



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI



CUSTODE:

Avv. Marcello BISCOSI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Dott. Agr. Francesco URSO - ODAF Brindisi n. 256 - VAL. IMM. Cert. UNI 11558:2014
LIVELLO AVANZATO**

CF:RSUFNC84M04C424L

con studio in Ceglie Messapica (BR) Piazza Umberto I, n. 31

telefono: 3317182328

email: urso84@hotmail.it

PEC: francescourso@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione rurale isolata con terreno agricolo** a CAROVIGNO Contrada Argentieri/Pizzofalcone snc, della superficie commerciale di **149,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima consiste in un'abitazione rurale isolata di tipo economico, sviluppata su un unico piano fuori terra con superficie lorda di circa 147,60 mq, corredata da scoperto di circa 534,40 mq e terreno agricolo pertinenziale di circa 4.442 mq. L'abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carovigno al Foglio 86, particella 92 sub. 4, ricade in zona agricola produttiva secondo il PUG vigente. L'accesso avviene tramite cancello su strada interpodereale asfaltata.

L'immobile è stato realizzato antecedentemente all'1 settembre 1961 e successivamente ampliato tramite titoli edilizi (Permesso di Costruire n. 152/2003 e sanatoria n. 1/2021). In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, catastali e relative a pozzo artesiano, regolarizzabili previa presentazione di idonee pratiche (edilizia, catastale e idrogeologica), con costi stimati e decurtati dal valore stimato.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai in latero-cemento, eccetto la camera Letto 1 con volta a stella. L'abitazione comprende cucina/soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio e vano scala per accesso al lastrico solare. Gli impianti comprendono riscaldamento a caminetto, acqua calda sanitaria da boiler e pannello termosolare, cucina a GPL, impianto elettrico civile e fognario collegato a fossa IMHOFF. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta libero.

Il lotto pertinenziale include uno scoperto di circa 534,40 mq in parte pavimentato e un terreno agricolo pertinenziale di circa 4.442 mq destinato parzialmente a uliveto e frutteto/vigneto, quest'ultimo dotato di impianto di irrigazione a goccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 92 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argentieri snc, piano: Terra, intestato a, derivante da VARIAZIONE del 30/10/2020 Pratica n. BR0054430 in atti dal 02/11/2020 AMPL.FUS.CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22305.1/2020)
Coerenze: Il terreno agricolo pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87
- foglio 86 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 682, intestato a, derivante da Tipo Mappale del 29/10/2020 Pratica n. BR0054213 in atti dal 29/10/2020 presentato il 29/10/2020 (n. 54213.2/2020)
Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87.
- foglio 86 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 66, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/10/1999 in atti dal 27/10/1999 (n. 2083.3/1999)



Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.la 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.la 87.

- foglio 86 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 693, reddito agrario 5,01 €, reddito dominicale 6,08 €, intestato a, derivante da Tipo Mappale del 29/10/2020 Pratica n. BR0054213 in atti dal 29/10/2020 presentato il 29/10/2020 (n. 54213.1/2020)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.la 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.la 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.la 87.

- foglio 86 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 276, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a, derivante da Tipo Mappale del 29/10/2020 Pratica n. BR0054213 in atti dal 29/10/2020 presentato il 29/10/2020 (n. 54213.1/2020)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.la 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.la 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.la 87.

- foglio 86 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe Ficheto 3, superficie 570, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,65 €, intestato a, derivante da Tipo Mappale del 29/10/2020 Pratica n. BR0054213 in atti dal 29/10/2020 presentato il 29/10/2020 (n. 54213.1/2020)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.la 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.la 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.la 87.

- foglio 86 particella 261 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 3, superficie 2715, reddito agrario 5,61 €, reddito dominicale 7,01 €, intestato a, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 24/06/2021 Pratica n. BR0075570 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4211.1/2021)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.la 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.la 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.la 87.

- foglio 86 particella 261 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto 3, superficie 122, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 24/06/2021 Pratica n. BR0075570 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4211.1/2021)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.la 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.la 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.la 87.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2021.

A.1 terreno agricolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 201.236,06



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 171.000,00

Data di conclusione della relazione:

19/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata per la sola stagione estiva. Si precisa tuttavia che l'unità deve considerarsi libera, non essendo presenti residenti con stabile dimora.



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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2011 a firma di Notaio BRINI FRANCESCO ai nn. 65651/19908 di repertorio, iscritta il 14/03/2011 a Brindisi ai nn. 4872/1008, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/01/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 60 di repertorio, registrata il 01/04/2016 a Brindisi ai nn. 4704/585, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., contro, derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 95000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/04/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 1063 di repertorio, trascritta il 14/05/2025 a Brindisi ai nn. 9075/7440, a favore di LUZZATTI POP NPLS 2023 S.R.L., contro, derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





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 Piena Proprietà, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita, con atto stipulato il 26/09/2002 a firma di Notaio Giuseppe AMBROSI ai nn. 32207/4555 di repertorio, trascritto il 01/10/2002 a Brindisi ai nn. 12819

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **152/2003**, intestata a, per lavori di Ampliamento del fabbricato esistente e per la realizzazione di fossa settica tipo IMHOFF con vasca a tenuta stagna, con parziale recinzione e con sistemazione del piazzale, stradina ed accesso al fondo esistenti, rilasciata il 25/07/2003 con il n. 152/2003 di protocollo

Permesso di Costruire N. **1/2021**, intestata a, per lavori di Permesso di Costruire in sanatoria per ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 21/01/2021 con il n. 1/2021 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto Regionale n. 518 del 05/04/1973, l'immobile ricade in zona Zona Produttiva per attività primarie - B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Lotto Minimo: 4.000 mq (Norme di salvaguardia)

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (i.f.f.): 0,03 mc/mq per residenza rurale

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (i.f.f.): 0,02 mc/mq per deposito agricolo

H max: 8,00 ml



Distanza tra costruzioni (D): 12,00 ml

Distanza dal confine (Dc): 6,00 ml

Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds): quelle di cui al DPR n. 495/1992

Rapporto di copertura: 10%

Cessione al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria (aree standard ex D.M. 1444/68) nella misura di 6 mq ogni 100 mc di costruzione (in alternativa alla cessione, è prevista la monetizzazione delle aree al costo di € 10/mq come stabilito dall'art. 9 del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 2 del 22/01/2010).

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delibera Commissariale di n. 62 del 16/03/2023, l'immobile ricade in zona Zona E3 (4.000): Agricola Produttiva dei rilievi collinari.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone E: zone destinate all'agricoltura ed alle attività connesse

Sono le aree del territorio comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività produttive agricole e di quelle ad esse connesse o indotte. Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità e, in generale, con i caratteri ambientali del territorio agricolo. Il rilascio del permesso di costruire in tali zone è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi ed all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti nel rispetto delle vigenti leggi e norme in materia.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi vanno computati i volumi dei fabbricati esistenti sulle particelle catastali da asservire. Nel frazionamento funzionale del terreno agricolo, ove ammesso e nel rispetto delle vigenti leggi, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie stabili, ad eccezione dei muretti a secco, ove necessario e richiesti da comprovate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno. Per gli interventi produttivi autorizzabili con Permesso di costruire a titolo gratuito è richiesta la certificazione dell'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante le necessità e la funzionalità dell'intervento ai fini della conduzione dei fondi e della lavorazione dei prodotti agricoli. L'accorpamento dei fondi, di cui all'art. 51 lettera g) della L.R. n°56/80, può essere richiesto esclusivamente dall'imprenditore a titolo professionale come definito dal Decreto Legislativo n. 99 del 29 marzo 2004, modificato dal Decreto Legislativo n. 101 del 27 maggio 2005. Detto accorpamento è ammesso con asservimento delle aree regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente a condizione che l'insediamento avvenga sull'area di maggior dimensione e che abbia superficie minima non inferiore ad 1 ha. L'accorpamento non è consentito nelle zone costiere agricole a valle della SS 379.

In tutte le zone agricole è consentito al produttore l'utilizzazione dei locali legittimamente esistenti per la vendita dei prodotti agricoli senza che ciò comporti cambio della destinazione d'uso. In tutte le zone agricole è consentita l'attività di maneggio, di allevamento dei cavalli e bestiame in genere.

Impianti di Energie rinnovabili: nelle zone E deve essere osservato il Regolamento Regionale 30 dicembre 2010, n. 24, attuativo del Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del per tutti gli interventi 10 settembre 2010, "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", recante la individuazione di aree e siti non idonei alla installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili nel territorio della Regione Puglia".

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.

Zona E3 (4.000): Agricola Produttiva dei rilievi collinari

Sono così classificate zone di un ampio territorio intorno al centro urbano di Carovigno costituenti un'area di valore paesaggistico-ambientale, contrassegnata da emergenze della civiltà rurale. Per le zone si persegue l'obiettivo della salvaguardia dei caratteri fisici e paesaggistici e, pertanto, il Piano consente la destinazione residenziale per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole e prevede la destinazione ad attività produttive agricole, con le seguenti limitazioni:

- I.f.f. = mc./mq. 0,02 per strutture produttive al servizio delle aziende agricole;
- N.P. = 1
- H max (residenze rurali) = ml. 4,00;
- H max(strutture produttive) = ml. 5,00;
- l'ubicazione di nuovi manufatti, comunque, deve essere tale da consentire la percezione visiva delle costruzioni rurali di valore testimoniale prossime ai percorsi;
- tutela delle delimitazioni realizzate con pietre a secco; ripristino di quelle degradate;
- tutela degli esemplari di ulivo secolare;
- nuove delimitazioni saranno eseguite con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti nell'area, di cui al punto precedente, con altezza media non superiore a ml. 1,50.

Di seguito l'integrazione dell'art., così come emendato in Delibera di Adozione n.47 del 27/10/2012: « I.f.f. = mc./mq. 0,03 per residenze rurali in funzione della conduzione del fondo;

a) Nelle zone E3 per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenze e strutture produttive, 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, con esclusione dei casi di cui in appresso.

a1) Il lotto minimo relativo agli interventi ritenuti ammissibili, nella zona agricola E3 per le aree non comprese tra le curve di livello di 50m s.l.m. e 100 m s.l.m. è pari

a 4000 mq. Nelle stesse sono ammessi interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenze rurali ed a strutture produttive a servizio dell'attività agricola. In tale zona è consentito il rilascio del permesso di costruire, previo pagamento del contributo previsto dall'art.16 del DPR 380/2001, ai conduttori dei fondi non a titolo professionale.

a2) Vanno ricomprese nella disciplina di cui alla lettera a1) le aree che seppur ricadenti tra le curve di livello di 50m s.l.m. e 100 m s.l.m.

a3) Nelle aree non ricomprese nelle precedenti lettera a1 e a2) il lotto minimo d'intervento per la zona agricola E3 comprese tra le curve di livello di 50m s.l.m. e 100 m s.l.m. è pari a 10000 mq.».

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

Le distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, comprese le pertinenze e i locali interrati, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Distanza tra costruzioni (D). Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma e per gli interventi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute, così come definite dal Codice civile): tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato. Per gli altri interventi, compresa la sopraelevazione va mantenuta la distanza preesistente. Ove almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m. 12, deve essere rispettata –se maggiore- una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- 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 due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

Distanza dal confine (Dc). In linea generale la distanza minima dai confini è di 5 m. Le parti interrate delle costruzioni possono

essere realizzate in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone a distanza inferiore dai

5 m. od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile; per parti interrato 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 due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds). Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere pari a:

- m. 5, per strade locali ed interzonali interne al centro abitato;
- m. 10, per strade locali ed interzonali fuori dal centro abitato.

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano attuativo o del rilascio del titolo abilitativo, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

Vincolo di allineamento. La distanza di cui al comma precedente è derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti. Il P.U.G. con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico, prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

C. Vincoli e Disposizioni Aggiuntive, comuni:

- Verifica della volumetria residua. Data la presenza del fabbricato, l'eventuale edificazione e/o ampliamento, deve tener conto della volumetria espressa dallo stesso;
- Regolamento Edilizio Comunale (REC.). Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 10.08.2020, consultabile sul sito istituzionale



del Comune di Carovigno, regola le modalità costruttive dell'edificazione rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici;

- Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia. L'edificazione in tutte le aree del territorio comunale rimane comunque vincolata, oltre che al rispetto delle norme urbanistiche sopramenzionate, alla verifica delle norme stabilite dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) (approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015);
- Piano di Bacino Stralcio assetto Idrogeologico (PAI). Tutti gli interventi sono soggetti a verifica di compatibilità idraulica e geomorfologica ai sensi del vigente PIANO DI BACINO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) e della carta idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino della Puglia.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in sede di sopralluogo, e quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire in sanatoria n. 1 del 21/01/2021), sono emerse le seguenti difformità: - realizzazione di un caminetto con sedute in muratura non riportati negli elaborati autorizzativi; - altezza interna del locale adibito a ripostiglio pari a m 2,60, inferiore sia a quella dichiarata sia ai minimi di legge (m 2,70) previsti dalle vigenti norme igienico-sanitarie, con conseguente uso improprio del vano come camera da letto; - presenza di un pergolato sul lato Ovest del fabbricato non rappresentato negli elaborati assentiti. (normativa di riferimento: NTA del PRG vigente del Comune di Carovigno - Zona E3 (4.000):)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità edilizie riscontrate si ritengono sanabili mediante presentazione di istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, corredata da elaborati grafici aggiornati e conformi allo stato dei luoghi. In particolare, dovranno essere riportati il caminetto, il pergolato e il vano ripostiglio con l'altezza effettiva di m 2,60, attribuendo a quest'ultimo una destinazione d'uso compatibile con la normativa igienico-sanitaria vigente (ad esempio ripostiglio, lavanderia o locale accessorio).

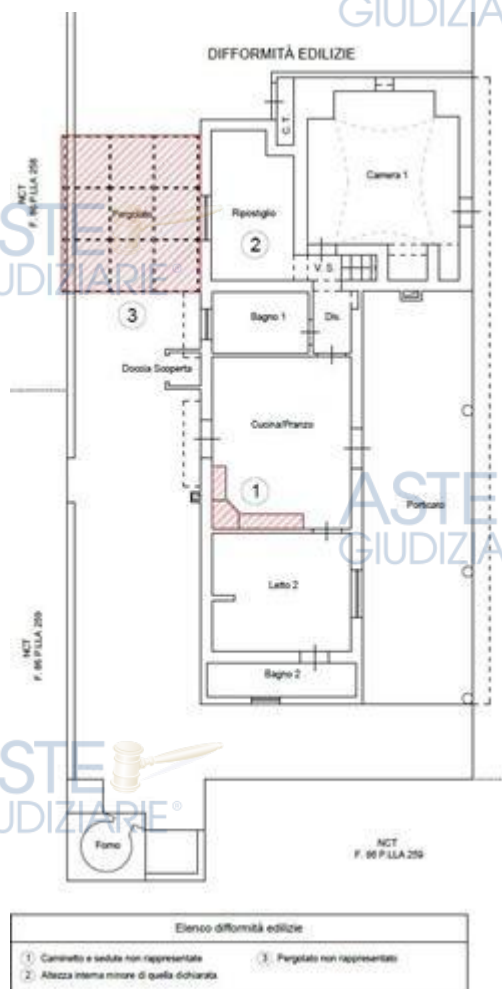
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi stimati per pratica finalizzata al rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 s.m.i.: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'esame della documentazione catastale sono emerse le seguenti difformità: - assenza della rappresentazione della canna fumaria e del pergolato sul prospetto ovest; - mancata indicazione della proiezione della pensilina antistante sul prospetto est; - difformità relativa all'altezza interna del vano attualmente adibito a camera da letto, da destinare invece a ripostiglio, lavanderia o locale accessorio in conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente. (normativa di riferimento: D.L. 31/05/2010 n.78 - DPR 380/2001 smi)

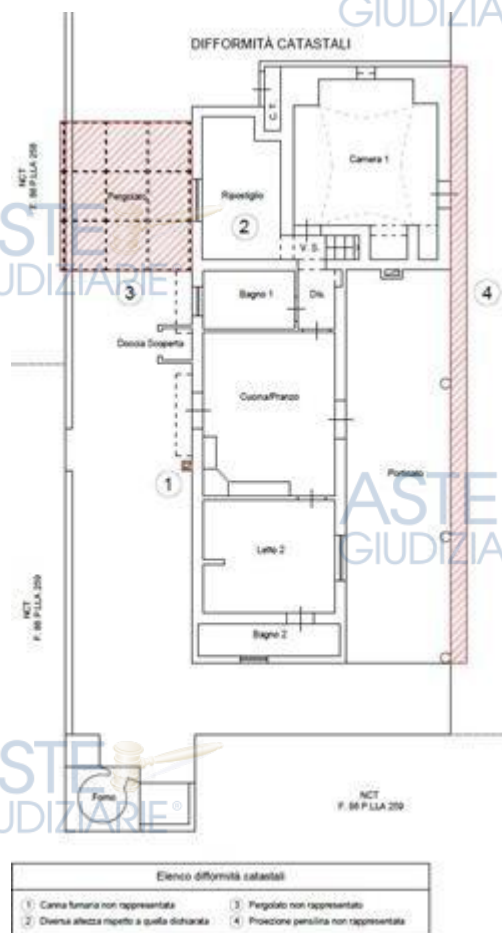
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di idonea pratica DOCFA e PREGEO

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi stimati Pratica DOCFA e PREGEO per aggiornamento planimetria catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pozzo artesiano privo di presa d'atto per l'emungimento di acque sotterranee ai scopi domestici (normativa di riferimento: L.R. 07/2025)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tale intervento è sanabile presentando istanza ai sensi dell'art.24 della L.R. 07/2025 entro 270 giorni dalla pubblicazione di suddetta legge (30-05-2025), previo parere favorevole delle autorità competenti. In alternativa è obbligatoria la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, come previsto dall'allegato 3 della medesima legge.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi stimati Pratica di sanatoria pozzo artesiano ai sensi dell'art. 24 della L.R. 07/2025 e/o rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo quanto prescritto dalla medesima legge regionale: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



BENI IN CAROVIGNO CONTRADA ARGENTIERI/PIZZOFALCONE SNC

**ABITAZIONE RURALE ISOLATA CON TERRENO
AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione rurale isolata con terreno agricolo a CAROVIGNO Contrada Argentieri/Pizzofalcone snc, della superficie commerciale di **149,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima consiste in un'abitazione rurale isolata di tipo economico, sviluppata su un unico piano fuori terra con superficie lorda di circa 147,60 mq, corredata da scoperto di circa 534,40 mq e terreno agricolo pertinenziale di circa 4.442 mq. L'abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carovigno al Foglio 86, particella 92 sub. 4, ricade in zona agricola produttiva secondo il PUG vigente. L'accesso avviene tramite cancello su strada interpodereale asfaltata.

L'immobile è stato realizzato antecedentemente all'1 settembre 1961 e successivamente ampliato tramite titoli edilizi (Permesso di Costruire n. 152/2003 e sanatoria n. 1/2021). In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità edilizie, catastali e relative a pozzo artesiano, regolarizzabili previa presentazione di idonee pratiche (edilizia, catastale e idrogeologica), con costi stimati e decurtati dal valore stimato.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai in latero-cemento, eccetto la camera Letto 1 con volta a stella. L'abitazione comprende cucina/soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio e vano scala per accesso al lastrico solare. Gli impianti comprendono riscaldamento a caminetto, acqua calda sanitaria da boiler e pannello termosolare, cucina a GPL, impianto elettrico civile e fognario collegato a fossa IMHOFF. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta libero.

Il lotto pertinenziale include uno scoperto di circa 534,40 mq in parte pavimentato e un terreno agricolo pertinenziale di circa 4.442 mq destinato parzialmente a uliveto e frutteto/vigneto, quest'ultimo dotato di impianto di irrigazione a goccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 92 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argentieri snc, piano: Terra, intestato a, derivante da VARIAZIONE del 30/10/2020 Pratica n. BR0054430 in atti dal 02/11/2020 AMPL.FUS.CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22305.1/2020)

Coerenze: Il terreno agricolo pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87

- foglio 86 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 682, intestato a, derivante da Tipo Mappale del 29/10/2020 Pratica n. BR0054213 in atti dal 29/10/2020 presentato il 29/10/2020 (n. 54213.2/2020)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87.

- foglio 86 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 66, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/10/1999 in atti dal 27/10/1999 (n. 2083.3/1999) Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87.

- foglio 86 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 693, reddito



agrario 5,01 €, reddito dominicale 6,08 €, intestato a, derivante da Tipo Mappale del 29/10/2020 Pratica n. BR0054213 in atti dal 29/10/2020 presentato il 29/10/2020 (n. 54213.1/2020)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87.

- foglio 86 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 276, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a, derivante da Tipo Mappale del 29/10/2020 Pratica n. BR0054213 in atti dal 29/10/2020 presentato il 29/10/2020 (n. 54213.1/2020)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87.

- foglio 86 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe Ficheto 3, superficie 570, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,65 €, intestato a, derivante da Tipo Mappale del 29/10/2020 Pratica n. BR0054213 in atti dal 29/10/2020 presentato il 29/10/2020 (n. 54213.1/2020)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87.

- foglio 86 particella 261 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 3, superficie 2715, reddito agrario 5,61 €, reddito dominicale 7,01 €, intestato a, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 24/06/2021 Pratica n. BR0075570 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4211.1/2021)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87.

- foglio 86 particella 261 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto 3, superficie 122, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 24/06/2021 Pratica n. BR0075570 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4211.1/2021)

Coerenze: Il terreno pertinenziale dell'abitazione confina a nord con la p.lla 210, a est con strada vicinale asfaltata e p.lla 299, a sud con p.lle 187 e 197, ad ovest con p.lla 87.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2021.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, San Vito dei Normanni, Mesagne). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Mare Adriatico, Area Marina Protetta di Torre Guaceto, Centri storici di San Vito dei Normanni, Carovigno, Mesagne e Brindisi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

superstrada distante 13 km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un'abitazione rurale isolata, edificata su un unico piano fuori terra e dotata di terreno agricolo pertinenziale. L'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carovigno al Foglio 86, particella 92 subalterno 4. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in una zona produttiva per attività primarie – B2 secondo il Programma di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricazione approvato con Decreto Regionale n. 518 del 5 aprile 1973 e in zona E3 (4.000), destinata ad attività agricole produttive dei rilievi collinari, secondo il PUG adottato con Delibera Commissariale n. 62 del 16 marzo 2023.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un cancello metallico posto su una strada interpodereale asfaltata. Il terreno pertinenziale, completamente recintato, confina a nord con la particella 210, a est con la strada vicinale e la particella 299, a sud con le particelle 187 e 197 e a ovest con la particella 87. Lungo il confine est del terreno, all'interno delle particelle 256 e 261, corre parallelamente alla strada una linea telefonica su pali in legno e una linea elettrica con pali metallici adiacenti.

L'immobile è stato oggetto di due titoli edilizi principali. Il Permesso di Costruire n. 152 del 25 luglio 2003 ha consentito l'ampliamento dell'edificio preesistente, la realizzazione di una fossa settica tipo IMHOFF con vasca a tenuta stagna, la parziale recinzione del lotto e la sistemazione del piazzale e della strada di accesso al fondo. Il successivo Permesso di Costruire n. 1 del 21 gennaio 2021 (pratica edilizia n. 5427) ha accertato la conformità di opere realizzate in difformità dal titolo precedente, comprendenti ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio sono emerse alcune difformità. In particolare, è stata realizzata una canna fumaria con sedute in muratura non rappresentata negli elaborati autorizzativi, il vano ripostiglio presenta un'altezza interna di 2,60 metri, inferiore al minimo di legge di 2,70 metri e inferiore a quanto dichiarato, risultando impropriamente utilizzato come camera da letto, e sul lato ovest dell'edificio è presente un pergolato non riportato negli elaborati assentiti. Tali difformità sono sanabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001, presentando una planimetria aggiornata conforme allo stato dei luoghi, con l'indicazione del caminetto, del pergolato e del vano ripostiglio con altezza effettiva di 2,60 metri, destinato ad uso accessorio come ripostiglio o lavanderia. Il costo stimato per l'adempimento delle pratiche sanatorie è pari a 2.500 euro.

Dall'esame della documentazione catastale risultano difformità rispetto alla planimetria depositata, quali l'assenza della canna fumaria e del pergolato sul prospetto ovest, la mancata indicazione della proiezione della pensilina sul prospetto est e la discrepanza relativa all'altezza interna del vano impropriamente adibito a camera da letto. La regolarizzazione catastale si ritiene necessaria mediante aggiornamento planimetrico, con un costo stimato di 1.500 euro.

Ulteriori difformità riguardano il pozzo artesiano presente sul piazzale, privo di istanza di presa d'atto per l'emungimento delle acque. Tale intervento è sanabile mediante istanza ai sensi dell'art. 24 della L.R. 07/2025 entro 270 giorni dalla pubblicazione della legge, previo parere favorevole delle autorità competenti, oppure mediante rimessa in pristino dello stato dei luoghi come previsto dall'allegato 3 della stessa normativa, con un costo stimato di 5.000 euro.

L'abitazione si sviluppa su un unico piano e presenta una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento, eccetto nella camera denominata Letto 1, dove il solaio è costituito da una volta a stella in muratura. Il porticato è sorretto da colonne circolari in calcestruzzo armato con solaio latero-cementizio. L'altezza interna dei vani è generalmente di 2,70 metri, fatta eccezione per il ripostiglio (2,60 m) e per la camera Letto 1, con altezza d'imposta di 1,45 metri e altezza massima di 3,40 metri.

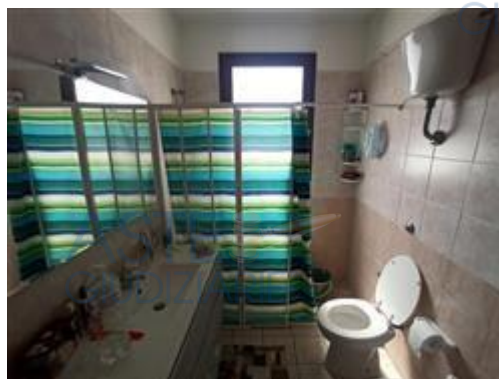
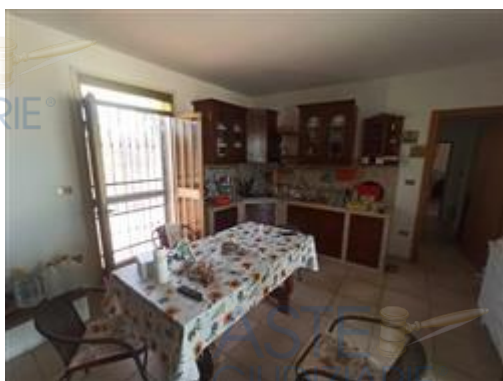
L'unità abitativa è composta da un ambiente cucina/soggiorno, accessibile sia dal porticato antistante sia dal retro dell'edificio sul lato ovest. Dalla cucina si accede alla camera Letto 2, dotata di bagno privato, e a un disimpegno che conduce a un ulteriore bagno, al ripostiglio e alla camera Letto 1, nonché al vano scala per l'accesso al lastrico solare. Sul lato nord dell'abitazione è presente un cavedio tecnico che ospita l'autoclave a servizio della cisterna posta sotto il ripostiglio e il quadro elettrico del pozzo artesiano.

Gli infissi esterni sono in alluminio metallizzato o PVC marrone, dotati di zanzariere e inferriate zincate grigie, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato marrone. L'intero lotto è perimetrato da un muro basso in tufo con recinzione metallica sorretta da paletti in acciaio. La pavimentazione esterna comprende aree in brecciolino e superfici in autobloccanti di cemento grigio, mentre il porticato è pavimentato in cotto. I pavimenti interni sono in gres porcellanato beige, eccetto i bagni, dove sono presenti piastrelle ceramiche azzurre nel Bagno 2 e beige nel Bagno 1. Le pareti esterne sono rivestite in parte da intonaco bianco e in parte da pietra naturale, mentre le pareti interne sono in intonaco bianco con rivestimenti ceramici nei bagni e nella zona cucina.

L'impianto di riscaldamento è costituito dal solo caminetto presente nella cucina/soggiorno, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico nel Bagno 1 e da un pannello termosolare con boiler installato sul lastrico solare. L'impianto elettrico è di tipo civile, l'impianto TV è alimentato da antenna civile, e la cucina funziona a bombola GPL. L'impianto idrico comprende una cisterna con autoclave e il pozzo artesiano, mentre l'impianto fognario è collegato alla fossa IMHOFF presente sul terreno. L'abitazione non dispone di impianto citofonico.

Il terreno pertinenziale dell'immobile comprende uno scoperto di circa 534,40 mq in parte pavimentato con autobloccanti e dotato di forno a legna e barbecue in muratura. Il terreno agricolo adiacente, di circa 4.000 mq, è pianeggiante, completamente recintato e coltivato a ulivi secolari, molti dei quali presentano disseccamenti imputabili al batterio Xylella fastidiosa. Un ulteriore appezzamento di circa 442 mq è coltivato a frutteto e piccolo vigneto con impianto di irrigazione a goccia soprachioma e piante di circa dieci anni.

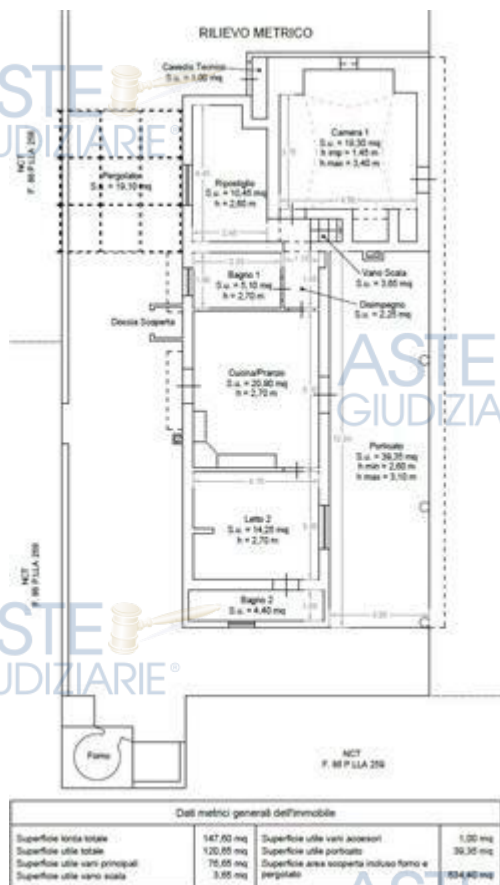
L'immobile risulta libero al momento del sopralluogo e si presenta in buono stato di manutenzione.



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
Vani principali e accessori a servizio diretto	106,00	x	100 %	=	106,00
Porticato	39,60	x	60 %	=	23,76
Vano tecnico	2,00	x	25 %	=	0,50
Scoperto (fino alla sup. dei vani principali)	106,00	x	10 %	=	10,60
Scoperto (oltre la sup. dei vani principali)	428,40	x	2 %	=	8,57
Totale:	682,00				149,43



ACCESSORI:

terreno agricolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo pertinenziale	4.442,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	4.442,00				0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116306513/#foto39>

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Carovigno, Contrada Colombo snc

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 183.000,00 pari a 1.776,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 164.700,00 pari a 1.599,03 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/32969198/>

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: San Vito dei Normanni, Contrada Campi snc

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.652,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.487,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/32599220/>

Descrizione: Villetta in campagna

Indirizzo: Brindisi, Contrada Cappuccini

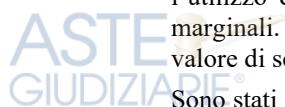
Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

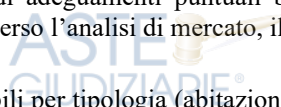
Prezzo: 103.500,00 pari a 1.035,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto è stata condotta secondo l'approccio comparativo, in conformità agli European Valuation Standards (EVS 2025), che raccomandano l'utilizzo di comparabili significativi e l'applicazione di adeguamenti puntuali basati su prezzi marginali. L'obiettivo è stato quello di individuare, attraverso l'analisi di mercato, il più probabile valore di scambio dell'immobile in condizioni ordinarie.

Sono stati selezionati tre immobili comparabili, assimilabili per tipologia (abitazioni rurali isolate con pertinenza agricola) e localizzati nello stesso contesto territoriale. Le differenze riscontrate tra i comparabili e l'immobile oggetto riguardano dimensioni, stato di manutenzione, qualità delle finiture,



numero di servizi igienici, presenza di impianti e accessori, nonché l'estensione del terreno agricolo pertinenziale.

Per rendere omogenei i dati, sono stati applicati prezzi marginali unitari e assoluti, stimati sulla base del confronto incrociato tra i comparabili e le evidenze di mercato:

Stato di manutenzione: ± 10.000 €

Qualità delle finiture: ± 10.000 €

Impianti e accessori (pozzo, forno/BBQ, termosolare, fotovoltaico, fossa Imhoff, deposito attrezzi): ± 10.000 € complessivi in media

Servizi igienici (per bagno aggiuntivo o in meno): ± 8.000 €

Terreno agricolo pertinenziale: 2 €/mq (calcolato sulla base del residuo dei comparabili)

Attraverso l'applicazione sistematica di tali correttivi, ciascun comparabile è stato reso omogeneo all'immobile oggetto, giungendo ai seguenti valori rettificati. I valori si collocano all'interno di un intervallo ristretto, con una divergenza inferiore al 10%, indice della coerenza metodologica e dell'attendibilità del risultato. La media aritmetica dei valori rettificati si attesta a circa 210.250 €.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	164.700,00	107.100,00	103.500,00
Consistenza	149,43	103,00	72,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.776,70	1.652,78	1.150,00
Stato di manutenzione	8,00	8,00	7,00	6,00
Qualità delle finiture	7,00	8,00	6,00	6,00
Impianti e accessori	8,00	8,00	7,00	7,00
Servizi igienici	2,00	1,00	1,00	1,00
Terreno agricolo pertinenziale	4.442,00	7.000,00	5.300,00	5.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.035,00	1.035,00	1.035,00
Stato di manutenzione		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Qualità delle finiture		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Impianti e accessori		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Servizi igienici		8.000,00	8.000,00	8.000,00
Terreno agricolo pertinenziale		2,00	2,00	2,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	164.700,00	107.100,00	103.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	48.055,05	80.140,05	51.160,05
Stato di manutenzione	0,00	10.000,00	20.000,00
Qualità delle finiture	-10.000,00	10.000,00	10.000,00
Impianti e accessori	0,00	10.000,00	10.000,00
Servizi igienici	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Terreno agricolo pertinenziale	-5.116,00	-1.716,00	-1.116,00
Prezzo corretto	205.639,05	223.524,05	201.544,05

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **210.235,72**

Divergenza: 9,83% < **10%**

L'analisi dei dati di mercato, costituiti da offerte di vendita (asking price) rese omogenee mediante l'applicazione di uno sconto trattativa del 10%, ha permesso di determinare un valore unitario di mercato superiore ai range indicativi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla categoria catastale "Abitazioni di tipo economico" nella zona "Extraurbana / Unica - Regione Agraria n. 2 - Villini sparsi soggiorno estivo" del Comune di Carovigno (BR), per il secondo semestre 2024.

Tale differenza è attribuibile al buono stato di manutenzione e qualità delle finiture, ristrutturato nel 2021, alla buona dotazione impiantistica, alla presenza di un doppio servizio igienico e alla presenza del terreno agricolo pertinenziale, che ne accrescono l'appetibilità nel mercato locale.

Nel complesso, la vendibilità del bene può essere qualificata come buona, sia per le caratteristiche intrinseche dell'immobile sia per la collocazione in un contesto a vocazione rurale e turistica, dove tali proprietà trovano una domanda stabile. Tuttavia, ai fini di una corretta e regolare commercializzazione, si rileva la necessità di procedere alla predisposizione delle relative pratiche edilizie, catastali e idrogeologiche finalizzate alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	149,43	x	1.406,92	=	210.236,06
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.406,92	=	0,00
					210.236,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 210.236,06
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 210.236,06

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata condotta mediante il Metodo Comparativo di Mercato (Market Comparison Approach), ritenuto il più idoneo poiché la tipologia del cespite e la presenza di un mercato attivo per immobili simili consentono di ricostruire, attraverso il confronto diretto, il più probabile valore di scambio.

Il processo estimativo si è basato sull'attribuzione di un valore unitario di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, ponderato in funzione delle caratteristiche costruttive, della distribuzione interna, dello stato manutentivo e delle finiture, della dotazione impiantistica e accessoria, dell'appetibilità commerciale, nonché delle condizioni del mercato immobiliare locale al momento della stima.

Sono stati analizzati sia dati di compravendite concluse sia valori di offerta (asking price), opportunamente rettificati mediante l'applicazione di uno sconto trattativa del 10%, al fine di ricondurli a valori più prossimi alle effettive condizioni di transazione. Tale approccio risulta coerente con i principi di prudenza e attendibilità richiamati dagli European Valuation Standards (EVS 2025).

Dal valore così determinato sono stati inoltre decurtati i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale, nonché per l'adeguamento del pozzo artesiano esistente, al fine di rappresentare correttamente le condizioni giuridiche e tecniche del bene.

Infine, ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, è stata applicata una riduzione pari al 15% rispetto al valore di mercato, in considerazione della necessità di realizzo in tempi più rapidi e della mancanza delle usuali garanzie di legge (assenza di garanzia per vizi), in conformità alle assunzioni speciali previste dagli standard di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: -, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI / Valori Agricoli Medi - VAM, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

Abitazione rurale					
A	isolata con terreno agricolo	149,43	0,00	210.236,06	210.236,06
				210.236,06 €	210.236,06 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, per caratteristiche intrinseche e distributive, non si presta a una comoda divisibilità. Lo stesso, infatti, è servito da un unico accesso carrabile su strada vicinale asfaltata e si compone di un'abitazione di modesta consistenza (circa 147,60 mq) con annesso terreno agricolo di pertinenza pari a circa 5.000 mq. La ridotta superficie coperta e l'unicità dell'accesso rendono complessa un'eventuale suddivisione in più unità funzionali, circostanza che limita le potenzialità insediative e incide sulla commerciabilità, indirizzando l'immobile a un utilizzo unitario.

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

€. 9.000,00

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

€. 201.236,06

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:

€. 30.185,41

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 50,65

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

€. 171.000,00

data 19/08/2025

il tecnico incaricato

Dott. Agr. Francesco URSO - ODAF Brindisi n. 256 - VAL. IMM. Cert. UNI 11558:2014 LIVELLO AVANZATO