificabilità per vincolo Riserva Boschi di Santa Teresa e dei Lucci.

LR n. 19 del 24.7.1997 Riserva Naturale Regionale: Bosco di Santa Teresa e dei Lucci - L.R. n. 23 del 23.12.2002

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE, URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUTURANO CONTRADA SANTA TERESA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a TUTURANO di BRINDISI C.da Santa Teresa, della superficie commerciale di 34684,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà

Terreno agricolo, ad uso seminativo: l'accesso avviene da strada SC57 ed interpoderali di contorno che la delimitano. Posto in posizione periferica, a sud-ovest del centro abitato di Tuturano, ricadente in zona a destinazione prettamente agricola ha confini distinti. Il lotto è caratterizzato da una buona accessibilità, normale ubicazione, giacitura di tipo pianeggiante, agevole da coltivare ed arare, superficie di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

| Foglio | Particella | Sup(m ²) | Coltura - Classe | Rd (€) | Ra (€) |
|-------------------|------------|----------------------|------------------|--------|--------|
| 182 | 559 | 34684 | Semin/Pasc - 3/1 | 161,00 | 98,37 |
| Totale superficie | | 34684 | | | |

intestate a

■ **Coerenze:** Confina a Nord-ovest con p.lle 410, 411, 412559 ad Est con p.lla 341, a Sud-est con p.llo 419, a Sud-Ovest con SC57.



Ripresa Lotto 41 Fg 182 p.llo 559 da interpoderale tra 559-419

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Posizionato in periferia ad sud-ovest del centro abitato di Tutturano, l'area territoriale ha destinazione prettamente agricola. Il traffico nella zona è locale e, ad esclusione delle strutture viarie, non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione Aereofoto-Sogefi - Individuazione Lotto 41 - Fg 182 p.lla 55559

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del 1° sopralluogo si presentava con soprassuolo arato. Definito nei suoi soli confini segnati dalle interpoderali e SC57 è risultato coperto a verde spontaneo in ricrescita. Con la sua forma trapezoidale ed orografia pianeggiante ha accesso da SC57.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: si è considerata la superficie catastale

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

| descrizione | Consistenza (m ²) | indice | Commerciale (m ²) |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|
| Terreno agricolo part. 559 Fg 182 | 34684,00 | x | 34684,00 |
| Totale: | 34684,00 | | 34684,00 |



Estratto di mappa Terreni - Individuazione Lotto 41 Fg 182 p.llo 559.



Aereofoto - Terreni - Individuazione Lotto 39 Fg 182 p.lla 419

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si rimanda ai comparativi in calce alla descrizione dei lotti definiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto rustico si è adottato il criterio di stima comparativo tenendo conto nell'analisi delle sole aree territoriali destinate ad attività agricola e non suscettibili di edificazione se non nei limiti permessi dagli strumenti urbanistici vigenti a scala territoriale comunale e regionale.

Sulla scorta di tali determinazioni si è utilizzata come materia base di riferimento il concetto di valore fondiario medio ripreso dalle fonti del C.R.E.A. e di cui si è consultata la relativa banca dati aggiornata al 2024, rilevamenti 2023 in relazione ai quali i valori all'attualità sono rimasti invariati. Il territorio agricolo d'interesse ricade nella regione agraria 7403 denominata Pianura di Brindisi che per i terreni a destinazione **seminativo il C.r.e.a. assume valori max di 10.200€/ha**. Questa analisi però non riesce a mettere in evidenza la forte variabilità del prezzo della terra all'interno di ciascuna area territoriale locale in quanto i valori desunti non riescono a far leggere la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizzano le transazioni dei beni fondiari a livello puntuale. Al fine di determinare dei valori economici di riferimento più attendibili si è integrato lo studio C.r.e.a. con i valori **2025 rilevamenti 2024 meno generici dell'O.v.a. pari a 10.000€/ha**, e con le proposte di vendita rilevate attraverso le inserzioni pubblicate dagli esercenti di settore e l'intervista ad agenti immobiliari ed a professionisti d'ambito. **Ancora si sono analizzati gli atti di esproprio sull'area per la creazione di impianti per la produzione di energia elettrica** (Comune di Brindisi (BR) località "Cerrito, Santa Teresa, Specchia", denominato "Tuturano"- N. 00739 del 27/09/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 064; Specchione in agro di Brindisi, Cellino San Marco e Mesagne - Codice Pratica: 1RCCNG4 del 06/09/2024) che liquidano a **10.000€/ha**. Quindi, per giungere a stabilire dei valori ordinari di vendita, si sono considerati i valori agricoli di fondi rustici, legati alle aree di sito dei terreni in analisi, al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti; in particolare per determinare il più probabile valore di mercato si sono presi in esame:

- la manutenzione e conduzione del fondo;
- la densità del fondo;
- l'accesso al fondo e la sua esposizione all'irraggiamento solare;
- la fertilità e la natura fisica del terreno;
- la pendenza del fondo e la sua forma;
- la presenza di risorsa irrigua.

Dall'indagine di mercato svolta e dai dati economici emersi negli immobili di comparazione si è giunti ad ottenere, sulla base degli elementi di raffronto presi in esame ed omogeneizzati in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei fondi costituenti il Lotto in valutazione, un valore unitario medio pesato di vendita pari a 10.000,00 €/ha.

Considerando il valore sopra determinato e la correzione in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, soprassuolo; la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali) riferite ai fondi rustici in stima risulta un valore medio di vendita pari a 9.500,00 €/ha.

Per quanto esposto il più probabile valore di stima del presente Lotto rustico, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario innanzi determinato, pari ad $\approx 0,95\text{€}/\text{mq}$ e la superficie commerciale totale di 34684mq, risulta pari a: € 32.949,80.

Quindi considerata l'analisi di mercato sopra descritta, si stima per l'immobile staggito un valore di mercato del lotto pari a € 32.949,80.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 32.949,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.949,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.949,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata condotta mediante metodo di comparazione di determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Affinché possa adottarsi il metodo estimativo 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 di cui confrontare le caratteristiche tecniche di fertilità, giacitura, ubicazione e accesso, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'età del soprassuolo. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fondo sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto alle strade comunali, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'uso del fondo;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Dall'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della

stessa area in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di compravendita. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, è stato determinato il più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto. Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di stima sopra descritte, l'analisi tecnico-economica del bene è stata effettuata mediante 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 di tutte quelle possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo. 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; Portali tematici Telematici Specializzati : Immobiliare.it; Osservatorio Dei Valori Agricoli - Exeo Edizioni; ISMEA Vendita Banca delle Terre; Portali tematici Telematici :Ministero dell' Ambiente e Sicurezza energetica.

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 CORPE

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Lotto 41 | 34684,00 | 0,00 | 32.949,80 | 32.949,80 |
| | | | | 32.949,80 € | 32.949,80 € |

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA:

Si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

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 €. **32.949,80**

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: €. **4.942,47**

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: €. **7,33**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni €. **28.000,00**
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Carlo Deleo