



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 113/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI - SPA



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI



CUSTODE:

Avv. Flora PECORARO



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI**

CF:BRNGPP88C31G187X

con studio in OSTUNI (BR) Viale Petrolia 12 (fraz. Villanova)

telefono: 3349518564

email: brandi.giuseppe31@gmail.com

PEC: giuseppe.brandiferreri@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

Pagina 1 di 33



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**ABITAZIONE IN VILLINO** al piano **TERRA**, sita nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada "**Morgicchio**" o "**Bufalaria**", snc, con accesso autonomo dal terreno circostante su strada interpoderale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **1**, categoria A/7, classe U, consistenza 5 vani, rendita catastale € 529,37;

indirizzo catastale: **Contrada Bufalaria snc**;

piano: **TERRA**;

intestato a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.**2960**, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

#### (STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELLA P.LLA 1818 SUB 1, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

**1** - C.T. - Foglio **24** particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del 05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m<sup>2</sup>**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

**2** - C.F. - Foglio **24** p.lla **1818** sub **1**, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 529,37, dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del **27/09/1995** in atti dal 29/09/1995 (n. 4668.1/1995);

**3** - C.F. - Foglio **24** p.lla **1818** sub **1**, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 529,37, dati derivanti da: **CLASSAMENTO** del 27/09/1995 in atti dal 01/10/1998 **PIANO STRAORDINARIO ATTIVITÀ 98** (n. 4668.1/1995) Notifica in corso con protocollo n. 4925 del 05/10/1998, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);

**4** - C.F. - Foglio **24** p.lla **1818** sub **1**, Totale: 100m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 93m<sup>2</sup>, dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/09/1995, prot. n. 000004668, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**)

**B**

**LOCALE GARAGE** al piano **TERRA**, sito nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada "**Morgicchio**" o "**Bufalaria**", snc, con accesso autonomo dal terreno circostante su strada interpoderale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 57 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 103,03;



indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

piano: **TERRA**;

intestato a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.2960, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

**(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELLA P.LLA 1818 SUB 2, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)**

**1** - C.T. – Foglio **24** particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del 05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m<sup>2</sup>**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (VARIAZIONE DI PARTE);

**2** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 57m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 103,03, dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del 27/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n. 4668.1/1995);

**3** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 57m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 103,03, dati derivanti da: **CLASSAMENTO** del 27/09/1995 in atti dal 01/10/1998 **PIANO STRAORDINARIO ATTIVITÀ 98** (n. 4668.1/1995) Notifica in corso con protocollo n. 4925 del 05/10/1998, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);

**4** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Totale: 57m<sup>2</sup>, dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/09/1995, prot. n. 000004668, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

**C**

**SPIAZZO PERTINENZIALE COMUNE**, nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada "**Morgicchio**" o "**Bufalaria**", con accesso autonomo dal terreno circostante su strada interpoderale, per la quota di 1/1 della piena proprietà in carico al debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* :

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **3**;

indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

piano: **TERRA**;

intestato a: **BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE "A"**;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.2960, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

**(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DEL B.C.N.C., DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)**

**1** - C.T. – Foglio **24** particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del 05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m<sup>2</sup>**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (VARIAZIONE DI PARTE);

**2** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **3**, **BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE "A"** dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del 27/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n. 4668.1/1995) piazzale comune ai sub 1 e 2;

**3** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **3**, **BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE "A"** dati derivanti da: **VARIAZIONE** del 27/04/2015 Pratica n. BR0071317 in atti dal 27/04/2015 **G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE** (n. 43201.1/2015), (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);



**AREA DI PERTINENZA SCOPERTA ED "ESCLUSIVA" DELL'ABITAZIONE, IMPROPRIAMENTE CENSITA' COME BENE COMUNE, POICHE' IL FABBRICATO È COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE, E PERTANTO VA CONSIDERATA NEL CLASSAMENTO E NELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELL'UNITÀ ABITATIVA. - QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E MASSIMARIO – CIRCOLARE N.2/E ROMA 01 FEBBRAIO 2016.**

**D**

**TERRENO AGRICOLO** pertinenziale, di qualità uliveto e seminativo (*asservito alla volumetria del fabbricato con atto d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio DE LAURENTIIS Paolo in Ostuni, Repertorio n.10.889 del 02/07/1990, registrato a Ostuni il 05/07/1990 al n.348, trascritto a Brindisi il 16/07/1990 ai nn.10606-9457 Registro Generale e Particolare*), sito nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada "**Morgicchio**" o "**Bufalaria**", con accesso diretto dalla strada interpodereale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

**1** - Identificazione catastale: **CATASTO TERRENI** - Foglio **24** particella **1817**, porzione AA qualità ULIVETO classe 4<sup>^</sup>, porzione AB qualità SEMINATIVO classe 5<sup>^</sup>, totale superficie catastale **4.832m<sup>2</sup>**, reddito dominicale € 6,60, reddito agrario € 7,48;

**2** - Identificazione catastale: **CATASTO TERRENI** - Foglio **24** particella **719**, porzione AA qualità ULIVETO classe 4<sup>^</sup>, porzione AB qualità VIGNETO classe 3<sup>^</sup>, totale superficie catastale **5.075 m<sup>2</sup>**, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 11,86;

indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

intestato a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.**2960**, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

#### **COERENZE "LOTTO 1":**

Dalle risultanze catastali, il perimetro delle p.lle 1817-1818 e 719 che costituiscono il "LOTTO 1" confina a:

- **NORD**, con il terreno catastalmente identificato al numero di p.la **2377**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , o suoi aventi causa;
- **EST**, con la strada interpodereale;
- **SUD**, con il terreno catastalmente identificato al numero di p.la **1792**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , o suoi aventi causa, nonché l'adiacente p.la **1791**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o suoi aventi causa;
- **OVEST**, con la strada interpodereale.

#### **(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 1817, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)**

**1** - C.T. – Foglio **24** particella **127**, qualità SEMINATIVO classe 5<sup>^</sup>, superficie catastale 5.665m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 5,27 reddito agrario € 7,31, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 05/02/1977;

**2** - C.T. – Foglio **24** particella **1817**, qualità SEMINATIVO classe 5<sup>^</sup>, superficie catastale 4.832m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 4,49 reddito agrario € 6,24, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

**3** - C.T. – Foglio **24** particella **1817**, qualità ULIVETO classe 4<sup>^</sup>, qualità SEMINATIVO classe 5<sup>^</sup>,



tot. superficie catastale 4.832m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 6,60 reddito agrario € 7,48, dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n.BR0044546 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3577.1/2007) Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

**(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 719, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)**

**1** - C.T. – Foglio **24** particella **719**, qualità VIGNETO classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale 5.075m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 44,56 reddito agrario € 36,69, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 05/02/1977;

**2** - C.T. – Foglio **24** particella **719**, qualità ULIVETO classe 4<sup>^</sup>, qualità VIGNETO classe 3<sup>^</sup>, tot. superficie catastale 5.075m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 11,86, dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007, Pratica n. BR0307249 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.30724.1/2007). Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dall'esecutato, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, dall'impianto meccanografico alla data di acquisizione dei certificati, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Carovigno rientra nell'elenco dei comuni con territorio "**non gravato da usi civici**" aggiornato a dicembre 2020 "*usi civici - Regione Puglia*" (Legge 16 giugno 1927, n.1766, R.D. 26 febbraio 1928, n.332 e L.R. n.7/98).

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

L'edificato presente, sviluppa un piano fuori terra e nessun piano interrato (*ad esclusione della riserva idrica interrata sottostante il garage*). Dalla documentazione rinvenuta agli atti amministrativi, le opere di edificazione dell'abitazione oggetto di sanatoria edilizia, già evincibili dalle riprese aeree dell'anno **1988**, iniziarono presumibilmente tra gli inizi e la seconda metà degli anni 80, mentre l'adiacente garage ed il forno nello spiazzo pertinenziale, iniziarono nel **1990**, con regolare concessione edilizia, per essere ultimati nel **1995**, come da planimetrie catastali depositate. Le opere sprovviste dei titoli edilizi, iniziarono nell'anno **2004**, come da denuncia di inizio attività (NULLA), ampliate nel **2007**, ed ultimate nel **2012** (*riprese aeree google e geoportale cartografico nazionale*).

**NOTE PER L'AGGIUDICATARIO**

LA DEFINIZIONE DI UN UNICO LOTTO NELL'ALLESTIMENTO DELLA RELAZIONE PERITALE DEL TERRENO, IDENTIFICATO DALLE P.LLE 1817 E 719, PUR ESSENDO GIÀ DIVISE, OVVERO ENTRAMBE DOTATE DI ACCESSI INDIPENDENTI SU STRADA INTERPODERALE, È GIUSTIFICATO DALLA PRESENZA DELLA FOSSA SETTICA INTERRATA, NON EVINCIBILE IN LOCO, MA RAPPRESENTATA SULLA DIVIDENTE CATASTALE DELLE SUDETTE P.LLE 1817 E 719, NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA C.E. IN VARIANTE N.494 DEL 31/10/1990. ENTRAMBE SONO STATE ASSERVITE ALLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO DEFINITO DAI CORPI "A" E "B", CON ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO, ROGATO DAL NOTAIO DE LAURENTIIS DI OSTUNI, REP. N.10.889 DEL 02/07/1990, E PERTANTO DESTINATE ALL'USO AGRICOLO. ALCUNI MANUFATTI PRECARI, REALIZZATI CON TETTOIE IN PANNELLI COIBENTATI, E LAMIERA IN ETERNIT, PRESENTI SUL POSTO IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO, ELENCATI NELLE VOCI 8.1 E 8.2 DEI GIUDIZI DI CONFORMITÀ, NON ESSENDO SANABILI SOTTO



IL PROFILO EDILIZIO, SONO STATI ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE DI STIMA DEL "LOTTO 1".

IL C.T.U. RENDE NOTO ALTRESI', CHE NELLA VALUTAZIONE DI STIMA DEL "LOTTO 1", È COMPRESA LA SUPERFICIE DEL PIAZZALE COMUNE, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO NUMERICO 1818 SUB 3, "NON TRASCRIVIBILE" NEI REGISTRI IMMOBILIARI POICHÉ SCARICATO IN PARTITA SPECIALE "A", RICONDUCIBILE ALLA STESSA DITTA CATASTALE, ED INDIVIDUATO NELL'ATTO TRASLATIVO DELL'ESECUTATO.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10.088,34 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.797,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/09/2024</b>



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il giorno del sopralluogo tecnico, eseguito congiuntamente con il custode giudiziario, si rinveniva la presenza del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , residente in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) alla via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in qualità di "conduttore" del fabbricato ed il circostante terreno agricolo, nell'agro di Carovigno alla c.da Morgicchio snc, censito in catasto al foglio 24 p.lle 1817-719 e 1818 subalterni 1 e 2, con contratto di locazione del 09/11/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Ostuni (BR) il 07/12/2023 al n.2497 serie 3T. In loco era presente altresì l'Avv. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* domiciliato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , costituito per il debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1/1, debitore della procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, alla data di rilascio del certificato di residenza, nonché alla data dell'atto di pignoramento immobiliare eseguito il 24/06/2024, risultava essere residente, nell'agro di Carovigno alla c.da Morgicchio, snc.

I certificati storici di residenza dell'esecutato e del conduttore, sono stati allegati alla perizia tecnica di stima.

È stato acquisito altresì, il certificato di matrimonio contratto con il coniuge dell'esecutato.

NOTE:

Per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico della Cancelleria del Tribunale di Brindisi, la documentazione relativa al procedimento esecutivo.

Esaminando la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati ipo-catastali, che risalgono ad un atto "inter vivos", a carattere traslativo (DONAZIONE), trascritto da oltre vent'anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare. La certificazione catastale storica, acquisita telematicamente dal C.T.U. per le indagini



preliminari e per l'allestimento dell'elaborato peritale, corrispondono alla descrizione ipo-catastale dell'immobile individuata nell'atto di pignoramento.

L'esito al controllo della suddetta documentazione, è riportato nell'apposito modulo allegato alla relazione peritale. (Allegato 2)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio e di residenza aggiornati. (Allegato 3)

In ordine al primo profilo di cui al QUESITO 1, dal confronto dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Brindisi il 04/07/2024, allegato al fascicolo di parte del creditore procedente, e l'atto "inter-vivos" trascritto nei R.R.I.I., i diritti reali individuati nell'atto di pignoramento, corrispondono ai diritti reali individuati nell'atto di donazione del 20/12/1995 rep.2960, ovvero:

#### PROPRIETÀ PER 1/1

**IL DEBITORE ESECUTATO, CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, IN VIRTU' DELL'ATTO DI DONAZIONE, HA ACQUISITO COME "BENE PERSONALE", I CESPITI STAGGITI.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Il "LOTTO 1" era "condotto" dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù del contratto di locazione stipulato il 09/11/2023 con l'esecutato sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ostuni (BR), al n. **2497** serie **3T** il **07/12/2023**, della durata stabilita di **anni 9**, con inizio dalla sottoscrizione del presente contratto, rinnovabile per un eguale periodo in mancanza di disdetta da effettuarsi da una delle parti contraenti nel termine essenziale di mesi 6 prima della scadenza. La disdetta dovrà necessariamente essere inviata a mezzo lettera raccomandata A.R. da spedirsi alla residenza delle parti al momento della stessa disdetta. L'art. 4 del contratto stabilisce che in caso di vendita dell'immobile concesso in locazione, spetterà al conduttore un diritto di prelazione.

Il prezzo di locazione è stato stabilito dalle parti in € 1.200,00 annui, ovvero € 100,00 mensili, somma inferiore al 10% annuo del valore catastale dei cespiti staggiti.

Il C.T.U. fa presente che il "valore minimo" di **3,20 €/m<sup>2</sup>** della superficie netta "mensile" per la sola abitazione, riscontrato dalle indagini O.M.I. (2° SEMESTRE 2023) allegate all'elaborato peritale, scaturisce un "importo minimo" di **€ 222,82** mensili, poiché ottenuto dal prodotto del suddetto "valore minimo", moltiplicato per la superficie netta calpestabile dell'unità residenziale, pari a circa 69,63m<sup>2</sup>.

Non essendo reperibili i prezzi delle locazioni stabilite per i terreni ed i locali garage, il canone di locazione dell'intero "LOTTO 1", è stato quantificato in circa € 682,05 mensili somma non inferiore al 10% annuo del valore catastale dei cespiti (€ 81.845,78 x 10% = € 8.184,58 annui).

IL C.T.U. RENDE NOTO CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE, È STATO REGISTRATO IL 07/12/2023, OVVERO:

**DOPO LA TRASCRIZIONE DEL 1° PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITA IL 03/12/2009  
NONCHÉ**



**PRIMA DELLA TRASCRIZIONE DEL 2° PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITA IL 04/07/2024 DELLA PRESENTE PROCEDURA.**

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:*

1 - **IPOTECA VOLONTARIA** attiva, del **17/01/2019**, Repertorio N.7908/5742, a rogito del Notaio CAFARO Antonella Maria con sede in Brindisi, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 30/01/2019 al Registro Generale n.1298 e al Registro Particolare n.125, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di bene personale, derivante da "CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".

Importo ipoteca: **Euro 180.000,00**

Importo capitale: **Euro 90.000,00**

Durata: **10 anni**

Gravante su:

1 – **ABITAZIONE** – Carovigno (BR), C.da Bufalaria snc, C.F. - FGL **24** p.lla **1818** sub **1**

2 – **GARAGE** – Carovigno (BR), C.da Bufalaria snc, C.F. - FGL **24** p.lla **1818** sub **2**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

1 – **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** ex art. 555 c.p.c. del **29/10/2009**, Repertorio n.575/2009, trascritto il 03/12/2009, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn.22903/15339 Registro Generale e Particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Pignoramento immobiliare gravante su:

1 – **ABITAZIONE** – Carovigno (BR), C.da Bufalaria snc, C.F. - FGL **24** p.lla **1818** sub **1**

2 – **GARAGE** – Carovigno (BR), C.da Bufalaria snc, C.F. - FGL **24** p.lla **1818** sub **2**

2 – **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** ex art. 555 c.p.c. del **24/06/2024**, Repertorio n.2239/2024, trascritto il 04/07/2024 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi ai nn.13098/10886 Registro Generale e Particolare, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 della piena proprietà, derivante da contratto di mutuo fondiario rep. n.7908 raccolta n.5742 del 17/01/2019, rogato dal Notaio CAFARO Antonella Maria di Brindisi, registrato il 29/01/2019 al n.735/1T, munito di formula esecutiva il 15/02/2019, e dell'atto di precetto notificato il 30/05/2024, della somma complessiva di **€ 61.365,37**.





Pignoramento immobiliare gravante su:

- 1 – **ABITAZIONE** – Carovigno (BR), C.da Bufalaria snc, C.F. - FGL **24** p.lla **1818** sub **1**
- 2 – **GARAGE** – Carovigno (BR), C.da Bufalaria snc, C.F. - FGL **24** p.lla **1818** sub **2**
- 3 – **TERRENO** – Carovigno (BR), C.da Bufalaria snc, C.T. - FGL **24** p.lla **1817**
- 4 – **TERRENO** – Carovigno (BR), C.da Bufalaria snc, C.T. - FGL **24** p.lla **719**

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>NON PRESENTI</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* CF: \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* (1) proprietà per 1/1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **DONAZIONE**, del **20/12/1995**, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in Carovigno (BR), Repertorio n.2960, Raccolta n.968, registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770, Registro Particolare n.687.

Il titolo afferisce alla donazione del terreno nell'agro di Carovigno alla c.da "Bufalaria" snc, con entrostante fabbricato ad uso abitativo ed annesso forno, nonché l'adiacente locale garage e lo spiazzo pertinenziale in comune, il tutto confinante ad est e ovest con la strada interpodereale, con proprietà di \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* , e con proprietà degli eredi di \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* , in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **24** p.lla **1818** subalterni **1-2-3** ed in Catasto Terreni al foglio di mappa **24** p.lle **1817** (ex 127/a) e **719**, da \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* nato a \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* (BR) il \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* CF: \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\* , pervenutogli con titolo anteriore all'01/01/1963.

**IL DEBITORE ESECUTATO RISULTA INTESTATARIO DEI CESPITI STAGGITI DA OLTRE VENT'ANNI.**

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:





### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**1 - CORPI "A" E "B" – “CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA” N.328 del 06/07/1990**, - pratica N.2373/1990, rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per la **costruzione abusiva di abitazione rurale**, e concessione edilizia ordinaria per la **costruzione del deposito attrezzi agricoli**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a Carovigno (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su terreno nell'agro di **Carovigno** alla **C.da Morgicchio**, censito in catasto al foglio di mappa **24 p.lle 127-719**.

**2 - CORPI "A" E "B" – “CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA” N.494 del 31/10/1990**, - pratica N.2358/1990, in variante alla C.E. N.328/90, per **realizzazione locale deposito attrezzi agricoli e forno**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su terreno nell'agro di **Carovigno** alla **C.da Morgicchio**, censito in catasto al foglio di mappa **24 p.lle 127-719**.

**3 - “DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ” N.85/04** protocollata al n.5235 il **13/03/2004**, per la realizzazione di una **tettoia a carattere precaria**, in lamierato zincato ancorata al terreno con viti bullonate, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su terreno nell'agro di Carovigno alla C.da Morgicchio, censito in catasto al foglio di mappa **24 p.lle 1817 - 1818**.

**NOTA BENE: IL DUPLICATO DELLA PRATICA EDILIZIA, FORNITO DALLE PARTI, PER IRREPERIBILITÀ DELL'ORIGINALE DEPOSITATO NELL'ARCHIVIO COMUNALE DELL'U.T. DI CAROVIGNO, RISULTAVA “SPROVVISTO” DEGLI ELABORATI GRAFICI. L'ISTRUTTORIA AFFERIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA “PRECARIA” NELLE VICINANZE DEL FORNO, DI DIMENSIONI “NON DEFINITE” NELLA RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA. PERTANTO LA SUDETTA PRATICA È DA RITENERSI NULLA.**

**4 - “AUTORIZZAZIONE POZZO ARTESIANO”** pratica N.14502, presentata in sanatoria il **02/07/2001** da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'**utilizzo di acque sotterranee ad uso domestico**, rilasciata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Brindisi l'**08/06/2007**, sul terreno alla c.da Morgicchio in catasto al foglio di mappa **24 p.la 719**.

**DALLA SOVRAPPOSIZIONE DEL FOGLIO CATASTALE CON L'ORTOFOTO SATELLITARE, IL POZZO ARTESIANO "SEMBREREBBE" UBICATO SULLA P.LLA 1817 A CONFINE CON L'ADIACENTE P.LLA 719. ENTRAMBE LE P.LLE DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI 9907m<sup>2</sup>, HANNO IL DIRITTO ALL'EMUNGIMENTO DELLE ACQUE SOTTERRANEE.**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**P.U.G. - PIANO URBANISTICO GENERALE** adottato, con delibera Commissariale n.62 del 16/03/2023.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Destinazione Urbanistica P.U.G.: **Zona E1: Agricola di valorizzazione**

#### Art. 78

*Le zone E1, comprese a sud della strada statale 379 ed a nord della curva di livello ml. 50 s.l.m, e non interessate da vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/39 sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o di quelle con essa connesse. È inoltre consentita l'attività*



agrituristica con le modalità e nei limiti contenuti nell'art. 74.

Nelle zone E1 sono consentite:

a) abitazioni per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole (imprenditore e dipendenti), nei soli casi e con le limitazioni previste dall'art. 9 della L.R. n° 6/79 e successive modifiche ed integrazioni e

dell'art. 51 lettera g) della L.R. n° 56/80;

b) attrezzature e infrastrutture produttive al diretto servizio delle aziende agricole, quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi di attrezzi, ricoveri per macchine agricole;

c) locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli e zootecnici annessi alle aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali ad aziendali, oleifici, ecc.);

d) allevamenti industriali di pennuti, bovini, equini, suini;

e) installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio.

Nelle zone E1 gli interventi consentiti, di cui ai commi precedenti, sono autorizzati attraverso permesso di costruire diretta agli imprenditori agricoli singoli o associati, ai sensi della Legge n°10/77 e dell'art. 9 della L.R. n° 6/79.

Gli interventi di cui ai punti c) e d) sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale, tenuto conto degli eventuali piani comunali nel settore produttivo e, comunque, degli impegni a realizzare tutti gli impianti per la tutela dell'ambiente da inquinamento (acqua, aria, terra).

Nella zona E1 si applicano i seguenti indici:

- I.f.f. = mc./mq. 0,02 per le strutture di cui alle lettere b), c), d).

- H max = ml. 5,00

Al volume di cui al punto precedente può essere sommato ulteriore volume per edifici rurali ad uso abitativo, di cui alla lettera a), nei limiti appresso indicati:

- I.f.f. (per residenza agricola) = mc./mq. 0,03

- H max = ml. 4,00;

- N. piani abitativi = 1 al p.t. ovvero 1 in sopraelevazione su struttura produttiva al p.t..

Nelle zone E1, per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenze, comunque riferite all'intera azienda agricola, valgono le prescrizioni del terzo e quarto comma dell'art. 9 della L.R. 12.2.1979 n.6 e successive modificazioni.

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture (serre, ecc.) non è subordinata a permesso di costruire, ma alla sola autorizzazione comunale, con le seguenti prescrizioni: le serre, con caratteristiche dimensionali e tecnologiche nel rispetto della L.R. n.11.09.1986 n.19 modificata dall'art.59 della L.R. n.1/2005.

Per gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.U.G. ed aventi una superficie fondiaria di pertinenza minore a quella prevista dalle presenti norme alla data di adozione del P.U.G. è ammesso un ampliamento una-tantum della residenza, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, nella misura massima del 20% della superficie utile, per una sola volta e non cumulabile con la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità.

Le ville, le case di campagna, gli edifici rurali ed i complessi edilizi con i caratteri tipologici dei tradizionali insediamenti rurali delle "masserie" sono catalogate nell'inventario dei beni culturali ed ambientali, di cui al precedente art. 39.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico-edilizio, inclusi nell'inventario dei Beni Culturali del Comune di Carovigno.

Per gli edifici classificati A e I, non vincolati o segnalati a vincolo ex L. n. 1089/39 o D.M. N.



490/99, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della superficie utile, una sola volta e non cumulabile con il volume risultante dall'applicazione dell'indice urbanistico, per installazione di servizi igienici e tecnologici, nel rispetto della salvaguardia degli elementi caratterizzanti la struttura.

Per le costruzioni rurali prive di particolare valore testimoniale possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto della collocazione planimetrica originaria dell'edificio, salvo che sia in contrasto le presenti norme relative alle distanze dalle strade e dai confini;
- mantenimento del volume e della superficie utile preesistente, se inferiori a quelli che derivano dall'applicazione degli indici previsti dal piano.

Per il dimensionamento del lotto minimo si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo 76 ovvero pari a 10.000 mq.

#### **Distacchi e distanze – art. 4 delle N.T.A. del P.U.G. adottato**

Distanza dal confine (Dc). In linea generale la distanza minima dai confini è di 5m. Le parti interraste delle costruzioni possono essere realizzate in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone a distanza inferiore dai 5m, od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile; per parti interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto. Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- Qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- Qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- Qualora l'edificazione su 2 lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

Le zone agricole sono interessate dal vincolo del PPTR dei Paesaggi Rurali nella loro totalità, tranne per una area a sud del territorio, riscontrabile nella tavola T11.3S; in quelle interessate dal vincolo, le modalità di intervento dovranno, rispettare le prescrizioni dell'art.83 delle NTA del PPTR.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

**“LOTTO 1” – CORPI “A” e “B” – ABITAZIONE IN VILLINO CON ADIACENTE GARAGE**

Sono state rilevate le seguenti difformità **EDILIZIE**:

- 1 – realizzazione di manufatti precari in tufo con soprastanti tettoie, adibiti a “stalla” “deposito attrezzi” e “dispensa”;
- 2 – realizzazione di un locale igienico di servizio in aderenza al garage (lato nord);
- 3 – realizzazione di una tettoia con pannelli coibentati in aderenza all'abitazione e l'adiacente garage, sul confine di proprietà (lato nord);
- 4 – demolizione del forno legittimato, per aumentarne la superficie utile;
- 5 – realizzazione di solaio a “falda inclinata” nell’“ex vano forno” attualmente destinato ad “ufficio”, in sostituzione del “solaio piano” rappresentato negli elaborati grafici della C.E. in

variante n.494 del 1990;

**6 – realizzazione di 2 tettoie “precarie” in aderenza all’“ex vano forno”, con pannelli coibentati, adibite al deposito di attrezzature o stoccaggio di materiali, per il quale era stata presentata una D.I.A. nell’anno 2004, non reperibile negli archivi dell’U.T.C. di Carovigno;**

**7 – altezza utile interna rilevata nel garage pari a circa 3,55m, quella di progetto pari a 3,00m;**

**8 – modifiche “interne” nell’abitazione, per la trasformazione del ripostiglio in cucina;**

**9 – lievi modifiche di aperture “esterne”, relative al dimensionamento della finestra nella cucina, l’accesso del garage e delle luci interne, nonché il dimensionamento dell’accesso frontale al forno, e la tamponatura della finestra laterale.**

Alcune difformità riscontrate in loco, non essendo sanabili, sotto il profilo amministrativo, è necessario procedere alla rimessa in pristino delle tettoie, dell’altezza utile interna al garage, nonché la rimozione del locale igienico di servizio, con altezza utile interna inferiore ai 2,40mt stabiliti dal D.M. del 05/07/1975, al fine di legittimare le lievi difformità interne, e modifiche di aperture esterne/prospetto, riscontrate nell’abitazione, nel garage e nell’“ex forno”.

**L’immobile risulta non conforme, ed in parte regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

1 – C.I.L.A. per rimessa in pristino dei depositi, tettoie e wc, nonché dell’altezza utile interna nel locale garage, per un totale di circa: **€1.200,00**

2 – S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell’art.37, per legittimare le lievi modifiche di aperture esterne e modifiche interne riscontrate, comprensiva dei diritti di segreteria, e spese tecniche di istruttoria, per un totale di circa: **€1.500,00**

3 – Direzione dei lavori di rimessa in pristino, per un totale di circa: **€1.000,00**

4 – Spese di demolizione dei depositi, tettoie e wc, per un totale di circa: **€15.000,00**

5 – rilascio dei certificati di conformità dell’impianto elettrico e idrico-fognante: **€700,00**

6 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L’AGIBILITÀ: **€1.500,00**

Tempi di regolarizzazione: **120 giorni**

I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo di base d’asta.

**NOTE PER L’AGGIUDICATARIO: A SEGUITO DI ALCUNE DIFFORMITÀ EDILIZIE “NON SANABILI” AL MOMENTO DELLA STIMA, L’ISTRUTTORIA GIÀ DEFINITA DAL C.T.U., È NUOVAMENTE DA CONCORDARE CON L’U.T.C. DI CAROVIGNO.**



1 - "LOTTO 1" - CORPI "A" e "B" - immagine in formato ridotto della pianta "stato modificato" allegata alla C.E. in variante n.494 del 31/10/1990



2 - "LOTTO 1" - CORPI "A" e "B" - immagine in formato ridotto dello stato dei luoghi con individuazione delle difformità edilizie riscontrate



1 - "LOTTO 1" - CORPO "A" - immagine in formato ridotto della pianta "stato modificato" allegata alla C.E. in variante n.494 del 31/10/1990



2 - "LOTTO 1" - CORPO "A" - immagine in formato ridotto dello stato dei luoghi con individuazione delle difformità edilizie riscontrate

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

### “LOTTO 1” – CORPI “A” e “B” – ABITAZIONE IN VILLINO CON ADIACENTE GARAGE

Sono state rilevate le seguenti difformità CATASTALI:

- 1 – realizzazione di manufatti precari in tufo con soprastante tettoia, adibiti a “stalla” “deposito attrezzi” e “dispensa”;
- 2 – realizzazione di un locale igienico di servizio in aderenza al garage (lato nord);
- 3 – realizzazione di una tettoia con pannelli coibentati in aderenza all’abitazione e l’adiacente garage, sul confine di proprietà (lato nord);
- 4 – demolizione del forno per l’aumento della superficie utile;
- 5 – realizzazione di 2 tettoie in aderenza all’“ex forno”, con pannelli coibentati, adibite al deposito o stoccaggio di attrezzature e materiali.

Non essendo sanabili le sopraelencate difformità catastali sotto il "profilo edilizio", l'aggiudicatario dovrà procedere a presentare 2 denunce di variazione catastale con procedura DO.C.F.A., ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, per: “FUSIONE” del B.C.N.C. (bene comune non censibile) con l’unità abitativa, e variazione della destinazione da “GARAGE” a “DEPOSITO”, in conformità della Concessione Edilizia in atti. Nell’operazione è compresa la variazione toponomastica.

L’immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- 1 - variazione catastale con procedura DO.C.F.A. per “FUSIONE” del B.C.N.C. all’unità residenziale. La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche e tributi speciali catastali: **€350,00**
- 2 - variazione catastale con procedura DO.C.F.A. per il cambio di destinazione da “GARAGE” a “DEPOSITO”, in conformità della C.E. in atti. La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche e tributi speciali catastali: **€350,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni.



**NOTA BENE: LE VARIAZIONI CATASTALI DA ESEGUIRE, SONO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA, FINALIZZATA A LEGITTIMARE E RIMUOVERE GLI ABUSI EDILIZI RISCOINTRATI SUL POSTO, IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO, NON SANABILI SOTTO IL PROFILO AMMINISTRATIVO.**



1 - "LOTTO 1" - CORPI "A" e "B" - immagine in formato ridotto delle planimetrie catastali d'impianto, depositate all'U.T.E. di Brindisi il 27/09/1995



2 - "LOTTO 1" - CORPI "A" e "B" - immagine in formato ridotto con individuazione delle difformità catastali riscontrate



1 - "LOTTO 1" - CORPO "A" - immagine in formato ridotto della planimetria catastale d'impianto, depositata all'U.T.E. di Brindisi il 27/09/1995



2 - "LOTTO 1" - CORPO "A" - immagine in formato ridotto con individuazione delle difformità catastali riscontrate

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAROVIGNO - "LOTTO 1" - CONTRADA MORGICCHIO O BUFALARIA, SNC

**ABITAZIONE IN VILLINO**

DI CUI AL PUNTO A

**ABITAZIONE IN VILLINO** al piano **TERRA**, sita nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada "**Morgicchio**" o "**Bufalaria**", snc, con accesso autonomo dal terreno circostante su strada interpoderale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **1**, categoria A/7, classe U, consistenza 5 vani, rendita catastale € 529,37;

indirizzo catastale: **Contrada Bufalaria snc**;

piano: **TERRA**;

intestato a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.**2960**, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

**(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELLA PLLA 1818 SUB 1, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)**

**1** - C.T. – Foglio **24** particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del 05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m<sup>2</sup>**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

**2** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **1**, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 529,37, dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del **27/09/1995** in atti dal 29/09/1995 (n. 4668.1/1995);

**3** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **1**, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 529,37, dati derivanti da: **CLASSAMENTO** del 27/09/1995 in atti dal 01/10/1998 **PIANO STRAORDINARIO ATTIVITÀ 98** (n. 4668.1/1995) Notifica in corso con protocollo n. 4925 del 05/10/1998, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);

**4** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **1**, Totale: 100m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 93m<sup>2</sup>, dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/09/1995, prot. n. 000004668, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**)



1 - CORPO "A" - vista esterna dell'abitazione con adiacente garage



2 - CORPO "A" - vista esterna dell'"ex forno" e delle adiacenti tettoie in pannelli coibentati, sprovviste del titolo edilizio, escluse dalla valutazione di stima

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

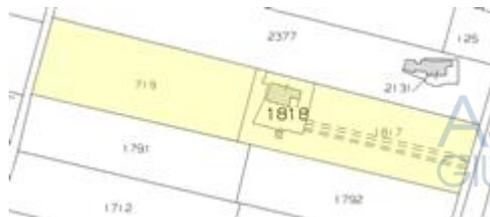
Il "LOTTO 1" è ubicato nell'agro di Carovigno (BR), in zona E1 "Agricola", del vigente P.U.G. adottato, definita altresì dall'Agenzia delle Entrate zona O.M.I. R2 "Extraurbana Unica della regione agraria", ad un raggio di circa 500mt dalla masseria "Morgicchio", nonché ad un raggio di circa



1350mt dal villaggio "Riva Marina" della Borgata di Specchiolla (marina di Carovigno), ed alla distanza di circa 500mt dalla strada statale 379. Nella zona prevalentemente agricola, sono presenti abitazioni per il soggiorno estivo.



1 - STRALCIO CATASTALE SU ORTOFOTO CON UBICAZIONE "LOTTO 1"



2 - STRALCIO CATASTALE CON UBICAZIONE "LOTTO 1"

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **"LOTTO 1" – CORPO "A" – ABITAZIONE IN VILLINO**

Il "LOTTO 1" è ubicato nell'agro di Carovigno (BR) alla contrada Morgicchio, in zona E1 "Agricola", del vigente P.U.G. adottato, definita altresì dall'Agenzia delle Entrate, zona O.M.I. R2 "Extraurbana Unica della regione agraria", ad un raggio di circa 500mt dalla masseria "Morgicchio", nonché ad un raggio di circa 1350mt dal villaggio "Riva Marina" della Borgata di Specchiolla (marina di Carovigno), ed alla distanza di circa 500mt dalla strada statale 379. Nella zona prevalentemente agricola, sono presenti abitazioni per il soggiorno estivo.

L'unità abitativa al piano terra definita CORPO "A", evincibile dalle riprese aeree del 1988, era stata realizzata presumibilmente agli inizi degli anni 80, con muratura in tufo dello spessore di circa 50cm – 55cm sul lato nord-est, a sud invece, con muratura dello spessore di circa 25cm. Le tramezzature interne presenti erano in tufo dello spessore di circa 22cm, mentre il solaio piano di copertura era in latero cemento. L'unità abitativa a piano terra, era dotata di accesso autonomo dallo spiazzo pertinenziale, realizzato in conglomerato bituminoso e battuto di cemento, impropriamente censito in catasto come bene comune. Nel suddetto spiazzo scoperto, era presente un "ex forno" trasformato in ufficio, realizzato in muratura portante dello spessore di circa 20cm, e con solaio di copertura a falda inclinata, dell'altezza minima pari a circa 2,50mt ed altezza massima pari a circa 2,80mt.

L'abitazione a piano terra, di formato regolare, sviluppava una superficie lorda totale, di circa 90,48m<sup>2</sup>, la veranda antistante, invece, sviluppava una superficie lorda di circa 25,51m<sup>2</sup>, mentre l'ex forno trasformato in ufficio, sviluppava una superficie lorda di circa 15,51m<sup>2</sup>.

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'unità abitativa al piano terra, era composta da un ingresso, della superficie utile di circa 5,80m<sup>2</sup>, una cucina della superficie utile di circa 7,06m<sup>2</sup>, comunicante con il soggiorno/pranzo della superficie utile di circa 20,04m<sup>2</sup>, un locale igienico della superficie utile di circa 5,21m<sup>2</sup>, un vano letto matrimoniale della superficie utile di circa 15,80m<sup>2</sup>, nonché un letto doppio della superficie utile di circa 15,72m<sup>2</sup>.

L'unità abitativa, si presentava pavimentata, prevalentemente con piastrelle in gres porcellanato, di colore chiaro, mentre il locale igienico, era pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di formato quadrato e di colore medio. Le superfici verticali degli ambienti interni, erano rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato prevalentemente di colore bianco, ad esclusione della cucina, e del locale

igienico, rivestiti con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,00mt. L'abitazione, inoltre, era dotata di porte interne in legno, di colore bianco. Gli infissi esterni, ed i serramenti presenti sul posto, erano in anticorodal di colore bianco, dotati di avvolgibili con cassonetti interni e zanzariere, ad esclusione della finestra nella cucina, provvista di scuretti interni.

L'altezza utile interna dell'intera abitazione era pari a circa 3,05m.

Tutti gli ambienti principali, compreso l'ingresso ed il locale igienico, erano dotati di illuminazione naturale diretta.

#### **DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Trattandosi di un'abitazione in villino ubicata in zona agricola, **non esistono dotazioni condominiali**. Lo spiazzo pertinenziale, è censito in catasto impropriamente, come bene comune della suddetta unità abitativa e del locale garage. Pertanto l'u.i. a destinazione residenziale, necessita di una denuncia di variazione catastale per fusione del bene comune alla suddetta unità, come da normativa catastale vigente.

#### **CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**

##### *L'impianto elettrico*

Dalle informazioni acquisite, l'impianto elettrico "funzionante", realizzato sotto traccia, risultava sprovvisto del Certificato di Conformità.

##### *L'impianto idrico-sanitario e fognante*

Secondo le informazioni acquisite, l'approvvigionamento idrico, avveniva dal pozzo artesiano legittimato, realizzato per l'utilizzo delle acque sotterranee ad uso domestico, mentre lo smaltimento dei reflui, avveniva dalla fossa settica ubicata a nord, presumibilmente sul confine tra le p.lle 1817 e 719 di proprietà dell'esecutato. La fossa settica interrata, non evincibile sul posto, è rappresentata nella tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in variante n.494 del 31/10/1990. L'impianto idrico dell'abitazione risultava sprovvisto del certificato di conformità.

##### *L'impianto di riscaldamento e raffrescamento*

ASSENTE - All'interno dell'unità abitativa (zona ingresso), era presente uno split, per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti interni, mentre l'acqua calda sanitaria, veniva erogata dai boiler elettrici installati nel locale igienico e nella cucina.

##### *L'impianto di videosorveglianza*

Sul posto era presente un impianto di videosorveglianza.

#### **LO STATO DI MANUTENZIONE IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO**

Il giorno 30/08/2024, l'unità abitativa, sia internamente che esternamente, si presentava in ottimo stato conservativo, ad esclusione di alcuni fenomeni di sfarinamento della tinteggiatura presente nell'ingresso, dal piano di calpestio del pavimento, fino all'altezza di circa 50cm.

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
D - VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	90,48	x	= 90,48

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

2 - DIPENDENZE ESCLUSIVE "COMUNICANTI" CON I VANI PRINCIPALI - (veranda ad uso esclusivo fino a 25m <sup>2</sup> - totale superficie 25,51m <sup>2</sup> )	25,00	x	30 %	=	7,50
3 - DIPENDENZE ESCLUSIVE "COMUNICANTI" CON I VANI PRINCIPALI (veranda ad uso esclusivo per la quota eccedente - totale superficie 25,51m <sup>2</sup> )	0,51	x	10 %	=	0,05
4 - LOCALI ACCESSORI "INDIRETTI NON COMUNICANTI" (superficie legittimata dell'"ex forno" trasformato in ufficio)	10,00	x	25 %	=	2,50
5 - 2% DELLA SUPERFICIE DELLO SPIAZZO PERTINENZIALE IMPROPRIAMENTE CENSITO COME BENE COMUNE (TOT SUP. ENTE URBANO 833m <sup>2</sup> ESCLUSO VOLUMI E DIPENDENZE ESCLUSIVE EDIFICATO)	633,35	x	2 %	=	12,67
<b>Totale:</b>	<b>759,34</b>				<b>113,20</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

1 - CORPO "A" - "vani principali" e "dipendenze esclusive"  
con individuazione in "rosso" della superficie esclusa dalla  
stima

2 - CORPO "A" - accessorio indiretto "non comunicante" con  
individuazione in "rosso" della superficie esclusa dalla stima

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - abitazioni per il soggiorno estivo zona agricola R2 extraurbana unica (16/09/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.000,00

DADAMO IMMOBILIARE (Via Carlo Alberto, 28 - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Note: Valore medio indicato € 600,00 m<sup>2</sup>

PROF.IM. S.r.l. (Corso Umberto I, 1 - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

IMMOBILIARE LE CASE DI ANGELA (Corso Vittorio Emanuele 60, - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

**“LOTTO 1” – CORPO “A” – ABITAZIONE IN VILLINO**

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato dell'unità abitativa definita CORPO “A”, si è ritenuto equo, procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest'ultimo consiste nell'individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene), e analizzando le più recenti operazioni di compravendita degli immobili con caratteristiche analoghe, si determina il più probabile valore di mercato, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni, tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Il parametro di riferimento per i fabbricati è “l'unità di superficie commerciale” espressa in m<sup>2</sup>. Tale parametro tecnico, è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, è opportuno eseguire una valutazione, tenendo conto dello stato in cui si trova, e l'uso a cui è destinato attualmente.

Il CORPO “A” è un'unità residenziale al piano terra, ubicata nel terreno pertinenziale con accesso diretto dalla strada interpodereale. Sia internamente che esternamente, l'abitazione, si presentava in ottimo stato conservativo. Dalle riprese aeree, risultava già edificata dal 1988, mentre le opere di realizzazione del forno nello spiazzo pertinenziale, iniziarono nel 1990, con regolare concessione edilizia, per essere ultimate nel 1995, come da planimetria catastale depositata. Acquisiti i dati, dalle indagini espletate presso gli operatori professionali del posto, è emerso che, il valore di mercato per le “abitazioni in villino” ubicate nella zona EXTRAURBANA UNICA DELLA REGIONE AGRARIA, relativa ai villini sparsi per il soggiorno estivo “R2” definita dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), varia da un minimo di € 750,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di € 1.000,00/m<sup>2</sup>. Tenendo conto che il CORPO “A”, è un'abitazione al piano terra, priva di finiture di pregio, seppur in ottimo stato di conservazione, della vetustà e della classe energetica, il C.T.U. ha ritenuto equo applicare il valore di € 800,00/m<sup>2</sup>.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,20	x	800,00	=	<b>90.560,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 90.560,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 90.560,00</b>
---	---------------------

BENI IN CAROVIGNO - "LOTTO 1" - CONTRADA MORGICCHIO O BUFALARIA,  
SNC

## LOCALE GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

**LOCALE GARAGE** al piano **TERRA**, sito nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada "**Morgicchio**" o "**Bufalaria**", snc, con accesso autonomo dal terreno circostante su strada interpoderale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 57 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 103,03;

indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

piano: **TERRA**;

intestato a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.2960, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

**(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELLA P.LLA 1818 SUB 2, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)**

**1** - C.T. – Foglio **24** particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del 05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m<sup>2</sup>**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

**2** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 57m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 103,03, dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del 27/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n. 4668.1/1995);

**3** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 57m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 103,03, dati derivanti da: **CLASSAMENTO** del 27/09/1995 in atti dal 01/10/1998 **PIANO STRAORDINARIO ATTIVITÀ 98** (n. 4668.1/1995) Notifica in corso con protocollo n. 4925 del 05/10/1998, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);

**4** - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Totale: 57m<sup>2</sup>, dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/09/1995, prot. n. 000004668, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).



1 - CORPO "B" - vista esterna del locale garage con



2 - CORPO "B" - vista del locale igienico con soprastante tettoia



*l'adiacente abitazione*



*in pannelli coibentati adiacenti al garage. I manufatti sprovvisti dei titoli edilizi, sono esclusi dalla valutazione di stima*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il "LOTTO 1" è ubicato nell'agro di Carovigno (BR), in zona E1 "Agricola", del vigente P.U.G. adottato, definita altresì dall'Agenzia delle Entrate zona O.M.I. R2 "Extraurbana Unica della regione agraria", ad un raggio di circa 500mt dalla masseria "Morgicchio", nonché ad un raggio di circa 1350mt dal villaggio "Riva Marina" della Borgata di Specchiolla (marina di Carovigno), ed alla distanza di circa 500mt dalla strada statale 379. Nella zona prevalentemente agricola, sono presenti abitazioni per il soggiorno estivo.



1 – STRALCIO CATASTALE SU ORTOFOTO CON UBICAZIONE "LOTTO 1"



2 – STRALCIO CATASTALE CON UBICAZIONE "LOTTO 1"

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### "LOTTO 1" – CORPO "B" – LOCALE GARAGE

Il "LOTTO 1" è ubicato alla c.da Morgicchio nell'agro di Carovigno (BR), in zona E1 "Agricola", del vigente P.U.G. adottato, definita altresì dall'Agenzia delle Entrate, zona O.M.I. R2 "Extraurbana Unica della regione agraria", ad un raggio di circa 500mt dalla masseria "Morgicchio", nonché ad un raggio di circa 1350mt dal villaggio "Riva Marina" della Borgata di Specchiolla (marina di Carovigno), ed alla distanza di circa 500mt dalla strada statale 379. Nella zona prevalentemente agricola, sono presenti abitazioni per il soggiorno estivo.

La costruzione del locale garage al piano terra, definito CORPO "B", adiacente all'abitazione, era iniziata nel 1990, con regolare concessione edilizia, ed ultimata nell'anno 1995, come da planimetria catastale depositata all'U.T.E. di Brindisi, con muratura dello spessore minimo di circa 25cm sul lato nord, e spessore massimo di circa 50cm ai lati sud-ovest.

Il garage, sviluppava una superficie lorda totale, di circa 68,14m<sup>2</sup>, ed una superficie utile calpestabile di circa 55,97m<sup>2</sup>. L'ambiente interno, si presentava pavimentato con battuto di cemento, e rifinito internamente con intonaco civile tintecciato di colore bianco. Il locale era sprovvisto di saracinesca o portone di accesso, ma dotato di finestre in anticorodal di colore bianco, analoghe a quelle dell'adiacente abitazione.

L'altezza utile interna rilevata in loco, era pari a circa 3,55m.

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI



Trattandosi di un locale garage ubicato in zona agricola, **non esistono dotazioni condominiali.**



### CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

*L'impianto elettrico*

L'impianto elettrico "funzionante", realizzato sotto traccia, risultava sprovvisto del Certificato di Conformità.

*L'impianto idrico-sanitario e fognante*

ASSENTE

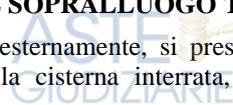
*L'impianto di riscaldamento e raffrescamento*

ASSENTE



### LO STATO DI MANUTENZIONE IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO

Il giorno 30/08/2024, il garage, sia internamente che esternamente, si presentava in buono stato conservativo, ad esclusione dell'intonaco soprastante la cisterna interrata, ammalorato a causa dell'umidità di risalita.



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
1 - LOCALI PRINCIPALI	68,14	x	100 %	=	68,14
<b>Totale:</b>	<b>68,14</b>				<b>68,14</b>



1 - CORPO "B" - "locali principali" con individuazione in "rosso" della superficie esclusa dalla stima

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico incaricato: Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

Pagina 23 di 33





DADAMO IMMOBILIARE (Via Carlo Alberto, 28 - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: Valore medio di € 600,00 m<sup>2</sup> analogo a quello dell'abitazione

PROF.IM. S.r.l. (Corso Umberto I, 1 - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

IMMOBILIARE LE CASE DI ANGELA (Corso Vittorio Emanuele 60, - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### “LOTTO 1” – CORPO “B” – LOCALE GARAGE

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del locale garage definito CORPO “B”, si è ritenuto equo procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest’ultimo consiste nell’individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene), e analizzando le più recenti operazioni di compravendita degli immobili con caratteristiche analoghe, si determina il più probabile valore di mercato, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni, tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l’immobile nel momento della stima. Il parametro di riferimento per i fabbricati è “l’unità di superficie commerciale” espressa in m<sup>2</sup>. Tale parametro tecnico, è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell’immobile, della destinazione e dell’ubicazione. Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, è opportuno eseguire una valutazione, tenendo conto dello stato in cui si trova, e l’uso a cui è destinato attualmente.

Il “CORPO B” è un locale garage al piano terra, sito nell’agro di Carovigno alla contrada “Morgicchio” o “Bufalaria”, nel terreno pertinenziale con accesso diretto dalla strada interpodereale. Nel complesso il locale, si presentava in buono stato conservativo. La costruzione del garage, è iniziata nell’anno 1990 ed ultimata nell’anno 1995. Dalle indagini espletate presso gli operatori professionali del posto, il valore di mercato per le categorie C/6 ubicate in zona agricola, varia da un minimo di € 400,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di € 600,00/m<sup>2</sup>. Tenendo conto dello stato di conservazione del “CORPO B” e dei servizi presenti, il C.T.U. ha ritenuto equo applicare il valore medio di € 500,00/m<sup>2</sup>.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,14	x	500,00	=	<b>34.070,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 34.070,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 34.070,00</b>
---	---------------------

BENI IN CAROVIGNO - "LOTTO 1" - CONTRADA MORGICCHIO O BUFALARIA,  
SNC

**SPIAZZO PERTINENZIALE COMUNE**

DI CUI AL PUNTO C



**SPIAZZO PERTINENZIALE COMUNE**, nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada "**Morgicchio**" o "**Bufalaria**", con accesso autonomo dal terreno circostante su strada interpoderale, per la quota di 1/1 della piena proprietà in carico al debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* :

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **3**;

indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

piano: **TERRA**;

intestato a: **BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE "A"**;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.**2960**, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DEL **B.C.N.C.**, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

**1** - C.T. - Foglio **24** particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del 05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m<sup>2</sup>**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

**2** - C.F. - Foglio **24** p.lla **1818** sub **3**, **BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE "A"** dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del 27/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n. 4668.1/1995) piazzale comune ai sub 1 e 2;

**3** - C.F. - Foglio **24** p.lla **1818** sub **3**, **BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE "A"** dati derivanti da: **VARIAZIONE** del 27/04/2015 Pratica n. BR0071317 in atti dal 27/04/2015 **G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE** (n. 43201.1/2015), (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);

**AREA DI PERTINENZA SCOPERTA ED "ESCLUSIVA" DELL'ABITAZIONE, IMPROPRIAMENTE CENSITA' COME BENE COMUNE, POICHE' IL FABBRICATO È COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE, E PERTANTO VA CONSIDERATA NEL CLASSAMENTO E NELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELL'UNITÀ ABITATIVA. - QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E MASSIMARIO - CIRCOLARE N.2/E ROMA 01 FEBBRAIO 2016.**



1 - CORPO "C" - piazzale scoperto censito in catasto impropriamente come B.C.N.C.



2 - CORPO "C" - vista del viale d'accesso dallo spiazzo pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

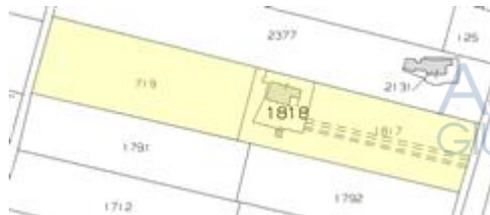
Il "**LOTTO 1**" è ubicato nell'agro di Carovigno (BR), in zona E1 "**Agricola**", del vigente P.U.G. adottato, definita altresì dall'Agenzia delle Entrate zona O.M.I. R2 "**Extraurbana Unica della regione**



agraria”, ad un raggio di circa 500mt dalla masseria “Morgicchio”, nonché ad un raggio di circa 1350mt dal villaggio “Riva Marina” della Borgata di Specchiolla (marina di Carovigno), ed alla distanza di circa 500mt dalla strada statale 379. Nella zona prevalentemente agricola, sono presenti abitazioni per il soggiorno estivo.



1 – STRALCIO CATASTALE SU ORTOFOTO CON UBICAZIONE “LOTTO 1”



2 – STRALCIO CATASTALE CON UBICAZIONE “LOTTO 1”



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**“LOTTO 1” – CORPO “C” – SPIAZZO PERTINENZIALE**

Il “LOTTO 1” è ubicato alla c.da Morgicchio nell’agro di Carovigno (BR), in zona E1 “Agricola”, del vigente P.U.G. adottato, definita altresì dall’Agenzia delle Entrate, zona O.M.I. R2 “Extraurbana Unica della regione agraria”, ad un raggio di circa 500mt dalla masseria “Morgicchio”, nonché ad un raggio di circa 1350mt dal villaggio “Riva Marina” della Borgata di Specchiolla (marina di Carovigno), ed alla distanza di circa 500mt dalla strada statale 379. Nella zona prevalentemente agricola, sono presenti abitazioni per il soggiorno estivo.

Trattasi dell’area di pertinenza scoperta dell’unità abitativa, realizzata in battuto di cemento o conglomerato bituminoso, impropriamente censita in Catasto Fabbricati come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile), ed identificata al n. di p.lla 1818 sub 3, calcolata nella superficie commerciale dell’abitazione, ovvero nella stima del CORPO “A”.

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
LA SUPERFICIE DELLO SPIAZZO PERTINEZIALE È COMPRESA NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL’ABITAZIONE DEFINITA CORPO “A”	0,00	x 2 %	= 0,00



<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**“LOTTO 1” – CORPO “C” – PIAZZALE**

TRATTANDOSI DEL PIAZZALE SCOPERTO ED “ESCLUSIVO” DELL’ABITAZIONE DEFINITA CORPO “A”, IMPROPRIAMENTE ATTRIBUITO COME BENE COMUNE NON CENSIBILE, **IL C.T.U. HA APPLICATO AL 2% DELLA SUPERFICIE DEL PIAZZALE** (D.P.R. 23 marzo 1998 n.138), IL VALORE DEL CORPO “A” NEL PARAGRAFO PRECEDENTE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = **0,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CAROVIGNO - "LOTTO 1" - CONTRADA MORGICCHIO O BUFALARIA, SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**TERRENO AGRICOLO** pertinenziale, di qualità uliveto e seminativo (*asservito alla volumetria del fabbricato con atto d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio DE LAURENTIIS Paolo in Ostuni, Repertorio n.10.889 del 02/07/1990, registrato a Ostuni il 05/07/1990 al n.348, trascritto a Brindisi il 16/07/1990 ai nn.10606-9457 Registro Generale e Particolare*), sito nell’agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada “**Morgicchio**” o “**Bufalaria**”, con accesso diretto dalla strada interpodereale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

**1** - Identificazione catastale: **CATASTO TERRENI** - Foglio **24** particella **1817**, porzione AA qualità ULIVETO classe 4<sup>^</sup>, porzione AB qualità SEMINATIVO classe 5<sup>^</sup>, totale superficie catastale **4.832m<sup>2</sup>**, reddito dominicale € 6,60, reddito agrario € 7,48;

**2** - Identificazione catastale: **CATASTO TERRENI** - Foglio **24** particella **719**, porzione AA qualità ULIVETO classe 4<sup>^</sup>, porzione AB qualità VIGNETO classe 3<sup>^</sup>, totale superficie catastale **5.075 m<sup>2</sup>**, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 11,86;

indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

intestato a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.**2960**, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80



serie IV, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

### COERENZE "LOTTO 1":

Dalle risultanze catastali, il perimetro delle p.lle 1817-1818 e 719 che costituiscono il "LOTTO 1" confina a:

- **NORD**, con il terreno catastalmente identificato al numero di p.lla **2377**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , o suoi aventi causa;
- **EST**, con la strada interpoderale;
- **SUD**, con il terreno catastalmente identificato al numero di p.lla **1792**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , o suoi aventi causa, nonché l'adiacente p.lla **1791**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o suoi aventi causa;
- **OVEST**, con la strada interpoderale.

### (STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 1817, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.T. – Foglio **24** particella **127**, qualità SEMINATIVO classe 5<sup>^</sup>, superficie catastale 5.665m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 5,27 reddito agrario € 7,31, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 05/02/1977;

2 - C.T. – Foglio **24** particella **1817**, qualità SEMINATIVO classe 5<sup>^</sup>, superficie catastale 4.832m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 4,49 reddito agrario € 6,24, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

3 - C.T. – Foglio **24** particella **1817**, qualità ULIVETO classe 4<sup>^</sup>, qualità SEMINATIVO classe 5<sup>^</sup>, tot. superficie catastale 4.832m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 6,60 reddito agrario € 7,48, dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n.BR0044546 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3577.1/2007) Annotazioni: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

### (STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 719, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.T. – Foglio **24** particella **719**, qualità VIGNETO classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale 5.075m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 44,56 reddito agrario € 36,69, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 05/02/1977;

2 - C.T. – Foglio **24** particella **719**, qualità ULIVETO classe 4<sup>^</sup>, qualità VIGNETO classe 3<sup>^</sup>, tot. superficie catastale 5.075m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 11,86, dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007, Pratica n. BR0307249 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.30724.1/2007). Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dall'esecutato, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, dall'impianto meccanografico alla data di acquisizione dei certificati, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Carovigno rientra nell'elenco dei comuni con territorio "**non gravato da usi civici**" aggiornato a dicembre 2020 "*usi civici - Regione Puglia*" (Legge 16 giugno 1927, n.1766, R.D. 26 febbraio 1928,





n.332 e L.R. n.7/98).

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

L'edificato presente, sviluppa un piano fuori terra e nessun piano interrato (*ad esclusione della riserva idrica interrata sottostante il garage*). Dalla documentazione rinvenuta agli atti amministrativi, le opere di edificazione dell'abitazione oggetto di sanatoria edilizia, già evincibili dalle riprese aeree dell'anno **1988**, iniziarono presumibilmente tra gli inizi e la seconda metà degli anni 80, mentre l'adiacente garage ed il forno nello spiazzo pertinenziale, iniziarono nel **1990**, con regolare concessione edilizia, per essere ultimati nel **1995**, come da planimetrie catastali depositate. Le opere sprovviste dei titoli edilizi, iniziarono nell'anno **2004**, come da denuncia di inizio attività (NULLA), ampliate nel **2007**, ed ultimate nel **2012** (*riprese aeree google e geoportale cartografico nazionale*).

#### NOTE PER L'AGGIUDICATARIO

LA DEFINIZIONE DI UN UNICO LOTTO NELL'ALLESTIMENTO DELLA RELAZIONE PERITALE DEL TERRENO, IDENTIFICATO DALLE P.LLE 1817 E 719, PUR ESSENDO GIÀ DIVISE, OVVERO ENTRAMBE DOTATE DI ACCESSI INDIPENDENTI SU STRADA INTERPODERALE, È GIUSTIFICATO DALLA PRESENZA DELLA FOSSA SETTICA INTERRATA, NON EVINCIBILE IN LOCO, MA RAPPRESENTATA SULLA DIVIDENTE CATASTALE DELLE SUDETTE P.LLE 1817 E 719, NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA C.E. IN VARIANTE N.494 DEL 31/10/1990. ENTRAMBE SONO STATE ASSERVITE ALLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO DEFINITO DAI CORPI "A" E "B", CON ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO, ROGATO DAL NOTAIO DE LAURENTIIS DI OSTUNI, REP. N.10.889 DEL 02/07/1990, E PERTANTO DESTINATE ALL'USO AGRICOLO. ALCUNI MANUFATTI PRECARI, REALIZZATI CON TETTOIE IN PANNELLI COIBENTATI, E LAMIERA IN ETERNIT, PRESENTI SUL POSTO IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO, ELENCATI NELLE VOCI 8.1 E 8.2 DEI GIUDIZI DI CONFORMITÀ, NON ESSENDO SANABILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, SONO STATI ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE DI STIMA DEL "LOTTO 1".

IL C.T.U. RENDE NOTO ALTRESÌ, CHE NELLA VALUTAZIONE DI STIMA DEL "LOTTO 1", È COMPRESA LA SUPERFICIE DEL PIAZZALE COMUNE, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO NUMERICO 1818 SUB 3, "NON TRASCRIVIBILE" NEI REGISTRI IMMOBILIARI POICHÉ SCARICATO IN PARTITA SPECIALE "A", RICONDUCIBILE ALLA STESSA DITTA CATASTALE, ED INDIVIDUATO NELL'ATTO TRASLATIVO DELL'ESECUTATO.



1 - CORPO "D" - accesso principale lato "est" su strada interpodereale



2 - CORPO "D" - accesso secondario lato "ovest" su strada interpodereale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il "LOTTO 1" è ubicato nell'agro di Carovigno (BR), in zona E1 "Agricola", del vigente P.U.G. adottato, definita altresì dall'Agenzia delle Entrate zona O.M.I. R2 "Extraurbana Unica della regione



agraria”, ad un raggio di circa 500mt dalla masseria “Morgicchio”, nonché ad un raggio di circa 1350mt dal villaggio “Riva Marina” della Borgata di Specchiolla (marina di Carovigno), ed alla distanza di circa 500mt dalla strada statale 379. Nella zona prevalentemente agricola, sono presenti abitazioni per il soggiorno estivo.



1 – STRALCIO CATASTALE SU ORTOFOTO CON UBICAZIONE “LOTTO 1”



2 – STRALCIO CATASTALE CON UBICAZIONE “LOTTO 1”



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**“LOTTO 1” – CORPO “D” – TERRENO PERTINENZIALE**

Il “LOTTO 1” è ubicato nell’agro di Carovigno (BR) alla c.da Morgicchio, in zona E1 “Agricola”, del vigente P.U.G. adottato, definita altresì dall’Agenzia delle Entrate, zona O.M.I. R2 “Extraurbana Unica della regione agraria”, ad un raggio di circa 500mt dalla masseria “Morgicchio”, nonché ad un raggio di circa 1350mt dal villaggio “Riva Marina” della Borgata di Specchiolla (marina di Carovigno), ed alla distanza di circa 500mt dalla strada statale 379. Nella zona prevalentemente agricola, sono presenti abitazioni per il soggiorno estivo.

Il terreno di pertinenza, asservito alla volumetria del fabbricato con atto d’obbligo edilizio dal 02/07/1990, di forma regolare e di natura pressoché pianeggiante, si presentava recintato lungo il lato nord e sud prevalentemente con rete metallica di colore verde. L’accesso diretto al “LOTTO 1”, era consentito dal varco principale posto sul confine est, adiacente alla strada interpodereale, dotato di apposito cancello in metallo di colore bianco, e di una recinzione in muratura dello spessore di circa 20cm, realizzata in blocchi cementizi o tufo, alta circa 1,00m, e da soprastante rete metallica montata su paletti di colore verde. Il confine ad ovest, era dotato di un accesso secondario, provvisto di apposito cancello in metallo di colore arancione, e si presentava recintato con muratura in tufi, dello spessore di circa 20cm-25cm.

All’interno del terreno, prevalentemente coltivato ad uliveto, è stata riscontrata la presenza di alberi d’ulivo, a piccolo e medio fusto, disposti a geometria regolare. A sud della p.lla 1817 destinata a seminativo, invece, erano presenti alcune piante ornamentali. Alcuni ulivi presenti sul posto, erano affetti da Xylella fastidiosa. All’interno del terreno era presente un pozzo artesiano per l’uso domestico, nonché una servitù di elettrodotto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

1 - SUPERFICIE CATASTALE P.LLA 1817	4.832,00	x	100 %	=	4.832,00
2 - SUPERFICIE CATASTALE P.LLA 719	5.075,00	x	100 %	=	5.075,00
<b>Totale:</b>	<b>9.907,00</b>				<b>9.907,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

DADAMO IMMOBILIARE (Via Carlo Alberto, 28 - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 2,50

Valore massimo: 3,00

PROF.IM. S.r.l. (Corso Umberto I, 1 - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 2,50

Valore massimo: 3,00

IMMOBILIARE LE CASE DI ANGELA (Corso Vittorio Emanuele 60, - 72012 Carovigno (BR)) (12/09/2024)

Valore minimo: 1,50

Valore massimo: 2,50

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**“LOTTO 1” – CORPO “D” – TERRENO PERTINENZIALE**

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del terreno agricolo circostante, definito “CORPO D”, si è ritenuto equo procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest’ultimo consiste nell’individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene) e analizzando le più recenti operazioni di compravendita degli immobili con caratteristiche analoghe, si determina il più probabile valore di mercato, dell’uliveto circostante al momento della stima. Il parametro di riferimento per i terreni è “l’unità di superficie catastale” espressa in m<sup>2</sup>. Tale parametro tecnico, è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della forma, della tessitura, delle colture arboree o erbacee presenti, e della potenzialità irrigua. Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, è opportuno eseguire una valutazione, tenendo conto dello stato in cui si trova, e l’uso a cui è destinato attualmente. Il giorno del sopralluogo tecnico, il terreno si presentava coltivato ad uliveto, con piante di piccolo e medio fusto, provvisto in parte, di adeguata recinzione. Tenendo conto dell’asservimento, alla volumetria del fabbricato definito dai CORPI “A” e “B”, nonché della servitù di elettrodotto riscontrata in loco, dalle indagini di mercato espletate, il valore degli uliveti, con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, varia da un minimo di € 1,50/m<sup>2</sup> ad un massimo di € 3,00/m<sup>2</sup>. Pertanto il C.T.U. ha ritenuto equo, applicare il valore di € **2,50/m<sup>2</sup>**, per la potenzialità irrigua del cespite, ovvero per la presenza del pozzo artesiano. Il valore massimo riscontrato dalle indagini di mercato, non è applicabile, per carenza di adeguata recinzione sui confini a nord e a sud, parzialmente realizzata con paletti e rete metallica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.907,00 x 2,50 = **24.767,50**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

Pagina 31 di 33

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 24.767,50  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.767,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella della stima per immobili analoghi; inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale, sono stati tenuti in conto l'ubicazione dell'immobile nel contesto extraurbano, e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima dell'abitazione con l'adiacente garage per il "soggiorno estivo", nonché del terreno circostante, sono state ricavate sia dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi, che dai Valori Agricoli Medi disponibili, nonché dalle indagini di mercato eseguite presso gli operatori professionali del posto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Ostuni, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Carovigno, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Tecnici di settore della zona (Ingegneri, Geometri, Agenti Immobiliari)

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



### VALORE DI MERCATO (OMV):



#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ABITAZIONE IN VILLINO	113,20	0,00	90.560,00	90.560,00
B	LOCALE GARAGE	68,14	0,00	34.070,00	34.070,00
C	SPIAZZO PERTINENZIALE COMUNE	0,00	0,00	0,00	0,00
D	TERRENO AGRICOLO	9.907,00	0,00	24.767,50	24.767,50
				<b>149.397,50 €</b>	<b>149.397,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*





Non risultano quote indivise



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

€. 21.600,00

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

€. 127.797,50

**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:

€. 19.169,63

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 127,88

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

€. 108.500,00

data 27/09/2024



il tecnico incaricato  
Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI

