



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco GILIBERTI

CUSTODE:

Avv. Angela CARLUCCIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dott. Agr. Francesco URSO - VALUTATORE IMMOBILIARE - CERTIFICATO 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: francescours@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Monteciminiello snc, della superficie commerciale di **155.604,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di terreno agricolo di circa 15,5604 ettari, prevalentemente pianeggiante, con un lieve dislivello superato da un piccolo terrazzamento in pietra. È facilmente accessibile, a circa 3,5-4 km dal centro abitato e vicino alla strada provinciale.

La Superficie Agricola Utilizzata (SAU) è di circa 13,7523 ettari, di cui la maggior parte è destinata a vigneto (13,5923 ettari) e una piccola parte a uliveto (0,1600 ettari), quest'ultimo colpito dalla Xylella fastidiosa.

Il vigneto è prevalentemente allevato a spalliera, con alcune particelle allevate a tendone. I vigneti sono regolari secondo la normativa vigente e sono coltivati con diverse varietà di uva da vino.

Il terreno è dotato di impianto di irrigazione a goccia, pozzo artesiano, vasca fuori terra e cisterna interrata per la raccolta dell'acqua.

Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 60 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 3, superficie 1039, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 4,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066366 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12974.1/2007)
- foglio 183 particella 60 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 1, superficie 42995, reddito agrario 555,13 €, reddito dominicale 1.332,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066366 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12974.1/2007)
- foglio 183 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 5570, reddito agrario 17,26 €, reddito dominicale 31,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BR0330009 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 52717.1/2007)
- foglio 183 particella 71 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 2, superficie 10036, reddito agrario 31,10 €, reddito dominicale 57,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066368 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12975.1/2007)
- foglio 183 particella 71 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 1, superficie 6924, reddito agrario 89,40 €, reddito dominicale 214,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066368 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12975.1/2007)

- foglio 183 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 2, superficie 7295, reddito agrario 67,82 €, reddito dominicale 173,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERIFICA STRAORDINARIA del 09/08/1988 in atti dal 01/04/1999 (n. 7150.1/1988)
- foglio 183 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 2, superficie 13802, reddito agrario 42,77 €, reddito dominicale 78,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2011 Pratica n. BR0205399 in atti dal 22/11/2011 (n. 8256.1/2011)
- foglio 183 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 1, superficie 328, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 10,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2011 Pratica n. BR0205399 in atti dal 22/11/2011 (n. 8256.1/2011)
- foglio 183 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1, superficie 10680, reddito agrario 137,89 €, reddito dominicale 330,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066369 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12976.1/2007)
- foglio 183 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1, superficie 11920, reddito agrario 153,90 €, reddito dominicale 369,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066370 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12977.1/2007)
- foglio 183 particella 149 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 2, superficie 4339, reddito agrario 13,45 €, reddito dominicale 24,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066373 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12978.1/2007)
- foglio 183 particella 149 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 1, superficie 12396, reddito agrario 160,05 €, reddito dominicale 384,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066373 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12978.1/2007)
- foglio 183 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1, superficie 4830, reddito agrario 62,36 €, reddito dominicale 149,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066374 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12979.1/2007)
- foglio 183 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1, superficie 23179, reddito agrario 299,27 €, reddito dominicale 718,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 31/08/2017 Pratica n. BR0084471 in atti dal 31/08/2017 presentato il 31/08/2017 (n. 84471.1/2017)
- foglio 183 particella 248 (EX 49) (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 138, derivante da Tipo Mappale del 31/08/2017 Pratica n. BR0084471 in atti dal 31/08/2017 presentato il 31/08/2017 (n. 84471.2/2017)

Il terreno presenta una forma Regolare, un'orografia Prevalentemente pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: Irrigazione a goccia, le seguenti sistemazioni agrarie: Vigneto specializzato

B rustico a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Monteciminiello snc, della superficie commerciale di **56,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato rurale, situato in Contrada Monteciminiello in agro del Comune di Francavilla Fontana, in zona urbanistica "E2 rurale", costruito prima del 1° settembre 1967 come attestato da atto di compravendita del 2005. Si sviluppa su un unico piano terra, con due vani principali voltati, un vano deposito interno e due depositi esterni, oltre a scoperto antistante. La struttura è in muratura portante, con solai in volte di pietra nei vani principali, mentre i depositi hanno solai latero-cementizi o con travi in legno con copertura in lastre di amianto. L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, con infiltrazioni d'acqua e lesioni passanti nelle murature dei vani principali che sono state consolidate con catene strutturali.

Il fabbricato è dotato di un vano scala che porta al lastrico solare, coperto in con massetto di cemento anch'esso in cattivo stato di manutenzione. Risultano assenti gli infissi, impianti e finiture, e gli intonaci risultano deteriorati. Nell'area antistante vi è una struttura in pali di cemento con presenza di lastre di amianto da smaltire. L'edificio è registrato unicamente al Catasto Terreni e non al Catasto Fabbricati come dovrebbe, pertanto necessita della presentazione della planimetria catastale con aggiornamento del tipo mappale stante la presenza di una struttura per la copertura dello spazio antistante difforme rispetto alla sagoma catastale.

L'accesso al fabbricato avviene da una strada brecciata passante sulla p.lla 249 (ex 91), raggiungibile comodamente attraverso strada asfaltata collegata alla SP53 Francavilla Fontana - Sava.

Le condizioni generali dell'immobile sono molto degradate, pertanto sono necessari interventi di consolidamento e manutenzione straordinaria, oltre a bonifica dell'amianto e regolarizzazione catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 248 (ex 49) (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 138, derivante da Tipo Mappale del 31/08/2017 Pratica n. BR0084471 in atti dal 31/08/2017 presentato il 31/08/2017 (n. 84471.2/2017)
Coerenze: Confinante su tutti i lati con la p.lla 249 (ex 91)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

C rustico a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Monteciminiello snc, della superficie commerciale di **25,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trullo situato nella particella 71 del foglio 183 del Comune di Francavilla Fontana, in zona urbanistica "E2 Rurale", costruito prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato risulta composto da due vani principali con copertura a cono in pietra, tipica dell'architettura rurale, e si sviluppa su un unico piano terra. L'altezza interna varia da 1,50 m all'imposta fino a 4,10 m nel punto più alto.

L'accesso avviene da terreno oggetto di pignoramento e da strada asfaltata collegata alla SP53.

Il fabbricato non risulta accatastato, né al Catasto Terreni né a quello dei Fabbricati, rendendo necessaria una procedura di regolarizzazione tramite DOCFA.

Attualmente, il Trullo è in condizioni fortemente degradate, con parti crollate, lesioni strutturali gravi, e assenza totale di impianti e finiture. I rivestimenti e gli intonaci sono deteriorati, mentre risultano assenti i pavimenti. Per il recupero è necessario un intervento urgente di consolidamento strutturale, regolarizzazione catastale e completa ristrutturazione, in conformità con la normativa vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 71 (catasto terreni)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155.686,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 422.971,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 359.525,61
Data di conclusione della relazione:	11/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo il terreno e i fabbricati su di essi presenti risultavano condotti dal debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala la presenza di palificate per il passaggio di elettrodotto sulle particelle 60 e 149.

Sulla particella 106 è presente un trullo allo stato rustico, censito in catasto fabbricati al foglio 183, p.lla 190 sub. 1, che pur essendo intestato al debitore esecutato non è stato oggetto di pignoramento e che pertanto come disposto dal G.E. è escluso dalla presente perizia. A tale fabbricato, avente superficie lorda di circa 55 mq, si accede attraverso strada brecciata esistente sulla medesima particella 106.

Sulla particella 106 si costituirebbe servitù di passaggio carrabile su strada brecciata esistente, per raggiungere il trullo censito in catasto fabbricati al al foglio 183, p.lla 190 sub. 1.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune FRANCAVILLA FONTANA , stipulato il 24/05/2007 a firma di Comune di Francavilla Fontana ai nn. 4714 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto unilaterale d'obbligo Comune di Francavilla Fontana.

La formalità è riferita solamente a Foglio 183, p.lla 60.

La particella 60 è stata oggetto di atto di asservimento del 24.05.2007 rep. n. 4714 per la realizzazione di un fabbricato autorizzato con PdC del Comune di Francavilla Fontana n. 186 del 19.06.2007, su particelle 57 e 104 del Foglio 183, adiacenti al terreno ed estranee alla procedura.

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 21/04/2008 a firma di Notaio CAFARO BRUNO ROMANO ai nn. 71405/6008 di repertorio, iscritta il 22/04/2008 a Brindisi ai nn. 8337/1233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 430.000,00.

Importo capitale: € 215.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 31/10/2014 a firma di EQUITALIA SUD S.P.A. ai nn. 727/2414 di repertorio, iscritta il 03/11/2014 a Brindisi ai nn. 14574/1456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 45.692,30.

Importo capitale: € 22.846,15

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/03/2010 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. ai nn. 1430/24 di repertorio, iscritta il 23/03/2010 a COSENZA ai nn. 5197/1055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: € 37.019,64.

Importo capitale: € 18.509,82.

La formalità è riferita solamente a Particelle 61, 106, 248 (Ex 49)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/10/2024 a firma di U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 3491 di repertorio, trascritta il 14/11/2024 a Brindisi ai nn. 21202/17697, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PRECISAZIONE RELATIVE AL QUADRO B (IMMOBILI:***IL PIGNORAMENTO GRA S U UN FONDO RUSTICO SITO IN AGRO DI FRANCAVILLA FONTANA ALLA CONTRADA " MONTECIMINIELLO", DESTINATA IN PARTE A VIGNETO E IN PARTE A SEMINATIVO ESTESO PER UNA SUPERFICIE DI HA 15,53,94. LA PARTICELLA 60 RISULTA ESSERE

DIVISA NELLE PORZIONI AA DI HA 0,10,39, E AB DI HA 4,29,95; LA PARTICELLA 71 RISULTA ESSERE DIVISA NELLE PORZIONI AA DI HA 1,00,36 E AB DI HA 69,24; LA PARTICELLA 106 RISULTA ESSERE DIVISA NELLE PORZIONI AA DI HA 1,38,02 E AB HA 0,03,28; LA PARTICELLA 149 RISULTA ESSERE DIVISA NELLE PORZIONI AA DI HA 0,43,39 E AB DI HA 1,23,96; LA PARTICELLA 91 RISULTA ESSERE DIVISA NELLE PORZIONI AA DI HA 0,43,00 E AB DI HA 1,8 9,40. ***SI PRECISA INOLTRE CHE LA PARTICELLA 49 CON VARIAZIONE E' STATA SOPPRESSA E SOSTITUITA DALLA PARTICELLA 248 DI HA 0,00,77, MENTRE LA PARTICELLA 91 RIUNITA NUOVAMENTE CON VARIAZIONE DI FRAZIONAMENTO E' STATA ANCH'ESSA SOPPRESSA E SOSTITUITA DALLE PARTICELLE 249 DI HA 2, 31,79 E 250 DI HA 0,00,61. SUCCESSIVAMENTE LA PARTICELLA 250 E' STATA UNITA ALLA PARTICELLA 248 ORA DI HA 0,01,38 E VARIATA IN ENTE URBANO.***SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

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:

Si precisa che i terreni e i fabbricati oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato in forza di:

- Atto di compravendita 59495 del 09-01-2003 [particelle 60, 61,71,105,106,107,108,149,150]
- Atto di compravendita 67609 del 29-04-2005 [particelle 248 (ex 49), 249 (ex 91)]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena Proprietà 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 09/01/2003 a firma di Notaio Bruno Romano Cafaro ai nn. 59495/4324 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 a Brindisi ai nn. 544/485.

Il titolo è riferito solamente a particelle 60, 61, 71, 105, 106, 107, 108, 149, 150

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena Proprietà 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/04/2005), con atto stipulato il 29/04/2005 a firma di Notaio Bruno Romano Cafaro ai nn. 67609/4983 di repertorio, trascritto il 03/05/2005 a Brindisi ai nn. 10019/7132.

Il titolo è riferito solamente a particelle 248 (ex 49), 249 (ex 91)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena Proprietà 1/1 , in forza di Atto di Compravendita (fino al 03/05/2005), con atto stipulato il 31/12/1981 a firma di Notaio Vincenzo Raiola ai nn. 1365/659 di repertorio, trascritto il 27/01/1982 a Brindisi ai nn. 1191/1066.
Il titolo è riferito solamente a particelle 248 (ex 49), 249 (ex 91)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Variante generale al P. di F. con studio particolareggiato approvato con D. R. n° 1941 del 02-11-1979, l'immobile ricade in zona E2 Rurale.
Norme tecniche di attuazione ed indici:

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francavilla Fontana ed allegato alla presente perizia, nella zona ove ricadono i terreni sono consentite:

- Costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè case coloniche con relativi annessi e dipendenze (stalle, porcili, fienili, magazzini, depositi, rimesse macchine, forni, concimaie e simili);
- Attrezzature al servizio del traffico (stazioni di servizio, autostazioni, motel e simili);
- In casi particolari industrie connesse con la raccolta, la trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli;
- Eccezionalmente (e solo quando sia stata sufficientemente dimostrata l'utilità nell'interesse della collettività) costruzioni di attrezzature isolate o piccoli nuclei omogenei di attrezzature che abbiano specifiche destinazioni socio-culturali (collegi, centri culturali per la gioventù, chiese rurali con annesse opere parrocchiali e simili);
- Eventuali depositi di carburante e similari, nonché impianti per la lavorazione di materie nocive i cui interventi non sono compatibili nella zona D; per tali impianti e depositi valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia.

Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq;

Altezza massima: 8,00 m;

Numero massimo dei piani compreso il P.T.: n° 2;

Distacchi dagli edifici: 10,00 m;

Distacchi dai confini: 10,00 m.

I terreni inoltre sono soggetti a vari vincoli sottoposti a regime di tutela P.P.T.R. approvato con Deliberazione della Giunta regionale n° 176 del 16 febbraio 2015, pubblicato su BURP n° 40 del 23-03-2015:

- Ambito paesaggistico - Campagna Brindisina ai sensi dell' Art. 7, punto 4 - N.T.A.
- Area soggetta a tutela quali quantitativa dell'acquifero ai sensi del PTA - Delibera di Giunta Regionale n° 1333 del 16-07-2019 (delibera di adozione della proposta di aggiornamento 2015-2021 del piano regionale di tutela delle acque.).
- Piani di bacino - stralcio assetto idrogeologico (PAI):
PAI pericolosità inondazioni - rischio idraulico AP
PAI pericolosità inondazioni - rischio idraulico BM (p.lle 60-149)
PAI pericolosità inondazioni - rischio idraulico MP
- Recapiti bacino - Endoreici (p.lla 60)
- Area annessa doline (p.lle 60-149)
- Area annessa risp. beni architettonici masseria "Poggio Ciminiello"

Sono fatti salvi limitazioni e vincoli previsti da leggi e regolamenti Statali e Regionali non contenuti nei vigenti Strumenti Urbanistici, nonché le ulteriori prescrizioni delle N.T.A. alle quali espressamente si rinvia, nonché vincoli del P.P.T.R. e N.T.A. approvato con D.G.R. n° 176/2015, pubblicata sul B.U.R.P n° 40/2015 3 ss.mm.ii.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che con tipo Mappale del 31/08/2017 Pratica n. BR0084471 la particella 49 (fabbricato rurale) è stata soppressa e sostituita dalla particella 248 di HA 0,00,77, mentre la particella 91 è stata soppressa e sostituita dalle particelle 249 di HA 2, 31,79 e 250 di HA 0,00,61. La particella 250 è stata successivamente riunita alla particella 248 (ente urbano) ora di HA 0,01,38.

Inoltre si precisa che la superficie catastale complessiva dei cespiti pignorati è di 155.471 mq e non come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento di 155.394 mq.

A tale superficie è necessario detrarre una superficie di circa 55 mq relativa al fabbricato censito in catasto fabbricati al foglio 183 p.lla 190 sub. I, che pur essendo su terreno pignorato non è stato oggetto di pignoramento ed estromesso dalla presente perizia su disposizione del G.E..

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: "Legge Ponte" (Legge 765/67))

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Brindisi, risultano le seguenti difformità catastali: - il fabbricato censito in Catasto Terreni del comune di Francavilla Fontana al foglio 183 p.la 248 (ex 49), non risulta censito in Catasto Fabbricati, pertanto ai sensi del comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 è necessario predisporre apposita planimetria catastale e accatastamento al Catasto Fabbricati. - sul terreno censito in Catasto Terreni del comune di Francavilla Fontana al foglio 183 p.la 71 è presente un fabbricato (trullo) per il quale è necessario procedere con pratica di frazionamento e predisposizione di apposita planimetria catastale e accatastamento al Catasto Fabbricati; - sul terreno censito in Catasto Terreni del comune di Francavilla Fontana al foglio 183 p.la 106 è presente un fabbricato (trullo) di circa 55 mq, estromesso dalla procedura su disposizione del G.E., perché non oggetto di pignoramento, che tuttavia richiede una apposita pratica di frazionamento con conseguente aggiornamento della superficie catastale del terreno. (normativa di riferimento: D.L. 06/12/2011 n. 201, comma 14-ter dell'art. 13 e DPR 380/2001 smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi Pratica frazionamenti e presentazione planimetrie catastali (stimato): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Particelle 248 (ex 49), 71, 106

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA MONTECIMINIELLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Monteciminiello snc, della superficie commerciale di **155.604,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di terreno agricolo di circa 15,5604 ettari, prevalentemente pianeggiante, con un lieve dislivello superato da un piccolo terrazzamento in pietra. È facilmente accessibile, a circa 3,5-4 km dal centro abitato e vicino alla strada provinciale.

La Superficie Agricola Utilizzata (SAU) è di circa 13,7523 ettari, di cui la maggior parte è destinata a vigneto (13,5923 ettari) e una piccola parte a uliveto (0,1600 ettari), quest'ultimo colpito dalla Xylella fastidiosa.

Il vigneto è prevalentemente allevato a spalliera, con alcune particelle allevate a tendone. I vigneti sono regolari secondo la normativa vigente e sono coltivati con diverse varietà di uva da vino.

Il terreno è dotato di impianto di irrigazione a goccia, pozzo artesiano, vasca fuori terra e cisterna interrata per la raccolta dell'acqua.

Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 60 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 3, superficie 1039, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 4,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066366 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12974.1/2007)
- foglio 183 particella 60 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 1, superficie 42995, reddito agrario 555,13 €, reddito dominicale 1.332,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066366 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12974.1/2007)
- foglio 183 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 5570, reddito agrario 17,26 €, reddito dominicale 31,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BR0330009 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 52717.1/2007)
- foglio 183 particella 71 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 2, superficie 10036, reddito agrario 31,10 €, reddito dominicale 57,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066368 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12975.1/2007)
- foglio 183 particella 71 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 1, superficie 6924, reddito agrario 89,40 €, reddito dominicale 214,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066368 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12975.1/2007)
- foglio 183 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 2, superficie 7295, reddito agrario 67,82 €, reddito dominicale 173,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERIFICA STRAORDINARIA del 09/08/1988 in atti dal 01/04/1999 (n. 7150.1/1988)
- foglio 183 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 2, superficie 13802, reddito agrario 42,77 €, reddito dominicale 78,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2011 Pratica n. BR0205399 in atti dal 22/11/2011 (n. 8256.1/2011)
- foglio 183 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 1, superficie 328, reddito agrario 4,23 €, reddito dominicale 10,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2011 Pratica n. BR0205399 in atti dal 22/11/2011 (n. 8256.1/2011)
- foglio 183 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1, superficie 10680, reddito agrario 137,89 €, reddito dominicale 330,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066369 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12976.1/2007)
- foglio 183 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1, superficie 11920, reddito agrario 153,90 €, reddito dominicale 369,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066370 in atti dal

08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12977.1/2007)

- foglio 183 particella 149 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 2, superficie 4339, reddito agrario 13,45 €, reddito dominicale 24,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066373 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12978.1/2007)
- foglio 183 particella 149 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 1, superficie 12396, reddito agrario 160,05 €, reddito dominicale 384,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066373 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12978.1/2007)
- foglio 183 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1, superficie 4830, reddito agrario 62,36 €, reddito dominicale 149,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BR0066374 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12979.1/2007)
- foglio 183 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 1, superficie 23179, reddito agrario 299,27 €, reddito dominicale 718,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 31/08/2017 Pratica n. BR0084471 in atti dal 31/08/2017 presentato il 31/08/2017 (n. 84471.1/2017)
- foglio 183 particella 248 (EX 49) (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 138, derivante da Tipo Mappale del 31/08/2017 Pratica n. BR0084471 in atti dal 31/08/2017 presentato il 31/08/2017 (n. 84471.2/2017)

Il terreno presenta una forma Regolare, un'orografia Prevalentemente pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: Irrigazione a goccia, le seguenti sistemazioni agrarie: Vigneto specializzato





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 Francavilla Fontana, Manduria, Oria, Sava). Il traffico nella zona è scorrevole.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

stato di manutenzione:

buono

qualità degli impianti:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite è costituito da un unico appezzamento di forma per lo più regolare, attraversato solo in un piccolo tratto da strada asfaltata. Il cespite è composto da un terreno agricolo di medio-grande ampiezza rispetto ai terreni vicini, con superficie catastale pari a 15,5604 ettari:

inclusa l'area occupata da fabbricati oggetto di pignoramento:

- Fabbricato rurale, censito in catasto terreni al foglio 183, particella 248 (ex 49) di superficie catastale pari a 138 mq;
- Trullo allo stato rustico, non accatastato presente al foglio 183, particella 71 di superficie catastale pari a circa 50 mq;

ed esclusa l'area occupata da fabbricato non oggetto di pignoramento:

- Trullo allo stato rustico, in catasto fabbricati al foglio 183, p.lla 190 sub. 1, di superficie catastale pari a circa 55 mq, che pur essendo stato edificato su terreni censito al foglio 183, p.lla 106 e intestato al debitore esecutato non è stato oggetto di pignoramento e come disposto dal G.E. escluso dalla presente perizia. A tale trullo si accede attraverso strada brecciata esistente sulla medesima particella 106.

Il terreno è per lo più pianeggiante, con lieve dislivello tra le particelle 149 e 60 ove è presente un piccolo terrazzamento in pietra a secco.

Il cespite, composto da terreno e fabbricati, ha una buona ubicazione ed accessibilità, considerata la distanza dal centro abitato di circa 3,5-4 km e l'adiacenza alla strada provinciale 53 Francavilla - Sava.

La Superficie Agricola Utilizzata (SAU) è pari a circa 13,7523 ettari, di cui circa 13,5923 ettari destinata a vigneto e circa 0,1600 ettari destinata ad uliveto, quest'ultimo in stato di quasi completo disseccamento conseguente alla presenza di Xylella fastidiosa.

Nello specifico si rilevano le seguenti coltivazioni:

- Sulle particelle 60, 61,71,105,106,107,108,149,150 è presente un vigneto allevato a spalliera con sesto di impianto di 2,30 m x 1,20 m, con pali in metallo, irrigazione a goccia con tubo in pvc di colore nero con ali gocciolanti appeso su fili metallici tramite ganci.
- Sulla particella 249 (ex 91) è presente un vigneto allevato a tendone con sesto di impianto di 1,90 m x 1,90, con pali prevalentemente in legno, irrigazione a goccia con tubo in pvc di colore nero con ali gocciolanti appeso su fili metallici tramite ganci.
- Sulla particella 249 (ex 91) sono presenti: un uliveto di cultivar Cellina di Nardò, di superficie pari a circa 1600 mq in stato di quasi completo disseccamento conseguente alla presenza di Xylella fastidiosa;

Con richiesta del 04/03/2025 al "Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale ed Ambientale - Sezione Coordinamento Servizi Territoriali - Servizio Territoriale Brindisi, è stata richiesta ed acquisita attestazione circa la regolarità di impianto e/o reimpianto dei vigneti presenti sui terreni oggetto di perizia, con la quale si comunicava che a seguito di verifiche tecnico-amministrative, sulle superfici oggetto di pignoramento insistono i vigneti con i relativi parametri produttivi e suddette superfici vitate, come risultante dagli atti di ufficio, che sono in regola con la normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale in materia di impianto e reimpianto vigneti, come risultanti dalla banca dati Sian - Gestione Potenziale viticolo.

Dalla medesima attestazione è stato possibile rilevare informazioni dettagliate sui diversi appezzamenti vitati, inclusa la loro dimensione, età dell'impianto, varietà di uva coltivata e forma di allevamento presenti per ogni particella catastale oggetto di pignoramento.

In modo particolare si è rilevato che i vigneti hanno prevalentemente forma di

allevamento a spalliera con una superficie complessiva di 11,9407 ettari e in misura minore a tendone con una superficie di 1,6516 ettari.

Inoltre dal medesimo documento è possibile rilevare che i vigneti allevati a spalliera sono di cultivar Primitivo (9,0642 ha), Susumaniello (2,5785 ha), Grillo B. (0,2450 ettari) e Negroamaro (0,0530 ha), mentre quelli allevati a tendone sono cultivar Montepulciano (1,5100 ha) e Malvasia (0,1416 ha).

Il vigneto allevato a tendone esteso complessivamente 1,6516 ettari è stato impiantato nel 1974 (51 anni), mentre i vigneti allevati a spalliera sono stati impiantati per 9,0178 ettari nel 2004 (21 anni), per 1,7502 ettari nel 2007 (18 anni), per 0,2977 ettari nel 2012 (13 anni) e per 0,8750 ettari nel 2021 (4 anni).

Tutti i terreni sono dotati di impianto di irrigazione a goccia con approvvigionamento idrico garantito dalla presenza di un pozzo artesiano presente sulla particella 249 (ex p.lla 91), che il debitore esecutato ha comunicato essere profondo circa 170 m, dotato di pompa 30 Hp marca Caprari.

Sulla medesima particella 249 (ex 91) è presente una vasca fuori terra in muratura per la raccolta delle acque di irrigazione di dimensioni 4,20 m x 10,20 m con profondità di circa 1,25 m e capacità complessiva di circa 400-450 quintali (manufatto non soggetto ad obbligo di accatastamento ai sensi dell'art. 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28).

Sulla particella 106 è presente una di cisterna di raccolta delle acque di irrigazione, di dimensioni 6,20 m x 4,60 m con profondità di circa 3,5 m e capacità complessiva di circa 1000 quintali.

Si precisa che con tipo Mappale del 31/08/2017 Pratica n. BR0084471 la particella 49 (fabbricato rurale) è stata soppressa e sostituita dalla particella 248 di HA 0,00,77, mentre la particella 91 è stata soppressa e sostituita dalle particelle 249 di HA 2, 31,79 e 250 di HA 0,00,61. La particella 250 è stata riunita alla particella 248 (ente urbano) ora di HA 0,01,38.

La particella 60 è stata oggetto di atto unilaterale d'obbligo e di asservimento del 24.05.2007 rep. n. 4714 per la realizzazione di un fabbricato, realizzato con PdC del Comune di Francavilla Fontana n. 186 del 19.06.2007, su particelle 57 e 104 del Foglio 183, adiacenti al terreno ed estranee alla procedura.

Sulle particelle 60 e 149 sono presenti delle palificate per passaggio di elettrodotto.

Sulla particella 106 si costituirebbe servitù di passaggio carrabile su strada brecciata esistente, per raggiungere il trullo censito in catasto fabbricati al al foglio 183, p.lla 190 sub. 1.

Il terreno confina:

A Nord: strada comunale asfaltata, Foglio 183 p.lle 46, 48, 57, 75, 102, 103, 129, 130, 251.

A Est: strada comunale asfaltata, Foglio 183 p.lle 230, 232.

A Sud: strada comunale asfaltata, Foglio 183 p.lle 63, 133, 135, 140, 254.

A Ovest: strada provinciale 53 Francavilla Fontana - Sava.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	155.604,00	x	100 %	=	155.604,00
Totale:	155.604,00				155.604,00



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: 04/04/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: Francavilla Fontana - Via Oria
Superfici principali e secondarie: 40000
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 2,38 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 85.500,00 pari a 2,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/04/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: Francavilla Fontana - C.da Casaresta
Superfici principali e secondarie: 20000
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 2,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 45.000,00 pari a 2,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/04/2025
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: Carosino - Contrada Misicuro
Superfici principali e secondarie: 75000
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1,87 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 126.000,00 pari a 1,68 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno agricolo con vigneto è stata sviluppata utilizzando il metodo comparativo (Market Comparison Approach), in conformità agli standard internazionali di valutazione. Questa metodologia prende in considerazione vari aspetti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, quali la forma, l'ampiezza, l'ubicazione, il tipo di colture presenti, la tipologia e l'età delle colture, il tipo e il sesto di impianto delle colture, la presenza di manufatti e di impianti di irrigazione, nonché l'appetibilità del bene e l'andamento del mercato immobiliare locale. Nella zona di appartenenza del bene oggetto di valutazione, si è rilevato un mercato abbastanza attivo per terreni agricoli, il che ha facilitato l'analisi comparativa. Per determinare il valore di mercato, sono stati utilizzati i prezzi richiesti per terreni agricoli simili, adeguatamente decurtati di uno sconto trattativa del 10% per tener conto delle normali dinamiche di negoziazione, e successivamente aggiustati in base alle caratteristiche specifiche dei terreni comparabili.

Per la stima del valore del vigneto, è stato preso in considerazione il costo di impianto e il ciclo di vita dei vigneti. Si è applicato un costo di impianto pari a 30.000 euro per ettaro per i vigneti a spalliera e 45.000 euro per ettaro per i vigneti a tendone, con un ciclo di vita di 30 anni per il vigneto a spalliera e di 50 anni per il vigneto a tendone.

Il deprezzamento è stato calcolato in base all'età dei vigneti oggetto di stima:

Per i vigneti a spalliera, il deprezzamento è stato calcolato sulla base degli anni trascorsi dall'impianto:

Vigneti impiantati nel 2004 (21 anni di età): il valore attuale per ettaro è pari a 9.000 euro (30.000 euro - 70% di deprezzamento).

Vigneti impiantati nel 2007 (18 anni di età): il valore attuale per ettaro è pari a 12.000 euro (30.000 euro - 60% di deprezzamento).

Vigneti impiantati nel 2012 (13 anni di età): il valore attuale per ettaro è pari a 17.100 euro (30.000 euro - 43% di deprezzamento).

Vigneti impiantati nel 2021 (4 anni di età): il valore attuale per ettaro è pari a 26.100 euro (30.000 euro - 13% di deprezzamento).

Per il vigneto a tendone, essendo impiantato nel 1974 (51 anni di età), è stato considerato completamente deprezzato, con un valore attuale di 0 euro.

Il valore attuale per ettaro è stato calcolato per ciascun tipo di vigneto, tenendo conto delle superfici specifiche di ciascun impianto:

I vigneti a spalliera costituiscono la maggior parte della superficie vitata, e quindi il valore medio attuale per ettaro è determinato dalla media ponderata dei valori attuali dei vigneti in base alla loro superficie e alla loro età.

I vigneti a tendone, essendo completamente deprezzati, hanno un valore attuale di 0 euro per ettaro.

In conclusione, la valutazione del terreno agricolo con vigneto è il risultato di un'approfondita analisi comparativa, integrata con il calcolo del deprezzamento dei vigneti in base all'età, al ciclo di vita e al

costo di impianto. Il valore del vigneto è stato determinato tenendo conto della superficie complessiva vitata, delle diverse età degli impianti e del deprezzamento medio ponderato. La valutazione finale del cespite considera anche la presenza di manufatti e impianti per l'irrigazione, nonché le caratteristiche specifiche del mercato agricolo locale, che contribuiscono a determinare il valore di mercato attuale del terreno agricolo con vigneto.

Si precisa che nella valutazione non viene considerata la superficie occupata dall'oliveto in quanto quasi completamente disseccato a causa del batterio *Xylella fastidiosa* e pertanto considerato con valore pari a 0, anche tenuto conto delle spese di espianto e dei ricavi ottenibili dalla vendita della legna.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.500,00	45.000,00	126.000,00
Consistenza	155.604,00	40.000,00	20.000,00	75.000,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2,38	2,50	1,87
Ubicazione e accessibilità	8,00	7,00	8,00	8,00
Forma e ampiezza del terreno	9,00	6,00	6,00	8,00
Vigneto esistente	13,59	4,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	8,00	5,00	7,00	8,00
Impianto di irrigazione	8,00	6,00	6,00	6,00

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	1,68	1,68	1,68
Ubicazione e accessibilità	5 %	4.275,00	2.250,00	6.300,00
Forma e ampiezza del terreno	5 %	4.275,00	2.250,00	6.300,00
Vigneto esistente		9.562,29	9.562,29	9.562,29
Stato di manutenzione	5 %	4.275,00	2.250,00	6.300,00
Impianto di irrigazione	10 %	8.550,00	4.500,00	12.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		85.500,00	45.000,00	126.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	194.214,72	227.814,72	135.414,72
Ubicazione e accessibilità	4.275,00	0,00	0,00
Forma e ampiezza del terreno	12.825,00	6.750,00	6.300,00
Vigneto esistente	91.724,35	129.973,51	129.973,51
Stato di manutenzione	12.825,00	2.250,00	0,00
Impianto di irrigazione	17.100,00	9.000,00	25.200,00
Prezzo corretto	418.464,07	420.788,23	422.888,23

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **420.713,51**

Divergenza: 1,05% < 5%

Il valore stimato di 27.000 euro/ha per il terreno agricolo con vigneto è lievemente superiore rispetto ai Valori Agricoli Medi (VAM) per la regione agraria ove ricade il cespite che comunque risalgono al 2015 (ultimo dato disponibile). Tale scostamento tuttavia è anche dovuto alla buona ubicazione, accessibilità, stato di manutenzione e presenza dell'impianto di irrigazione, che giustificano un valore superiore.

Questi fattori contribuiscono a un valore più elevato rispetto ai terreni comparabili della zona, rendendo l'investimento particolarmente appetibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155.604,00 x 2,70 = **420.130,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 420.130,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 420.130,80**

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA MONTECIMINIELLO SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Monteciminiello snc, della superficie commerciale di **56,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato rurale, situato in Contrada Monteciminiello in agro del Comune di Francavilla Fontana, in zona urbanistica "E2 rurale", costruito prima del 1° settembre 1967 come attestato da atto di compravendita del 2005. Si sviluppa su un unico piano terra, con due vani principali voltati, un vano deposito interno e due depositi esterni, oltre a scoperto antistante. La struttura è in muratura portante, con solai in volte di pietra nei vani principali, mentre i depositi hanno solai latero-cementizi o con travi in legno con copertura in lastre di amianto. L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, con infiltrazioni d'acqua e lesioni passanti nelle murature dei vani principali che sono state consolidate con catene strutturali.

Il fabbricato è dotato di un vano scala che porta al lastrico solare, coperto in con massetto di cemento anch'esso in cattivo stato di manutenzione. Risultano assenti gli infissi, impianti e finiture, e gli intonaci risultano deteriorati. Nell'area antistante vi è una struttura in pali di cemento con presenza di lastre di amianto da smaltire. L'edificio è registrato unicamente al Catasto Terreni e non al Catasto Fabbricati come dovrebbe, pertanto necessita della presentazione della planimetria catastale con aggiornamento del tipo mappale stante la presenza di una struttura per la copertura dello spazio antistante difforme rispetto alla sagoma catastale.

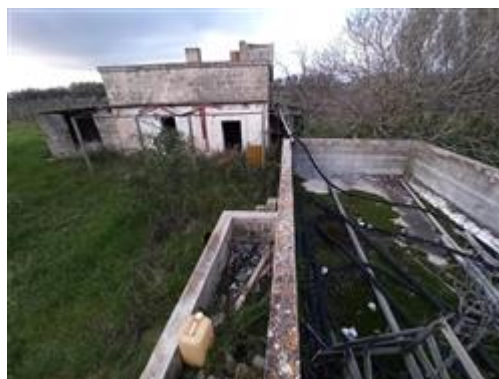
L'accesso al fabbricato avviene da una strada brecciata passante sulla p.lla 249 (ex 91), raggiungibile comodamente attraverso strada asfaltata collegata alla SP53 Francavilla Fontana - Sava.

Le condizioni generali dell'immobile sono molto degradate, pertanto sono necessari interventi di consolidamento e manutenzione straordinaria, oltre a bonifica dell'amianto e regolarizzazione catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 248 (ex 49) (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 138, derivante da Tipo Mappale del 31/08/2017 Pratica n. BR0084471 in atti dal 31/08/2017 presentato il 31/08/2017 (n. 84471.2/2017)
Coerenze: Confinante su tutti i lati con la p.lla 249 (ex 91)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





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 Francavilla Fontana, Manduria, Oria, Sava). Il traffico nella zona è scorrevole.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato rurale censito alla p.lla 248 (ex 49), costruito precedentemente al 1° settembre 1967, come attestato dall'atto di compravendita immobiliare n° 67609 del 29 aprile 2005. Esso si sviluppa su un unico piano terra, suddiviso in due vani principali voltati, un deposito accessibile dal vano 2 e due depositi esterni. Questi ultimi sono accessibili uno dallo scoperto antistante e uno dal retro.

La struttura portante è interamente costituita da muratura portante. I vani principali presentano solai in volte di pietra, mentre il deposito 1 e il deposito 3 sono dotati di solai latero-cementizi. Il deposito 2, invece, è caratterizzato da un solaio con travi in legno e copertura in lastre di amianto, da smaltire secondo la normativa vigente.

I vani principali presentano una volta a stella con un'altezza di imposta di 1,75 m e un'altezza massima di 3,50 m. Il deposito 1 ha un'altezza di 1,80 m (non abitabile), il deposito 2 ha un'altezza minima di 2,50 m e massima di 2,70 m e il deposito 3, invece, ha un'altezza interna di 2,00 m.

L'immobile presenta un vano scala interno, realizzato in muratura, che consente l'accesso al lastrico solare, con copertura in cemento che si presenta in cattivo stato di manutenzione.

All'interno si osservano macchie di umidità riconducibili a infiltrazioni dalla

copertura stessa. Inoltre, i vani principali risultano consolidati mediante catene strutturali, installate in epoca non precisata per compensare lesioni passanti nella struttura.

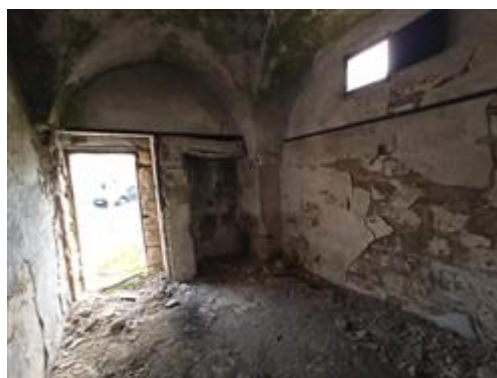
Da quanto rilevato dalla documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Brindisi, il fabbricato risulta essere registrato solo al Catasto Terreni del Comune di Francavilla Fontana e non nel Catasto Fabbricati. Inoltre, nella zona antistante al fabbricato è presente una struttura in pali di cemento che si estende parzialmente al di fuori della particella catastale, con alla base porzioni di lastre di amianto, che richiedono un intervento di bonifica e smaltimento delle stesse. La presenza della struttura di copertura dello spazio esterno in pali di calcestruzzo e l'assenza della planimetria catastale, richiedono la presentazione della planimetria catastale e aggiornamento del tipo mappale, ai sensi del comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201.

L'accesso al fabbricato avviene da una strada brecciata passante sulla p.lla 249 (ex 91), raggiungibile comodamente attraverso strada asfaltata collegata alla SP53 Francavilla Fontana - Sava.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica E2 Rurale, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n° 5838/2025 rilasciato dal Comune di Francavilla Fontana. Essendo stato edificato, come si evince da atto di provenienza, in data antecedente al 01 settembre 1967, in epoca in cui non era previsto l'obbligo di licenze, concessioni e/o autorizzazioni edilizie, per immobili edificati fuori dal centro abitato, pertanto dal punto di vista edilizio/urbanistico si ritiene sostanzialmente conforme.

Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono estremamente degradate. Gli infissi esterni e interni sono assenti, così come ringhiere, muretti o impianti (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento e ACS, citofonico, televisivo, telefonico, internet e cucina). I pavimenti interni sono in conglomerato cementizio grezzo, mentre quelli esterni sono costituiti da terreno vegetale. Gli intonaci esterni, realizzati con latte di calce, e quelli interni, in intonaco civile, si trovano in pessime condizioni di conservazione.

In conclusione, il fabbricato necessita di una revisione complessiva, con la regolarizzazione della documentazione catastale, la rimozione dei materiali in amianto e interventi di consolidamento e manutenzione straordinaria.



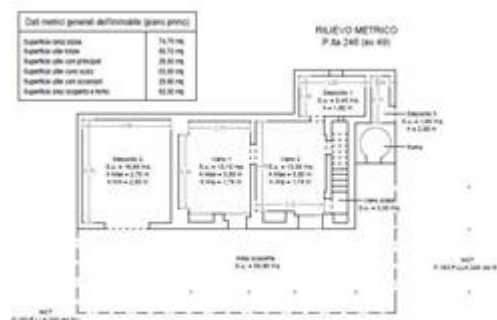


CONSISTENZA:

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	42,40	x	100 %	=	42,40
Deposito 1 comunicante	7,40	x	50 %	=	3,70
Depositi 2 e 3 non comunicanti	24,90	x	25 %	=	6,23
Scoperto (fino alla sup. dei vani principali)	42,40	x	10 %	=	4,24
Scoperto (oltre la sup. dei vani principali)	20,90	x	2 %	=	0,42
Totale:	138,00				56,98



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista l'assenza nel mercato locale di immobili comparabili per tipologia, stato e contesto, non è stato possibile applicare il metodo comparativo diretto al fabbricato. Si è quindi proceduto con il Cost Approach, in conformità agli EVS 2025, Parte II, cap. 8.

La stima riguarda esclusivamente il corpo edilizio, mentre la stima del terreno agricolo, sul quale è stato edificato il fabbricato, è stata effettuata separatamente (vedi Corpo A), mediante il Market Comparison Approach, basato su asking prices corretti con sconto commerciale, secondo prassi prudenziale, secondo quanto previsto dal cap. II.6 degli EVS 2025.

A fronte dell'assenza di dati di mercato comparabili, riferibili a immobili con caratteristiche simili (per destinazione, stato di conservazione, dimensioni e contesto), si è ritenuto non applicabile il metodo comparativo tradizionale.

In conformità agli EVS 2025, Cap. II, paragrafo 8, si è quindi adottato il metodo dei costi, che consente di stimare il valore dell'immobile partendo dal costo di ricostruzione a nuovo, decurtato del deprezzamento dovuto all'obsolescenza fisica, funzionale ed eventualmente economica.

Il costo di costruzione a nuovo è stato desunto dall'applicativo del Centro Ricerche SpA – CRESME (Allegato), selezionando la categoria edilizia più coerente con le caratteristiche del fabbricato: "monofamiliare isolata", con struttura portante in muratura, un solo piano fuori terra, assenza di seminterrato e sottotetto, rendimento energetico medio, finiture di media qualità, e accessibilità ordinaria.

Il costo unitario così determinato è risultato pari a 1.038,78 €/m², da applicare alla superficie lorda residenziale di 56,98 m², ottenendo un valore totale di € 59.189,47 per la ricostruzione a nuovo.

Considerato lo stato manutentivo dell'edificio – definibile come pessimo, con gravi deficit strutturali secondari, finiture degradate e impianti assenti – è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 90%.

Tale scelta trova giustificazione nei criteri di valutazione prudente previsti dagli EVS 2025 e dalle Linee Guida ABI 2024, che indicano l'opportunità di decurtare fortemente il valore a nuovo in caso di immobili strutturalmente compromessi ma non completamente collassati o irrecuperabili.

Il valore del fabbricato, al netto del deprezzamento del 90%, risulta quindi pari a € 59.189,47 * (1-0,9) = € 5.918,95

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.918,95**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo stimato per bonifica lastre di amianto	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.918,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.918,95**

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA CONTRADA MONTECIMINIELLO SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a FRANCAVILLA FONTANA Contrada Monteciminiello snc, della superficie commerciale di **25,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trullo situato nella particella 71 del foglio 183 del Comune di Francavilla Fontana, in zona urbanistica "E2 Rurale", costruito prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato risulta composto da due vani principali con copertura a cono in pietra, tipica dell'architettura rurale, e si sviluppa su un unico piano terra. L'altezza interna varia da 1,50 m all'imposta fino a 4,10 m nel punto più alto.

L'accesso avviene da terreno oggetto di pignoramento e da strada asfaltata collegata alla SP53.

Il fabbricato non risulta accatastato, né al Catasto Terreni né a quello dei Fabbricati, rendendo necessaria una procedura di regolarizzazione tramite DOCFA.

Attualmente, il Trullo è in condizioni fortemente degradate, con parti crollate, lesioni strutturali gravi, e assenza totale di impianti e finiture. I rivestimenti e gli intonaci sono deteriorati, mentre risultano assenti i pavimenti. Per il recupero è necessario un intervento urgente di consolidamento strutturale, regolarizzazione catastale e completa ristrutturazione, in conformità con la normativa vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,10

m. Identificazione catastale:

- foglio 183 particella 71 (catasto terreni)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



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 Francavilla Fontana, Manduria, Oria, Sava). Il traffico nella zona è scorrevole.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di Trullo, localizzato all'interno della particella 71 del foglio 183 del Comune di Francavilla Fontana. La costruzione risale a una data antecedente al 1°

settembre 1967, come indicato nell'atto di compravendita immobiliare n° 59495 del 9 gennaio 2003.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura portante, mentre i vani sono coperti da solai a cono in pietra, tipici delle costruzioni rurali tradizionali. L'edificio si sviluppa su un unico piano terra. È composto da due vani principali, entrambi con copertura a cono. I vani presentano un'altezza di imposta di 1,50 m e un'altezza massima di 4,10 m per il primo vano, mentre il secondo vano raggiunge un'altezza di 3,10 m.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dal terreno oggetto di pignoramento, con accesso da strada asfaltata che si collega alla strada provinciale SP53 Francavilla Fontana - Sava.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Brindisi, emerge che il fabbricato non è registrato né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla Fontana. Di conseguenza, è necessario procedere al regolare accatastamento mediante procedura DOCFA, come richiesto dal comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201.

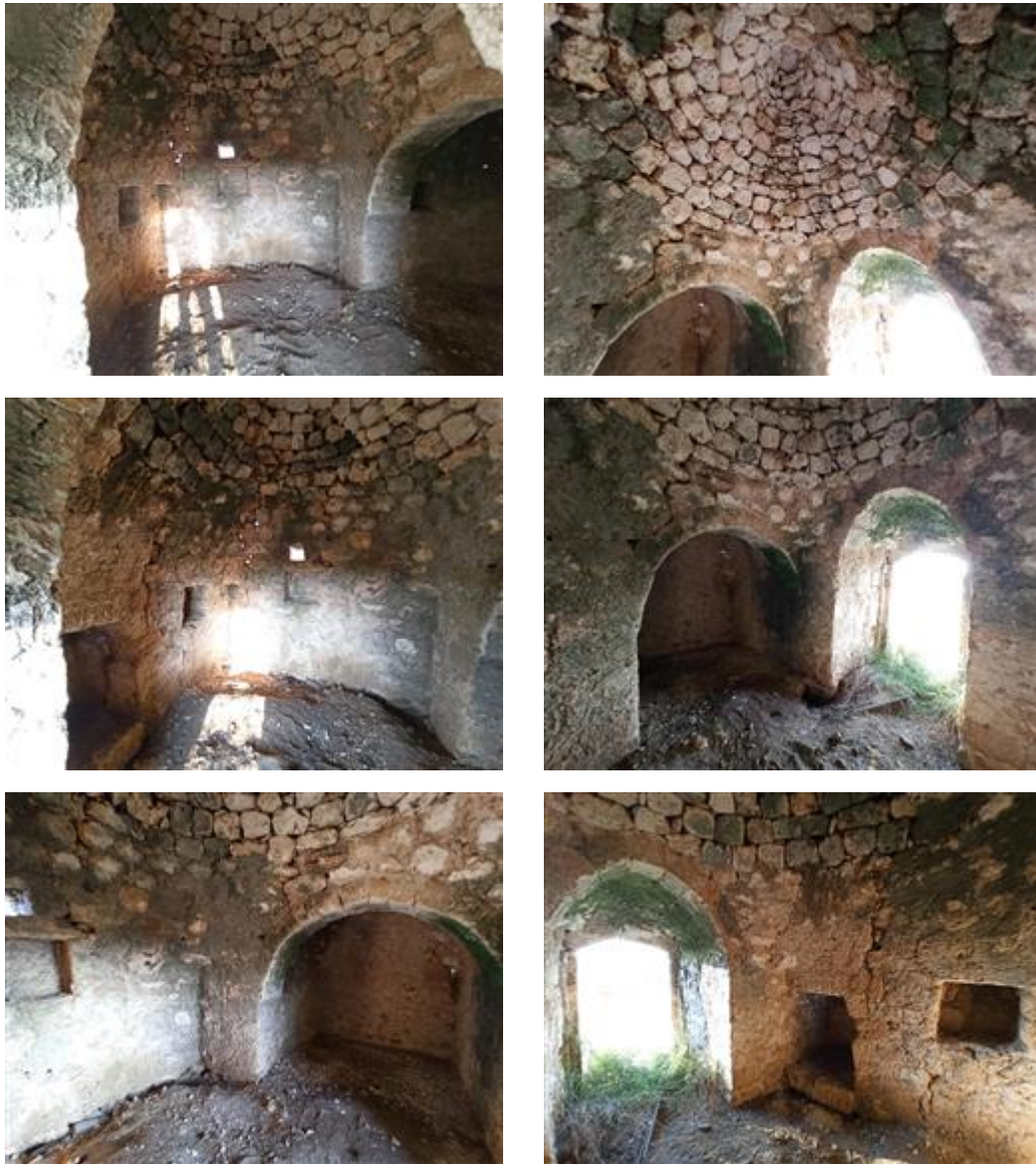
Il Trullo ricade in zona urbanistica "E2 rurale", come indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 5838/2025. Dal punto di vista edilizio, essendo di antica costruzione e risalente ad epoca ante 1967, è sostanzialmente conforme.

Attualmente il fabbricato si trova in un pessimo stato di manutenzione, con alcune parti della struttura diroccate, specialmente nella zona basamentale. Sono presenti lesioni passanti che si estendono fino alla sommità dei coni, compromettendo la stabilità della struttura stessa. Gli infissi interni ed esterni, così come eventuali ringhiere o muretti, sono assenti. I pavimenti interni ed esterni sono assenti e costituiti da terreno vegetale.

Le superfici esterne dei coni sono rivestite con uno strato di malta cementizia, mentre le basi presentano una tinteggiatura in latte di calce ormai erosa. Gli interni sono anch'essi intonacati con latte di calce, che appare tuttavia deteriorata e degradata.

Non è presente alcun tipo di impianto, né elettrico, né idrico, né di riscaldamento o altro. In particolare, mancano impianti per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, l'illuminazione interna ed esterna, gli impianti telefonici, televisivi o internet, così come quelli per la cucina e per lo smaltimento delle acque reflue.

Il fabbricato necessita di un intervento immediato per la regolarizzazione catastale, oltre che di lavori di consolidamento strutturale per riparare le lesioni e mettere in sicurezza l'intera struttura. Vista l'assenza di impianti e lo stato di degrado generale, è opportuno pianificare una ristrutturazione completa, compatibile con la normativa vigente.

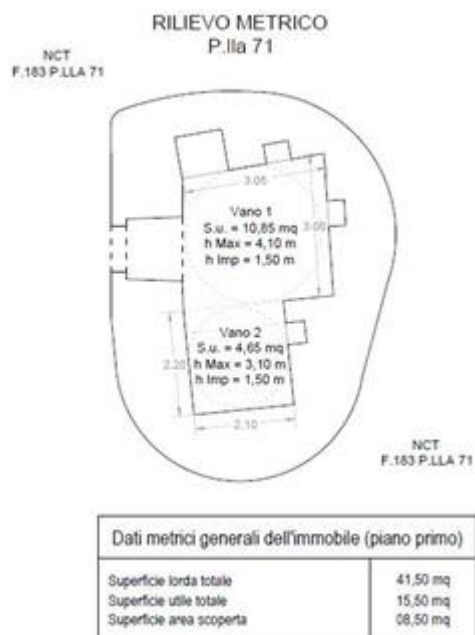


CONSISTENZA:

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	25,00	x	100 %	=	25,00
Scoperto	8,50	x	10 %	=	0,85
Totale:	33,50				25,85



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista l'assenza nel mercato locale di immobili comparabili per tipologia, stato e contesto, non è stato possibile applicare il metodo comparativo diretto al fabbricato. Si è quindi proceduto con il Cost Approach, in conformità agli EVS 2025, Parte II, cap. 8.

La stima riguarda esclusivamente il corpo edilizio, mentre la stima del terreno agricolo, sul quale è stato edificato il fabbricato, è stata effettuata separatamente (vedi Corpo A), mediante il Market Comparison Approach, basato su asking prices corretti con sconto commerciale, secondo prassi prudenziale, secondo quanto previsto dal cap. II.6 degli EVS 2025.

A fronte dell'assenza di dati di mercato comparabili, riferibili a immobili con caratteristiche simili (per destinazione, stato di conservazione, dimensioni e contesto), si è ritenuto non applicabile il metodo comparativo tradizionale.

In conformità agli EVS 2025, Cap. II, paragrafo 8, si è quindi adottato il metodo dei costi, che consente di stimare il valore dell'immobile partendo dal costo di ricostruzione a nuovo, decurtato del deprezzamento dovuto all'obsolescenza fisica, funzionale ed eventualmente economica.

Il costo di costruzione a nuovo è stato desunto dall'applicativo del Centro Ricerche SpA – CRESME (Allegato), selezionando la categoria edilizia più coerente con le caratteristiche del fabbricato: "monofamiliare isolata", con struttura portante in

muratura, un solo piano fuori terra, assenza di seminterrato e sottotetto, rendimento energetico medio, finiture di qualità economica, e accessibilità normale.

Il costo unitario così determinato è risultato pari a 936,77 €/m², da applicare alla superficie lorda residenziale di 25,85 m², ottenendo un valore totale di € 24.215,46 per la ricostruzione a nuovo.

Considerato lo stato manutentivo dell'edificio – definibile come pessimo, con gravi deficit strutturali secondari, finiture degradate e impianti assenti – è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 90%.

Tale scelta trova giustificazione nei criteri di valutazione prudente previsti dagli EVS 2025 e dalle Linee Guida ABI 2024, che indicano l'opportunità di decurtare fortemente il valore a nuovo in caso di immobili strutturalmente compromessi ma non completamente collassati o irrecuperabili.

Il valore del fabbricato, al netto del deprezzamento del 90%, risulta quindi pari a € 24.215,46 * (1-0,9) = € 2.421,55.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.421,55
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.421,55
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.421,55
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata la natura dei beni oggetto della presente valutazione, si è proceduto alla determinazione del Valore di Mercato mediante l'applicazione di due distinti approcci estimativi, selezionati in funzione delle caratteristiche dei cespiti:

- Valutazione dei terreni agricoli – Market Comparison Approach

Per la stima dei terreni si è adottato il metodo comparativo, in conformità a quanto previsto dagli EVS 2025 – Parte II, Cap. 6, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi: forma e superficie, ubicazione, tipologia culturale e relativa età, sesto di impianto, presenza di manufatti, impianti irrigui e grado di appetibilità generale, nonché dell'andamento del mercato agricolo locale.

Nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima è stato riscontrato un mercato attivo per la compravendita di terreni agricoli.

In mancanza di evidenze transattive certe, si è fatto riferimento a prezzi richiesti (asking prices), opportunamente corretti mediante l'applicazione di uno sconto prudenziale per trattativa pari al 10%, e successivamente aggiustati in funzione delle caratteristiche tecniche e localizzative dei comparabili rilevati.

- Valutazione dei fabbricati – Cost Approach (Metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato)

Per la stima dei fabbricati rurali, data la specificità tipologica e l'assenza di immobili simili sul mercato locale, si è fatto ricorso al metodo del costo di ricostruzione deprezzato, in conformità agli EVS 2025 – Parte II, Cap. 8.

Tale metodo prevede la determinazione del costo necessario per realizzare oggi un bene equivalente, in termini di caratteristiche e utilità, a quello oggetto di stima. Al costo a nuovo così ottenuto, si applicano successivamente coefficienti di deprezzamento legati a fattori quali lo stato di conservazione, l'obsolescenza fisica e funzionale, la vita utile residua, l'effettiva utilità economica e il confronto con beni nuovi della stessa tipologia.

La metodologia adottata garantisce un approccio prudente e oggettivo, coerente con la funzione della valutazione.

- Determinazione del valore di vendita forzata

Ai fini della stima del valore di vendita forzata del compendio, si è proceduto all'applicazione di una riduzione forfettaria del 15% rispetto al valore di mercato, al fine di tenere conto della diversa natura della transazione, delle implicazioni fiscali (imposte calcolate sul prezzo effettivo e non su valori catastali) e dell'assenza di garanzie per vizi occulti nella vendita coattiva.

Ulteriormente, è stata applicata una decurtazione per i costi stimati di regolarizzazione catastale, necessari per la piena commerciabilità del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Francavilla Fontana, 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
A	terreno agricolo	155.604,00	0,00	420.130,80	420.130,80
B	rustico	56,98	0,00	3.918,95	3.918,95
C	rustico	25,85	0,00	2.421,55	2.421,55

426.471,30 €

426.471,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio non risulta comodamente divisibile in quanto insiste un pozzo per l'irrigazione ubicato sul terreno censito al Foglio 183, particella 249 (ex 91), il quale costituisce opera infrastrutturale funzionale all'intera estensione fondiaria oggetto di pignoramento. La presenza di tale impianto a servizio comune limita la possibilità di frazionamento autonomo dei lotti, in quanto la separazione potrebbe pregiudicare l'equilibrio agronomico e l'efficienza gestionale delle porzioni eventualmente scorporate. Pertanto, la divisibilità materiale del bene è da ritenersi tecnicamente sconsigliabile e potenzialmente pregiudizievole sotto il profilo funzionale e commerciale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 422.971,30**

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: **€. 63.445,70**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 359.525,61**

data 11/04/2025

il tecnico incaricato

Dott. Agr. Francesco URSO - VALUTATORE IMMOBILIARE - CERTIFICATO UNI 11558:2014
LIVELLO AVANZATO