



**STUDIO TECNICO Geom. Francesco BUCCOLIERO**

Via San Rocco, 44 – Torre Santa Susanna

72028 – BRINDISI

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)**

**PERIZIA DI VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI – PROCEDIMENTO  
N. R.F. 15/2021**

**Oggetto:**

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO PER LA VALUTAZIONE DI  
IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN PANCRAZIO  
SALENTINO, ZONA MONTEFUSCO, E BENI MOBILI PER



**Tecnico relatore:**

Geom. Francesco BUCCOLIERO

Torre Santa Susanna

Lì 06.10.2022

<b>INDICE</b> .....	<b>pag.1</b>
<b>I. INTRODUZIONE</b> .....	<b>pag.2</b>
<b>II. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	<b>pag.2</b>
<b>III. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI</b> .....	<b>pag.2</b>
<b>IV. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	<b>pag.3</b>
<b>IV.a CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 1</b> .....	<b>pag.3</b>
<b>IV.b CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 2</b> .....	<b>pag.4</b>
<b>IV.c CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 3</b> .....	<b>pag.5</b>
<b>IV.d CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 4</b> .....	<b>pag.6</b>
<b>IV.e CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 5</b> .....	<b>pag.7</b>
<b>V. VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI</b> .....	<b>pag.9</b>
<b>VI. CONCLUSIONI</b> .....	<b>pag.9</b>
<b>VII. ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>pag. 10</b>

## I. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Francesco Buccoliero, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brindisi al n° 1464, iscritto all'Albo dei C.T.U. della provincia di Brindisi al n° 2879, perizia e stima i beni in oggetto.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, verranno esposti i metodi di stima al fine di elaborare il più probabili valori venali degli immobili e dei beni mobili.

## II. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni di cui al procedimento n. R.F. 15/2021 [REDACTED] vengono descritti come segue

N	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza			Reddito	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	30	23			Seminativo	1		51	08	€ 34,29	€ 11,87
2	30	24			Semin. Irriguo	U		19	40	€ 39,58	€ 13,53
3.a	30	90		AA	Vigneto	1		01	49	€ 3,96	€ 1,42
3.b			AB	Seminativo	1		03	05	€ 2,05	€ 0,71	
4	30	177			Semin. Irriguo	U		38	72	€ 78,99	€ 27,00
5	30	876			Semin. Irriguo	U		19	40	€ 39,58	€ 13,53

Tabella A

## III. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

## IV. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto di fallimento verranno calcolati con i seguenti metodi di stima:

- **Mediante Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Brindisi.**

Per il calcolo viene preso in riferimento il Valore Agricolo Medio (V.A.M.), rilasciato dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2015 (allegato C). La regione agraria di appartenenza di riferimento sarà identificata in "REGIONE AGRARIA N°3", dove si può trovare il comune di San Pancrazio Salentino.

- **Mediante il valore catastale dei terreni agricoli.**

Per calcolare il valore catastale dei terreni agricoli è necessario rivalutare del 25% l'intero reddito dominicale del terreno, mantenendo come riferimento il valore al 1° gennaio dello stesso anno e poi moltiplicare questo risultato per 130.

### IV.a. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 1

#### CALCOLO MEDIANTE V.A.M.

Il calcolo del cespite n. 1 procede come segue

$$\underline{V.m.1 = V.A.M. \times S}$$

Dove:

- **V.m.1** è il valore di mercato del 1° "cespite"
- **V.A.M.** è il Valore Agricolo Medio, stimato in 6.610,00 €/ha, nonché calcolato al metro in 0,661 €/mq
- **S** = superficie dell'area

Quindi il VALORE identificato sarà

$$\underline{V.m.1 = 0,661 \text{ €/mq} \times 5.108,00 \text{ mq} = 3.376,388 \text{ €}}$$

#### CALCOLO MEDIANTE RENDITA CATASTALE

Il calcolo procede, quindi, come segue

$$\underline{V.c.1 = (R.D. \times K) \times 130}$$

Dove:

- **V.c.1** è il valore Catastale del 1° "cespite"
- **R.D.** è il reddito dominicale del terreno agricolo, riportato in visura

- $K$  è la percentuale di rivalutazione della rendita catastale (in fase di calcolo il fattore sarà pari a 1,25)
- $130$  è il fattore di moltiplicazione della rendita rivalutata

Quindi il VALORE identificato sarà

$$V.c.1 = (34,29 \text{ €} \times 1,25) \times 130 = 5.572,125 \text{ €}$$

#### CALCOLO FINALE DEL VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE

Dopo i calcoli effettuati, il Valore medio dell'immobile in oggetto viene definito estrapolando la media matematica tra i due risultati ottenuti.

Il VALORE definitivo sarà

$$V.1 = (V.m.1 + V.c.1) / 2 =$$

$$V.1 = (3.376,388 \text{ €} + 5.572,125 \text{ €}) / 2 =$$

$$V.1 = 4.474,256 \text{ €}$$

#### IV.b. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 2

##### CALCOLO MEDIANTE V.A.M.

Il calcolo del cespite n. 2 procede come segue

$$V.m.2 = V.A.M. \times S$$

Dove:

- $V.m.2$  è il valore di mercato del 2° "cespite"
- $V.A.M.$  è il Valore Agricolo Medio, stimato in 11.450,00 €/ha, nonché calcolato al metro in 1,145 €/mq
- $S$  = superficie dell'area

Quindi il VALORE identificato sarà

$$V.m.2 = 1,145 \text{ €/mq} \times 1.940,00 \text{ mq} = 2.221,30 \text{ €}$$

##### CALCOLO MEDIANTE RENDITA CATASTALE

Il calcolo procede, quindi, come segue

$$V.c.2 = (R.D. \times K) \times 130$$

Dove:

- $V.c.2$  è il valore Catastale del 2° "cespite"
- $R.D.$  è il reddito dominicale del terreno agricolo, riportato in visura

- $K$  è la percentuale di rivalutazione della rendita catastale (in fase di calcolo il fattore sarà pari a 1,25)
- $130$  è il fattore di moltiplicazione della rendita rivalutata

Quindi il VALORE identificato sarà

$$V.c.2 = (39,58 \text{ €} \times 1,25) \times 130 = 6.431,75 \text{ €}$$

#### CALCOLO FINALE DEL VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE

Dopo i calcoli effettuati, il Valore medio dell'immobile in oggetto viene definito estrapolando la media matematica tra i due risultati ottenuti.

Il VALORE definitivo sarà

$$V.2 = (V.m.2 + V.c.2) / 2 =$$

$$V.2 = (2.221,30 \text{ €} + 6.431,75 \text{ €}) / 2 =$$

$$V.2 = 4.326,525 \text{ €}$$

#### IV.c. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 3

Il cespite n. 3 viene suddiviso in due porzioni, come riportato nella visura catastale aggiornata, suddividendo così anche la quotazione.

#### CALCOLO MEDIANTE V.A.M.

Il calcolo del cespite n. 2 procede come segue

$$V.m.3a = V.A.M.3a \times S$$

$$V.m.3b = V.A.M.3b \times S$$

Dove:

- $V.m.3a$  è il valore di mercato della porzione AA del 3° "cespite"
- $V.m.3b$  è il valore di mercato della porzione AB del 3° "cespite"
- $V.A.M.3a$  è il Valore Agricolo Medio della qualità del cespite 3 porzione AA, stimato in 12.780,00 €/ha, nonché calcolato al metro in 1,278 €/mq
- $V.A.M.3b$  è il Valore Agricolo Medio della qualità del cespite 3 porzione AB, stimato in 6.610,00 €/ha, nonché calcolato al metro in 0,661 €/mq
- $S$  = superficie dell'area

Quindi il VALORE identificato sarà

$$V.m.3a = 1,278 \text{ €/mq} \times 149,00 \text{ mq} = 190,422 \text{ €}$$

$$V.m.3b = 0,661 \text{ €/mq} \times 305,00 \text{ mq} = 201,605 \text{ €}$$

### CALCOLO MEDIANTE RENDITA CATASTALE

Il calcolo procede sarà effettuato con lo stesso "modus operandi" del capoverso precedente, quindi, come segue

$$\underline{V.c.3a = (R.D.a \times K) \times 130}$$

$$\underline{V.c.3b = (R.D.b \times K) \times 130}$$

Dove:

- **V.c.3a** è il valore Catastale della porzione AA del 3° "cespite";
- **V.c.3b** è il valore Catastale della porzione AB del 3° "cespite";
- **R.D.a** è il reddito dominicale della porzione AA del 3° "cespite", riportato in visura;
- **R.D.b** è il reddito dominicale della porzione AB del 3° "cespite", riportato in visura;
- **K** è la percentuale di rivalutazione della rendita catastale (in fase di calcolo il fattore sarà pari a 1,25);
- **130** è il fattore di moltiplicazione della rendita rivalutata.

Quindi il VALORE identificato sarà

$$\underline{V.c.3a = (3,96 \text{ €} \times 1,25) \times 130 = 641,875 \text{ €}}$$

$$\underline{V.c.3b = (2,05 \text{ €} \times 1,25) \times 130 = 333,125 \text{ €}}$$

### CALCOLO FINALE DEL VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE

Dopo i calcoli effettuati, il Valore medio dell'immobile in oggetto viene definito estrapolando la media matematica tra i due risultati ottenuti.

Il VALORE definitivo sarà

$$V.3 = ((V.m.3a + V.c.3a) + (V.m.3b + V.c.3b)) / 2 =$$

$$V.3 = ((190,422 + 641,875) + (201,605 + 333,125)) / 2 =$$

$$V.3 = (832,297 + 534,73) / 2 =$$

$$\underline{V.3 = 683,5135 \text{ €}}$$

### IV.d. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 4

#### CALCOLO MEDIANTE V.A.M.

Il calcolo del cespite n. 4 procede come segue

$$\underline{V.m.4 = V.A.M. \times S}$$

Dove:

- **V.m.4** è il valore di mercato del 4° "cespite"

- **V.A.M.** è il Valore Agricolo Medio, stimato in 11.450,00 €/ha, nonché calcolato al metro in 1,145 €/mq
- **S** = superficie dell'area

Quindi il VALORE identificato sarà

$$V.m.4 = 1,145 \text{ €/mq} \times 3.872,00 \text{ mq} = 4.433,44 \text{ €}$$

#### CALCOLO MEDIANTE RENDITA CATASTALE

Il calcolo procede, quindi, come segue

$$V.c.4 = (R.D. \times K) \times 130$$

Dove:

- **V.c.4** è il valore Catastale del 4° "cespite"
- **R.D.** è il reddito dominicale del terreno agricolo, riportato in visura
- **K** è la percentuale di rivalutazione della rendita catastale (in fase di calcolo il fattore sarà pari a 1,25)
- **130** è il fattore di moltiplicazione della rendita rivalutata

Quindi il VALORE identificato sarà

$$V.c.4 = (78,99 \text{ €} \times 1,25) \times 130 = 12.835,875 \text{ €}$$

#### CALCOLO FINALE DEL VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE

Dopo i calcoli effettuati, il Valore medio dell'immobile in oggetto viene definito estrapolando la media matematica tra i due risultati ottenuti.

Il VALORE definitivo sarà

$$V.4 = (V.m.4 + V.c.4) / 2 =$$

$$V.4 = (4.433,44 \text{ €} + 12.835,875 \text{ €}) / 2 =$$

$$V.4 = 8.634,657 \text{ €}$$

#### IV.e. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CESPITE N. 5

##### CALCOLO MEDIANTE V.A.M.

Il calcolo del cespite n. 5 procede come segue

$$V.m.5 = V.A.M. \times S$$

Dove:

- **V.m.5** è il valore di mercato del 5° "cespite"



- **V.A.M.** è il Valore Agricolo Medio, stimato in 11.450,00 €/ha, nonché calcolato al metro in 1,145 €/mq
- **S** = superficie dell'area

Quindi il VALORE identificato sarà

$$\underline{V.m.5 = 1,145 \text{ €/mq} \times 1.940,00 \text{ mq} = 2.221,30 \text{ €}}$$

### CALCOLO MEDIANTE RENDITA CATASTALE

Il calcolo procede, quindi, come segue

$$\underline{V.c.5 = (R.D. \times K) \times 130}$$

Dove:

- **V.c.5** è il valore Catastale del 5° "cespite"
- **R.D.** è il reddito dominicale del terreno agricolo, riportato in visura
- **K** è la percentuale di rivalutazione della rendita catastale (in fase di calcolo il fattore sarà pari a 1,25)
- **130** è il fattore di moltiplicazione della rendita rivalutata

Quindi il VALORE identificato sarà

$$\underline{V.c.5 = (39,58 \text{ €} \times 1,25) \times 130 = 6.431,75 \text{ €}}$$

### CALCOLO FINALE DEL VALORE MEDIO DELL'IMMOBILE

Dopo i calcoli effettuati, il Valore medio dell'immobile in oggetto viene definito estrapolando la media matematica tra i due risultati ottenuti.

Il VALORE definitivo sarà

$$V.5 = (V.m.5 + V.c.5) / 2 =$$

$$V.5 = (2.221,30 \text{ €} + 6.431,75 \text{ €}) / 2 =$$

$$\underline{V.5 = 4.326,525 \text{ €}}$$

## V. VALUTAZIONE BENI MOBILI

In conclusione, la perizia redatta dal sottoscritto geom. Francesco BUCCOLIERO, porta a conoscenza il valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo sito in zona Montefusco, nel comune di san Pancrazio salentino, e del bene mobile identificato nel paragrafo V. e suddivisi come segue:

1. Valore del cespite n. 1 – Tabella A = € 4.474,256
2. Valore del cespite n. 2 – Tabella A = € 4.326,525
3. Valore del cespite n. 3 – Tabella A = € 683,5135
4. Valore del cespite n. 4 – Tabella A = € 8.634,657
5. Valore del cespite n. 5 – Tabella A = € 4.326,525

Il Valore Totale dell'appezzamento sito in zona Montefusco – Comune di San Pancrazio Salentino si attesta in:

$$V.Tot. = V.1 + V.2 + V.3 + V.4 + V.5$$

$$V.Tot. = 22.445,476 €$$



## **VII. ELENCO ALLEGATI**

- **Allegato A:** Visure Catastali aggiornate
- **Allegato B:** Estratto di Mappa catastale aggiornato
- **Allegato C:** Tabelle Valori Agricoli Medi (V.A.M.)