



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Emanuela DE LUCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Giuseppe MILETI

email: ING.GIUSEPPE.MILETI@GMAIL.COM

PEC: miledi.giuseppe@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione** a FRANCAVILLA FONTANA C.da Palmarino, della superficie commerciale di **150,87** mq per la quota di:

- 1/2 del diritto di enfiteusi (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 del diritto di enfiteusi (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di perizia è composto da due abitazione e da un lotto di terreno di pertinenza. La prima abitazione (foglio 46 particella 156 subalterno 4) è una villetta isolata con quattro fronti liberi e comunicanti con pertinenza esterna. La seconda abitazione è una piccola abitazione, con tre lati comunicanti con pertinenza esterna e con un lato con strada locale. L'accesso al lotto è unico e avviene per mezzo di strada asfaltata da cancello carrabile. Oltre all'area di pertinenza esterna, comune alle due abitazioni è presente un lotto di terreno a destinazione agricola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 156 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALMARINO n. 7, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/04/2004 Pratica n. BR0052136 in atti dal 22/04/2004 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3605.1/2004)

Coerenze: per 4 lati con b.c.n.c. foglio 46 particella 156 subalterno 3

da elaborato planimetrico ed elenco subalterni (protocollo BR00521254 22/04/2004) il Subalterno 3 è PERTINENZA SCOPERTA, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 4 E 5. Gli esecutati risultano catastalmente titolari del diritto di proprietà ognuno per la quota di 1/2, giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Rep. 21897 Notaio Raiola Vincenzo, ma in realtà dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei loro aventi causa è emerso che il diritto oggetto di trasferimento agli esecutati è stato il diritto di "enfiteusi".

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

A.1 **altro fabbricato**, composto da abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Palmarino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/04/2004 Pratica n. BR0052154 in atti dal 22/04/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 606.1/2004)

da elaborato planimetrico ed elenco subalterni (protocollo BR00521254 22/04/2004) il Subalterno 3 è PERTINENZA SCOPERTA, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 4 E 5. Gli esecutati risultano catastalmente titolari del diritto di proprietà ognuno per la quota di



1/2, giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Rep. 21897 Notaio Raiola Vincenzo, ma in realtà dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei loro aventi causa è emerso che il diritto oggetto di trasferimento agli esecutati è stato il diritto di "enfiteusi".

A.2 terreno agricolo, composto da terreno agricola ad uso esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 1 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto, superficie 3100, reddito agrario 7,20 €, reddito dominicale 8,01 €, indirizzo catastale: C.da Palmarino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BR0325576 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 48608.1/2007)

Gli esecutati risultano catastalmente titolari del diritto di proprietà ognuno per la quota di 1/2, giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Rep. 21897 Notaio Raiola Vincenzo, ma in realtà dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei loro aventi causa è emerso che il diritto oggetto di trasferimento agli esecutati è stato il diritto di "enfiteusi". Infatti nella stessa visura catastale è possibile leggere l'annotazione "Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"

A.3 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Ficheto, superficie 686, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 1,95 €, indirizzo catastale: Contrada Palmarino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BR0325576 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 48608.1/2007)

Gli esecutati risultano catastalmente titolari del diritto di proprietà ognuno per la quota di 1/2, giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Rep. 21897 Notaio Raiola Vincenzo, ma in realtà dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei loro aventi causa è emerso che il diritto oggetto di trasferimento agli esecutati è stato il diritto di "enfiteusi". Infatti nella stessa visura catastale è possibile leggere l'annotazione "Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	70,08 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.880,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.948,77
Data di conclusione della relazione:	19/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 (rinnovo tacito), stipulato il 27/07/2016, con scadenza il 31/07/2028, registrato il 27/07/2016 a Brindisi ai nn. SERIE 3T NUMERO 2815 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200.

L'immobile è occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** e rispettivo nucleo familiare. Si specifica che è oggetto della locazione solo l'unità immobiliare e destinazione residenziale identificata al foglio di mappa 46 Particella 156 Subalterno 4. Il terreno di cui al foglio di mappa 46 particella 1 e l'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al foglio di mappa 46 Particella 156 Subalterno 5 non sono oggetto di locazione, ma sono ad oggi nella disponibilità del Conduttore. Si rimanda interamente al contratto di locazione allegato alla presente perizia per le pattuizioni e le condizioni tra il Locatore e il Conduttore, che qui si intendono integralmente richiamate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il diritto oggetto di trasferimento è quello di "ENFITEUSI", diritto che ha avuto origine dall'atto del 05/09/1948 del Notaio Nicola CITO in Francavilla Fontana in favore del tante causa *** DATO OSCURATO *** , alle cui condizioni si rimanda per una migliore comprensione. Le stesse si intendono interamente richiamate e conosciute, trattandosi di documento allegato alla presente perizia e parte integrante e sostanziale.

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 identificata al Foglio 46 Particella 1 della superficie di 3786 (HA. 00.37.86), stipulato il 24/09/1999 a firma di Notaio Raiola Vincenzo ai nn. Rep. n. 44393 e Racc. 10343 di repertorio, registrato il 14/10/1999 a Brindisi , trascritto il 20/10/1999 a Brindisi ai nn. Registro generale n. 13987 Registro particolare n. 10913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 46 Particella 1.

TERRENO ASSERVITO AL FABBRICATO DA REALIZZARE GIUSTA PROGETTO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA 9 SETTEMBRE 1999.

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 30/07/2004 a firma di Notaio Raiola Vincenzo ai nn. 37943/16053 di repertorio, iscritta il 06/08/2004 a Brindisi ai nn. Registro generale n. 13506 Registro particolare n. 3340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 71.400,00.

Importo capitale: 51.000,00.



Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a C.T. Foglio 46 Particella 1; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 4; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 5.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3340 del 2004) derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO trascritta in data 23/07/2024 ai nn Registro generale n. 14487 Registro particolare n. 1433.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2024 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1728 di repertorio, trascritta il 18/07/2024 a Brindisi ai nn. Registro Particolare 11752 Registro Generale 14144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a C.T. Foglio 46 Particella 1; C.T. Foglio 46 Particella 156; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 4; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 5; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 3;

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è inserito all'interno di un lotto privato, pertanto non si è a conoscenza di oneri condominiali non essendoci parte comuni con altri immobili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'analisi sia delle informazioni catastali che dalle informazioni ipotecarie delle unità oggetto di pignoramento identificate al Catasto Terreni del Comune di Francavilla Fontana con **foglio 46 particella 1** e al foglio 46 particella 156 (attuale **NCEU al foglio 46 particella 156 Subalterni 3, 4 e 5**) sono emerse le seguenti criticità:

- *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** risultano intestatari del diritto di proprietà per 1/1 (giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Notaio Raiola Vincenzo in Francavilla – rep. 21897 da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** del diritto di proprietà con riserva del diritto di abitazione a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** ; Atto di rinuncia del diritto di abitazione del 30/07/2004 – Notaio Raiola Vincenzo in Francavilla – rep. 37942 di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***);
- sulle visure catastali di dette unità immobiliari risulta inserita dall'Agenzia delle Entrate la nota “*Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi*”, ovvero l'indicazione che rileva che si è riscontrata la mancanza di passaggi intermedi non



convalidati da atti pubblici;

In realtà, come deducibile sia dalle visure catastali che dagli atti di proprietà, i beni immobiliari sono pervenuti a *** DATO OSCURATO *** con atto del 05/09/1948 per il diritto di "enfiteusi", a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di "enfiteusi" con atto del 22/05/1968. *** DATO OSCURATO *** , con atto del 02/02/1999, ha donato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (attuali esegutati per il diritto di proprietà, giusta atto di pignoramento del 01/06/2024 di Rep. 1728 - Trascrizione a Brindisi del 18/07/2024 Registro generale n. 14144 e Registro particolare n. 11752) il diritto di proprietà con riserva del diritto di abitazione.

Richiamate le "linee guida del CSM del 11/10/2017" e i quesiti del CTU nelle procedure esecutive, qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esegutato (anche ai fini della stima).

Pertanto, per quanto anzidetto, il sottoscritto **segnala al Giudice dell'Esecuzione** che i soggetti esegutati non sono titolari del diritto di "proprietà" del cespite pignorato, bensì del diritto di "enfiteusi", diritto reale di godimento su fondo altrui disciplinato dagli artt. 957 ss. c.c., come ampiamente dimostrato e rinvenibile dagli atti di proprietà acquisiti. Ciò si evince dal principio "*nemo plus iuris quam ipse habet transferre potest*", in forza del quale il dante causa (*** DATO OSCURATO ***) degli esegutati (*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***) non può che avergli ceduto il diritto di enfiteusi, essendo egli stesso titolare del solo diritto di enfiteusi. Conseguentemente, il pignoramento – che ha colpito la piena proprietà – è stato eseguito "in eccesso", avendo aggredito più di quanto in titolarità del debitore.

Il sottoscritto CTU ha svolto la perizia considerando il diritto di "enfiteusi" in capo ai Sig.ri esegutati *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e non il diritto di "proprietà" come erroneamente trasferito agli esegutati e poi successivamente pignorato, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di enfiteusi per 1/2 (dichiarato nell'atto come proprietà per 1/2), in forza di atto di donazione (dal 02/02/1999), con atto stipulato il 02/02/1999 a firma di Notaio Raiola Vincenzo ai nn. Rep. n. 21897 e Racc. n. 9517 di repertorio, trascritto il 02/03/1999 a Brindisi ai nn. Registro Particolare 2171 Registro Generale 2638.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Foglio 46 Particella 1; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 1; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 2 (attuali NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 3, 4, 5 e CT Foglio 46 Particella 1) .

I donanti si riservano il diritto di abitazione sul bene immobile, diritto di natura congiuntivo (di guisa che detto diritto sarà goduto per l'intero dal più fortunato sopravvissuto). Con atto del 30/07/2004 del Notaio Raiola Vincenzo di Rep. 37942 (Trascritto a Brindisi il 06/08/2004 Registro generale n. 13488 Registro particolare n. 9403) i donanti hanno rinunciato irrevocabilmente al diritto di abitazione come costituito in forza dell'atto di donazione del 02/02/1999 del Notaio Raiola Vincenzo di Rep. 21897. *** I soggetti esegutati non sono titolari del diritto di proprietà del cespite pignorato, bensì del diritto di "enfiteusi", diritto reale di godimento su fondo altrui disciplinato dagli artt. 957 ss. c.c. Ciò si evince dal principio "*nemo plus iuris quam ipse habet transferre potest*" (nessuno può trasferire ad altri maggiori diritti di quanti ne abbia egli stesso), in forza del quale (***dato oscurato**) dante causa degli esegutati, non può che avergli ceduto il diritto di enfiteusi, atteso che lui stesso era titolare del solo diritto di enfiteusi derivante dall'atto di "rinuncia usufrutto-donazione-divisione" del 22/05/1968 di Rep. 1537 Notaio Giuseppe Trincherà in Ceglie Messapica.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di enfiteusi per 1/2 (dichiarato nell'atto come proprietà per



1/2), in forza di atto di donazione (dal 02/02/1999), con atto stipulato il 02/02/1999 a firma di Notaio Raiola Vincenzo ai nn. Rep. n. 21897 e Racc. n. 9517 di repertorio, trascritto il 02/03/1999 a Brindisi ai nn. Registro Particolare 2171 Registro Generale 2638.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Foglio 46 Particella 1; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 1; NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 2 (attuali NCEU Foglio 46 Particella 156 Subalterno 3, 4, 5 e CT Foglio 46 Particella 1) .

I donanti si riservano il diritto di abitazione sul bene immobile, diritto di natura congiuntivo (di guisa che detto diritto sarà goduto per l'intero dal più fortunato sopravvissuto). Con atto del 30/07/2004 del Notaio Raiola Vincenzo di Rep. 37942 (Trascritto a Brindisi il 06/08/2004 Registro generale n. 13488 Registro particolare n. 9403) i donanti hanno rinunciato irrevocabilmente al diritto di abitazione come costituito in forza dell'atto di donazione del 02/02/1999 del Notaio Raiola Vincenzo di Rep. 21897.

*** I soggetti esegutati non sono titolari del diritto di proprietà del cespite pignorato, bensì del diritto di "enfiteusi", diritto reale di godimento su fondo altrui disciplinato dagli artt. 957 ss. c.c. Ciò si evince dal principio "nemo plus iuris quam ipse habet transferre potest" (nessuno può trasferire ad altri maggiori diritti di quanti ne abbia egli stesso), in forza del quale Gioia Vincenzo, dante causa degli esegutati, non può che avergli ceduto il diritto di enfiteusi, atteso che lui stesso era titolare del solo diritto di enfiteusi derivante dall'atto di "rinuncia usufrutto-donazione-divisione" del 22/05/1968 di Rep. 1537 Notaio Giuseppe Trinchera in Ceglie Messapica.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di enfiteusi, in forza di atto di compravendita (dal 05/09/1948 fino al 22/05/1968), con atto stipulato il 05/09/1948 a firma di Nicola CITO Notaio in Francavilla Fontana ai nn. Repertorio 1688 e Numero 1242 di repertorio, trascritto il 11/10/1948 a Lecce.

Si riporta di seguito un estratto dell'atto citato, al quale si rimanda in allegato per completezza, per una completa comprensione:omissis... con il presente atto il signor Carissimo Antonio fu Alessandro concede ad enfiteusi perpetua ai sopraindicati signori, che accettano, degli appezzamenti di terreno, siti in agro di Francavilla Fontana alla contrada Palmarino e precisamenteomissis... 1 Al signor Gioia Vito fu Antonio, che accetta, concede parte del fondo rustico sito, come si è detto, in agro di Francavilla Fontana alla contrada Palmarino e precisamente ettari uno, are ventotto e centinare sessantaquattro, superficie da distaccarsi dalla parte del parente, tra confini a tramontana con Cervellera Domenico, a levante e a scirocco con restante proprietà del concedente. In catasto, lotto maggior carico, alla Partita 1203 foglio 46 particella 1 ettari 7:21:50 Reddito domenicale lire 901:88 Agrario lire 432:90 da cui sarà distaccata zona con reddito proporzionato sull'intero come dal tipo di frazionamento che sarà allegato alla domanda di voltura: su detto tipo detta zona è distinta con la particella 1 subalterno a. L'anno perpetuo canone enfiteutico da pagarsi in # e domicilio del concedente il trentuno luglio di ciascun anno a decorrere dal 31 luglio millenovecentoquarantanove resta convenuto in natura e cioè nella misura di chilogrammi centocinquanta di grano di buona qualità e libero da corpi estranei, alla cui prestazione per gli effetti del Registro le parti danno il valore di lire tremila.omissis...

*** DATO OSCURATO *** per la quota di enfiteusi, in forza di rinuncia ad usufrutto - donazione - divisione (dal 22/05/1968 fino al 02/02/1999), con atto stipulato il 22/05/1968 a firma di Giuseppe Trinchera notaio di Ceglie Messapica ai nn. 151237 di Repertorio e 5459 di Raccolta di repertorio, trascritto il 05/06/1968 a Lecce ai nn. Registro generale n. 29842 Registro particolare n. 27081.

Si riporta di seguito un estratto dell'atto citato, al quale si rimanda in allegato per completezza, per una completa comprensione: ...omissis... Gioia Vito-Lorenzo, con ogni garanzia di legge e senza riserva alcuna, a titolo di anticipata successione, attualmente ed irrevocabilmente dona a favore dei suoi figlio Gioia Palma, Antonio, Vincenzo, Arcangela e Grazia, che allo stesso titolo accettano:



...omissis... b) fondo in dominio utile in agro di Francavilla Fontana alla contrada Palmarino, della estensione di ettari uno are ventisei e centinare sessanta; confinante con Gallone Cosimo, con Gallone Anna, con tratturo a con Palmisano Antonio; in catasto alla partita 15207, ditta del donante liv.a germa Carissimo e Schiavone-, foglio 46, part. 1, ha.1.26.60, R.D.L. 481,08 ficheto di 4°; ...omissis... III) DIVISIONE: I germani Gioia Palma, Antonio, Vincenzo, Arcangela, e Grazia, non volendo mantenere la comunione dei beni tesè ricevuti e di quelli ereditati dalla loro comune madre Nigro Antonia (vedi rinuncia ad usufrutto che precede), di comune accordo hanno formato cinque quote uguali in valore, che si attribuiscono come di seguito di descrivono: ...omissis... QUOTA SECONDA: si attribuisce a Gioia Vincenzo, e si compone: del fondo in dominio utile in agro di Francavilla Fontana alla contrada Palmarino, della estensione di ha.1.26.60, meglio descritto sotto la lettera b della donazione che precede;...omissis...

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala l'assenza di Agibilità e di qualsivoglia dichiarazione di conformità di impianti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento con modifiche interne al fabbricato rurale e sostituzione delle coperture alla casa di campagna sita in agro di Francavilla Fontana alla contrada "PALMARINO", presentata il 03/02/1999 con il n. 3375 di protocollo, rilasciata il 19/05/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Condomo edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. **516 di Registro**, per lavori di trattasi di veranda coperta trasformata, con la realizzazione dei muri di tompagnatura, in bagno facente parte dell'intero fabbricato, presentata il 02/02/2004 con il n. 3717 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 46 particella 156 subalterno 1 (attuale subalterno 4).

La pratica è sospesa per mancata integrazione della documentazione. Ultima richiesta di integrazione dell'Ufficio datata 13/06/2007 prot. n. 21299. Si dovrà richiedere all'ufficio tecnico la definizione della pratica di condono dando seguito a tutte le integrazioni ad oggi richiesta dall'ufficio a seguito della nuova istruttoria a redigersi.

Condomo edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. **517 di Registro**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una unità abitativa di circa mq 48 V.P. con il fronte di mt. 4,50 e la profondità di mt. 10,50, presentata il 22/12/2004 con il n. 40887 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 46 particella 156 subalterno 2 (attuale subalterno 5).

La pratica è sospesa per mancata integrazione della documentazione. Ultima richiesta di integrazione dell'Ufficio datata 13/06/2007 prot. n. 21302. Si dovrà richiedere all'ufficio tecnico la definizione della pratica di condono dando seguito a tutte le integrazioni ad oggi richiesta dall'ufficio a seguito della nuova istruttoria a redigersi.

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 novembre 1979, l'immobile ricade in zona E2 - Rurale.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilascio dall'Ufficio tecnico del Comune di Francavilla Fontana, allegato alla presente relazione.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto relazionato, si rende edotto il G.E. e il possibile “acquirente” della reale condizione urbanistica-edilizia dell’immobile, si segnala che il rilascio del Provvedimento finale di condono edilizio è demandato esclusivamente all’attività della Pubblica Amministrazione e agli uffici preposti e che nel caso di diniego al rilascio del Provvedimento Finale di condono edilizio, con conseguenziale onere di ripristino dello stato dei luoghi, l’originaria consistenza dell’immobile rurale è da ricondurre alla C.E. n. 96 del 09/09/1999 in allegato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deposito non autorizzato e irregolare di rifiuti da demolizione e costruzione, in quantità stimata in 3 mc

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Incarico a ditta specializzata e autorizzata per il carico, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata di rifiuti da demolizione e costruzione,

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

Costi di regolarizzazione:

- Carico, trasporto, scarico e smaltimento a discarica autorizzata di circa 3 mc. Compresi gli oneri per le analisi preliminari dei rifiuti, oneri di smaltimento a discarica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gironi

Questa situazione è riferita solamente a foglio 46 particella .

I rifiuti dovranno essere immediatamente rimossi e smaltiti



deposito irregolare di rifiuti da rimuovere

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L’unità immobiliare di cui al foglio 46 particella 156 subalterno 4 è stata realizzata in difformità dalla C.E. n. 96 del 19/05/2000. Per alcune opere realizzate in difformità è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/03, registrata al N. 516 per “veranda coperta trasformata, con la realizzazione dei muri di compagnatura, in bagno facente parte dell’intero fabbricato. Superficie lorda mq 10,92 volume mc 35,49”. La concessione in sanatoria ai sensi del condono non è stata ritirata e pertanto è necessario richiedere al Comune la definizione della pratica. L’acquirente dovrà presentare istanza di definizione del condono edilizio n. 516 di Registro, integrando la documentazione mancante (compresi elaborati grafici) e versare l’eventuale l’oblazione aggiornata ai parametri attuali. Da informazioni acquisite dall’ufficio tecnico per detta pratica, salvo ridefinizione della superficie, non risulta necessario integrare l’oblazione in quanto è stato già versato tutto in fase di presentazione (risposta dell’Ufficio tecnico con mail del 09/04/2025 in allegato). In alternativa l’acquirente potrà rimettere in pristino lo stato dei luoghi allo stato autorizzativo di cui alla C.E. n. 96 del 19/05/2000. Si evidenzia che prima della



definizione del condono edilizio l'acquirente dovrà procedere alla preventiva rimozione e demolizione delle opere difformi e non sanabili come di seguito riportate: - ampliamento volumetrico del cucinino con ripristino della destinazione a forno (elemento accessorio) come da C.E. n. 96 del 19/05/2000. Inoltre, si rilevano le seguenti difformità: - realizzazione di porzione di muratura di tamponamento esterno per una profondità maggiore di circa 30 cm. Opere oggetto di rimessione in pristino (come da C.E. n. 96 del 19/05/2000, ovvero in alternativa rientranti in art. 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; - diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche di prospetto (opere sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.); (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di definizione del condono edilizio n. 516 di Registro, integrando la documentazione mancante (compresi elaborati grafici) e versare l'eventuale l'oblazione aggiornata ai parametri attuali; rimozione e demolizione delle opere difformi e non sanabili; regolarizzazione delle difformità sanabili ai sensi dell'art. 37 e in combinato con l'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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

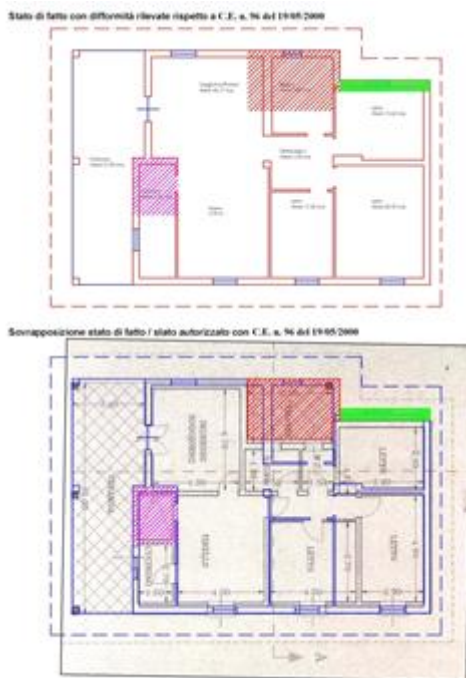
Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale di tecnico abilitato per presentazione istanza di condono edilizio, regolarizzazione difformità sanabili ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., rimozione superfetazioni non sanabili, oblazioni amministrative: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a foglio 46 particella 156 subalterno 4 .

Si rimanda integralmente all'elaborato grafico n. 01.2 e a tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa ai titoli edilizi, che qui si intendono integralmente richiamate e parte integrante della perizia per una comprensione dello stato dei luoghi e delle difformità rilevate.



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare di cui al foglio 46 particella 156 subalterno 5 è stata realizzata assenza di titolo di legittimazione urbanistica. Per l'unità immobiliare



realizzata abusivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/03, registrata al N. 517 per “realizzazione di una unità abitativa di circa mq 48,00 con il fronte di mt 4,50 e la profondità di mt 10,50, il volume di mc 148,80. La struttura portante in muratura di conci di tufo, coperture piane in latero cementizio armato, intonaci del tipo civile all'interno infissi in legno”. La concessione in sanatoria ai sensi del condono non è stata ritirata e pertanto è necessario richiedere al Comune la definizione della pratica. L'acquirente dovrà presentare istanza di definizione del condono edilizio n. 517 di Registro, integrando la documentazione mancante (compresi elaborati grafici) e versare l'eventuale l'oblazione aggiornata ai parametri attuali. Da informazioni acquisite dall'ufficio tecnico per detta pratica, salvo ridefinizione della superficie (risposta dell'Ufficio tecnico con mail del 09/04/2025 in allegato), risulta necessario integrare e versare le seguenti somme: - OBLAZIONE allo Stato per differenza con quello già versato, compreso di interessi al 30/04/2025 di € 2.863,98; - incremento del 10% previsto dalla legge, NULLA va versato; ONERI DI URBANIZZAZIONE per differenza con quello già versato, corrisponde compreso interessi al 30 aprile 2025 ad € 1.917,62. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di definizione del condono edilizio n. 516 di Registro, integrando la documentazione mancante (compresi elaborati grafici) e versare l'eventuale l'oblazione aggiornata ai parametri attuali; rimozione e demolizione delle opere difformi e non sanabili; regolarizzazione delle difformità sanabili ai sensi dell'art. 37 e in combinato con l'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

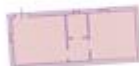
- Prestazione professionale di tecnico abilitato per presentazione istanza di condono edilizio: € 1.600,00
- Versamento di OBLAZIONE, ONERI DI URBANIZZAZIONE: € 4.781,60

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a foglio 46 particella 156 subalterno 5.

Si rimanda integralmente all'elaborato grafico n. 01.3 e a tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa ai titoli edilizi, che qui si intendono integralmente richiamate e parte integrante della perizia per una comprensione dello stato dei luoghi e delle difformità rilevate.

Sovrapposizione stato di fatto - stato relativo all'istanza di condono n. 517 di Registro, non definito e non rilasciato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale consistenza riportata nella planimetria catastale è



leggermente difforme dalla consistenza reale dell'unità immobiliare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale per errata rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) della planimetria castale associata all'unità immobiliare, comprensiva di tributi catastali: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 46 Particella 156 Subalterno 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA C.DA PALMARINO

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione a FRANCAVILLA FONTANA C.da Palmarino, della superficie commerciale di **150,87** mq per la quota di:

- 1/2 del diritto di enfiteusi(*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 del diritto di enfiteusi (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di perizia è composto da due abitazione e da un lotto di terreno di pertinenza (foglio 46 particella 1). La prima abitazione (foglio 46 particella 156 subalterno 4) è una villetta isolata con quattro fronti liberi e comunicanti con pertinenza esterna. La seconda abitazione (foglio 46 particella 156 subalterno 5) è una piccola abitazione, con tre lati comunicanti con pertinenza esterna e con un lato con strada locale. L'accesso al lotto è unico e avviene per mezzo di strada asfaltata da cancello carrabile. Oltre all'area di pertinenza esterna, comune alle due abitazioni è presente un lotto di terreno a destinazione agricola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 156 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALMARINO n. 7, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/04/2004 Pratica n. BR0052136 in atti dal 22/04/2004 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3605.1/2004)

Coerenze: per 4 lati con b.c.n.c. foglio 46 particella 156 subalterno 3

da elaborato planimetrico ed elenco subalterni (protocollo BR00521254 22/04/2004) il Subalterno 3 è PERTINENZA SCOPERTA, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 4 E 5. Gli esecutati risultano catastalmente titolari del diritto di proprietà ognuno per la quota di 1/2, giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Rep. 21897 Notaio Raiola Vincenzo, ma in realtà dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei loro aventi causa è emerso che il diritto oggetto di trasferimento agli esecutati è stato il diritto di "enfiteusi".

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





Ingresso al lotto



abitazione (foglio 46 particella 156 subalterno 4)



Abitazione (foglio 46 particella 156 subalterno 5)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



inquadramento



Inquadramento catastale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da due unità immobiliari separate e poste al piano terra, un'area comune esterna scoperta e un terreno di pertinenza esterno ad uso agricolo. Le unità immobiliari sono del tipo unifamiliare e sono state realizzate con tecnica costruttiva mista. I solai di copertura sono del tipo piano, le rifiniture esterne sono caratterizzate da intonaco civile e rivestimento in pittura di colore chiaro. Lo stato di manutenzione esterno dei fabbricati sono nella norma, anche se necessità di interventi di manutenzione e ripristino del tipo puntuale nelle zone maggiormente ammalorate, pertanto si indica la necessità di intervenire con manutenzione sulla superficie esterna. Le unità immobiliari sono allacciate ad un unico contatore di energia elettrica e sono servite per l'approvvigionamento di acqua potabile da un pozzo a servizio di entrambe le abitazioni che viene periodicamente riempito da autobotte provata. Lo scarico dei reflui avviene all'interno di fossa imhoff.

Residenziale – Foglio 46 Particella 156 Subalterno 4

L'accesso ai vani residenziali avviene per mezzo di un porticato esterno aperto su tre lati e intervallato da colonne. Dalla veranda si accede al soggiorno/pranzo, spazio unico e di dimensioni medie. Dal soggiorno è possibile accedere al vano cucinino e al disimpegno centrale dal quale si accede al bagno, due stanze da letto doppie, una stanza da letto matrimoniale.

Il fabbricato non presenta nessun pregio architettonico ed è del tipo economico con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture corrispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo rurale/residenziale. Lo stato di manutenzione interno è nella media, considerando anche che ad oggi risulta abitato e vissuto da un nucleo familiare. Non è presente un impianto di riscaldamento fisso, ma è presente una stufa a pellet che attraverso un sistema di tubi e griglie a parete permette la diffusione di aria calda a tutti gli ambienti. Trattasi di sistema di riscaldamento non sufficiente a riscaldare in maniera idonea l'intero appartamento. Gli infissi sono di buona qualità con sistema a vetro doppio e finitura legno, completi anche di zanzariera e oscuranti in persiana. Le porte interne sono in legno tamburato. Sono evidenti soprattutto in prossimità delle murature perimetrali e del soffitto segni di condensa superficiale e con formazione di muffa.

Gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (SIN-Superficie interna netta):

- Porticato: 31,85 mq;
- Soggiorno/Pranzo: 46,17 mq;
- Cucinino: 8,58 mq;
- Disimpegno: 6,98 mq;
- Bagno: 9,80 mq;
- Letto: 11,25 mq;
- Letto: 13,22 mq;



- Letto: 20,70 mq;

Residenziale – Foglio 46 Particella 156 Subalterno 5

L'accesso ai vani residenziali avviene direttamente dall'esterno. Non sono presenti porticati e/o tettoie antistanti il fabbricato. Dalla soggiorno/pranzo si accede direttamente al disimpegno, a sua volta a servizio di un piccolo bagno e di una stanza da letto.

Il fabbricato non presenta nessun pregio architettonico ed è del tipo economico con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture al di sotto della media. Trattasi di edificio realizzato con materiali e finiture di base. Lo stato di manutenzione interno, come anche quello esterno è basso e si ritiene necessario intervenire con lavori di manutenzione al fine di eliminare i degradi esistenti. Non è presente un impianto di riscaldamento, ma è presente una stufa a pellet all'interno del disimpegno. Trattasi di sistema di riscaldamento non sufficiente a riscaldare in maniera idonea l'intero appartamento. Gli infissi sono di bassa qualità in PVC, completi anche di oscuranti in persiana. Le porte interne sono in legno tamburato. Sono evidenti soprattutto in prossimità delle murature perimetrali e del soffitto segni di condensa superficiale e con formazione di muffa.

Gli ambienti sono caratterizzati dalle seguenti aree (SIN-Superficie interna netta):

- Soggiorno/pranzo/cucina: 18,22 mq;
- Disimpegno: 3,41 mq;
- Bagno: 3,50 mq;
- Letto: 16,00 mq;

Bene comune non censibile – Foglio 46 Particella 156 Subalterno 3

L'area esterna al servizio delle abitazioni è identificata come bene comune non censibile ed è realizzata con finitura in calcestruzzo e brecciolino.

Terreno agricolo - Foglio 46 Particella 1

Il terreno di pertinenza dell'abitazione è di modeste dimensioni e si sviluppa principalmente in direzione Nord/Ovest rispetto all'abitazione. Perimetralmente sono presenti recinzioni in di diversa natura e sul lato posto a Est è presente una strada interpodereale in asfalto. Il fondo è sostanzialmente libero da colture se non per la presenza di alcuni esemplari di alberi da frutto e alberi da ulivo. Il fondo confina sui fronti a Est con strada asfaltata, a Nord con altra proprietà (foglio 46 p.la 325), ad Ovest con altre proprietà (foglio 45 p.la 380), mentre sul fronte a Sud (foglio 46 p.la 50). Le strade interne e asfaltate sono state realizzate all'interno delle particelle dei privati nel corso del tempo, comprese anche quello oggetto di pignoramento. Lo stato di manutenzione del fondo agricolo è nella norma. Si segnala tuttavia la presenza di un eccesso di pavimentazione esterna in calcestruzzo battuto a servizio delle abitazioni.

Descrizione del metodo di misura della superficie commerciale - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale di un immobile (S1), ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato (coefficiente 100%);



- Le superfici secondarie di un immobile (S2), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale (coefficiente 30%)

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero superfici a terreno agricolo di modeste dimensioni (S3). Sono aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (coefficiente 1%)

- Le superfici a terreno agricolo di modeste dimensioni (S4). Sono aree utilizzate o utilizzabili ad uso giardino esterno e sono funzionali alla destinazione d'uso di immobile rurale e/o villa. La loro destinazione è legata con le superfici principali (coefficiente 0,5%)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);

- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
superficie principale di un immobile (S1) - Residenziale	136,95	x	100 %	=	136,95
superfici secondarie di un immobile (S2) - Porticato	32,12	x	30 %	=	9,64
superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S3) - Area esterna (subalterno 3) derivante dai dati catastali	428,80	x	1 %	=	4,29
Totale:	597,87				150,87

ACCESSORI:



altro fabbricato, composto da abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Palmarino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/04/2004 Pratica n. BR0052154 in atti dal 22/04/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 606.1/2004) da elaborato planimetrico ed elenco subalterni (protocollo BR00521254 22/04/2004) il Subalterno 3 è PERTINENZA SCOPERTA, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 4 E 5. Gli esecutati risultano catastalmente titolari del diritto di proprietà ognuno per la quota di 1/2, giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Rep. 21897 Notaio Raiola Vincenzo, ma in realtà dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei loro aventi causa è emerso che il diritto oggetto di trasferimento agli esecutati è stato il diritto di "enfiteusi".

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale - Residenziale	51,15	x	100 %	=	51,15
Totale:	51,15				51,15

terreno agricolo, composto da terreno agricola ad uso esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 1 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto, superficie 3100, reddito agrario 7,20 €, reddito dominicale 8,01 €, indirizzo catastale: C.da Palmarino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BR0325576 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 48608.1/2007) Gli esecutati risultano catastalmente titolari del diritto di proprietà ognuno per la quota di 1/2, giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Rep. 21897 Notaio Raiola Vincenzo, ma in realtà dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei loro aventi causa è emerso che il diritto oggetto di trasferimento agli esecutati è stato il diritto di "enfiteusi". Infatti nella stessa visura catastale è possibile leggere l'annotazione "Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale agricola	3.100,00	x	0,5 %	=	15,50
Totale:	3.100,00				15,50

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Ficheto, superficie 686, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 1,95 €, indirizzo catastale: Contrada Palmarino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BR0325576 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 48608.1/2007) Gli esecutati risultano catastalmente titolari del diritto di proprietà ognuno per la quota di 1/2, giusto atto di donazione del 02/02/1999 - Rep. 21897 Notaio Raiola Vincenzo, ma in realtà dalle verifiche eseguite sulla titolarità dei loro aventi causa è emerso che il diritto oggetto di trasferimento agli esecutati è stato il diritto di "enfiteusi". Infatti nella stessa visura catastale è possibile leggere l'annotazione "Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"



passaggi intermedi"

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	686,00	x	0,5 %	=	3,43
Totale:	686,00				3,43

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri immobiliari

Descrizione: Zona agricola E2 - Abitazione al piano terra della superficie commerciale di 151 mq, locale deposito 50 mq, appezzamento di terreno di 178 mq

Indirizzo: FRANCAVILLA FONTANA (BR), contrada "Forleo Superiore"

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 99.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

Distanza: 48,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: In zona agricola E2 - Abitazione al piano terra della superficie commerciale di 147 mq, locale deposito al piano terra di 32 mq, terreno pertinenziale di 7977 mq

Indirizzo: FRANCAVILLA FONTANA (BR), contrada "Feudo di Sopra"

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 81.000,00 pari a 476,47 Euro/mq

Distanza: 46,000.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima monoparametrica

Sulla base della bibliografia di settore, dei sopralluoghi eseguiti, nonché dell'esame del segmento di mercato di riferimento per gli immobili della zona, dei dati puntuali di compravendite immobiliari e delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione si è proceduto alla presente valutazione immobiliare attraverso l'applicazione del metodo della STIMA MONOPARAMETRICA, conforme agli standard di valutazione. Il procedimento di stima monoparametrico è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico



parametro di confronto tecnico/economico a parità delle restanti condizioni e caratteristiche a contorno, come termine di paragone. La relazione che si viene a creare è di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato e dei comparabili

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una media disponibilità di immobili simili posti in vendita. L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia un'attività di bassa intensità delle compravendite per immobili simili, considerando anche il tipo di zona che è prevalentemente di tipo agricolo e a conduzione del fondo.

Sono stati esclusi dall'analisi quelle transazioni riguardanti i centri abitati (dove l'intensità e il numero delle compravendite è maggiore), caratterizzate da unità immobiliari in condominio, su più piani, prive di pertinenze esterne (cortili all'aperto e terreni agricoli) e inserite in un contesto urbanistico differente (non fosse altro per la presenza dei servizi primari, secondari e delle attività commerciali). Il target di immobile preso in considerazione e oggetto di indagine è quello caratterizzato da una posizione decentrata rispetto al centro cittadino, quindi privo di servizi di quartiere, composto da un unico piano terra, del tipo unifamiliare (villetta isolata) con relative pertinenze esterne e aree ad uso esclusivo come cortili e terreni agricoli / giardini. Pertanto, in base alle caratteristiche del Subject si sono individuate come caratteristiche principali la posizione decentrata rispetto al centro cittadino, la presenza di pertinenze esterne ad uso esclusivo, la distribuzione su unico piano, lastrico solare di proprietà. Per il segmento di mercato immobiliare così individuato, sono stati reperiti n.2 transazioni (Comparabili) di immobili simili per tipologia e destinazione d'uso, con indagine condotta nell'ultimo quadriennio. L'area di indagine è stata allargata all'agricola di Francavilla Fontana, nelle contrade prossime a quella oggetto di indagine.

I Comparabili sono stati così analizzati, verificati, e valutati per la stima in oggetto.

Rilevazione dei dati immobiliari e scelta delle caratteristiche da considerare

La rilevazione dei dati immobiliari reali si è svolta su gli atti ufficiali di compravendita (Comparabili) appartenenti al segmento di mercato. La misura delle caratteristiche quantitative è stata eseguita secondo misure tecniche appartenenti alla scala cardinale (si basa sui numeri reali e continui). Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale: La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile, con indice mercantile posto al 100%. Unità di misura: m²;
- Superficie cantine/deposito: La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile posto pari al 25%. Unità di misura: m²;
- Superficie loggia/porticato: La superficie loggia è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile, posto pari al 30%. Unità di misura: m²;
- Superficie esterna esclusiva: La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, utilizzata prevalentemente per il passaggio pedonale e carrabile, del tipo pavimentato o in brecciolino, con indice mercantile posto pari al 1%. Unità di misura: m²;

Valutazione

Dall'analisi del segmento di mercato è emerso che il prezzo medio di acquisto, per un edificio a destinazione d'uso abitazione, posto al piano terra in un contesto rurale e isolato e con caratteristiche conformi ed equivalenti al Subject in esame, è variabile da un minimo di €/mq 476,50 circa ad un massimo di €/mq 562,50 come derivante dall'analisi degli atti di compravendita. Tuttavia, dall'analisi dei valori OMI per edifici residenziali qualificabili come "ville" nella zona è emerso che il prezzo medio di acquisto è variabile da € 750,00 a € 940,00. Pertanto, al fine di inquadrare correttamente il valore di mercato dell'immobile si ritiene congruo assegnare al segmento di mercato un valore di stima unitario di € 750,00 (valore minimo tra € 750,00 a € 940,00), trattandosi comunque di edificio residenziale con finiture interne, esterne e di pertinenze nella media.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,87	x	750,00	=	113.152,50
Valore superficie accessori:	70,08	x	750,00	=	52.560,00
					165.712,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 165.712,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 165.712,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi e Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi e Lecce, ufficio tecnico di Francavilla Fontana, agenzie: Francavilla Fontana, osservatori del mercato immobiliare Francavilla Fontana, ed inoltre: Conservatoria dei Registri Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	150,87	70,08	165.712,50	165.712,50
				165.712,50 €	165.712,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 12.831,60
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.880,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€. 22.932,14
--	---------------------



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:

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:	€. 129.948,77

data 19/04/2025

il tecnico incaricato
ing. Giuseppe MILETI



TRIBUNALE DI BRINDISI – PROC. IMM. N. 114/2024 R.G.

**ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
ALLA PERIZIA ESTIMATIVA**

Si riporta di seguito l'elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

Gli allegati sono parte integrante e complementare della perizia descrittiva e riepilogativa, ai quali si rimanda per una completa comprensione delle tematiche affrontate.

- **Perizia Proc. Es. Imm. N. 114-2024**
- **Perizia Proc. Es. Imm. N. 114-2024 in versione Privacy**
- **Segnalazione al G.E. – Diritto di enfiteusi il luogo del diritto di proprietà**

OPERAZIONI PERITALI

Allegato_1 - Comunicazione inizio delle operazioni peritali

Allegato_2 - Verbale di accesso del 29.01.2025

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Allegato_3 - Foglio 46 Particella 1 Estratto di mappa

Allegato_4 - Elaborato di mappa Foglio 46 Particella 156

Allegato_5 - Elenco subalterni

Allegato_6 - Foglio 46 Particella 1 V.attuale

Allegato_7 - Foglio 46 Particella 1 V.storica

Allegato_8 - Foglio 46 Particella 156 V.attuale

Allegato_9 - Foglio 46 Particella 156 V.storica

Allegato_10 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 1 V.storica

Allegato_11 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 2 Planimetria Storica

Allegato_12 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 2 V.storica

Allegato_13 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 2 Planimetria Storica

Allegato_14 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 4 V.attuale

Allegato_15 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 4 V.Storica

Allegato_16 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 4 Planimetria

Allegato_17 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 5 V.attuale

Allegato_18 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 5 V.storica

Allegato_19 - Foglio 46 Particella 156 Subalterno 5 Planimetria

Allegato_20 - Visura partita 15207



TITOLARITA' NEL VENTENNIO

Allegato_21 - Atto di concessione enfiteusi del 05.12.1948 Rep. 1688 Notaio CITO Nicola

Allegato_22 - Atto di divisione del 22.05.1968 Rep. 15137 Notaio TRINCHERA Giuseppe

Allegato_23 - Atto di donazione del 02.02.1999 Rep. 21897 Notaio RAIOLA Vincenzo

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA, TRASCRIZIONI

Allegato_24 - Atto di asservimento del 24.09.1999 Rep. 24393 Notaio RAIOLA Vincenzo

Allegato_25 - Nota di trascrizione Atto di asservimento del 24.09.1999

Allegato_26 - Ispezione ipotecaria Fg. 46 P.IIa 1

Allegato_27 - Estratto visura per partita 15207

Allegato_28 - Ispezione ipotecaria Fg. 46 P.IIa 156 Sub.ni 1, 2, 3, 4, 5

Allegato_29 - Brindisi - Ispezione ipotecaria dante causa

Allegato_30 - Lecce - Ispezione ipotecaria dante causa

Allegato_31 - Lecce - Ispezione ipotecaria dante causa del dante causa

Allegato_32 - Nota di trascrizione dell'atto di rinuncia a diritto di abitazione del 30.07.2004 Rep. 37942
Notaio RAIOLA Vincenzo

Allegato_33 - Nota di trascrizione ipoteca del 30.07.2004 Rep. 37943-16053

Allegato_34 - Nota di trascrizione pignoramento del 01.06.2024 Rep. 1728

Allegato_35 - Nota di trascrizione ipoteca di rinnovazione del 30/07/2004 Rep. 37943-16053

CERTIFICATI

Allegato_36 - 2025.02.04 Richiesta AGZ contratti di locazione

Allegato_37 - 2025.02.18 Trasmissione di dati contratto di locazione

Allegato_38 - Risposta Agenzia Entrate AGEDP-BR_19622_2025_1878. 18325

Allegato_39 - Certificato storico di residenza Conduttori

Allegato_40 - Contratto di locazione stipulato tra le parti

URBANISTICA E CERTIFICATI

Allegato_41 - 2000.05.19 C.E. n. 96

Allegato_42 - 1999.09.24 Atto di asservimento

Allegato_43 - Condonò n. 516 di Registro – documentazione

Allegato_44 - Condonò n. 517 di Registro – documentazione

Allegato_45 - Riscontro ufficio tecnico su oblazione da versare

Allegato_46 - Certificati di destinazione urbanistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato_47 - Documentazione fotografica

PLANIMETRIA

Allegato_48 - Planimetrie beni

