



TRIBUNALE DI BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dr.ssa Paola LIACI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2019

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

vito.lacala@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione sita nel Comune di Mesagne in Contrada Argiano s.n.c., della superficie commerciale di 237,94 mq, della superficie coperta lorda di circa 197,78 mq e aree di pertinenza non residenziale e/o scoperta di circa 209,55 mq, per la quota di:

- 1/1 di proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di valutazione si sviluppa su un unico piano (piano terra) in aggiunta vi è un deposito al piano seminterrato. La descrizione dell'ambiente e delle caratteristiche costruttive dell'immobile sono tratte dalle risultanze della visita di sopralluogo del 30/07/2018, dalla documentazione catastale e dalle planimetrie fornite.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni statiche/locative, si sviluppa a piano terra e a piano seminterrato ed è caratterizzato da una pianta regolare inserita all'interno di un'area che dista circa 6 km dal centro abitato. Il piano terra ha un'altezza di interpiano pari a circa 3,00 ml mentre il piano seminterrato ha un'altezza di interpiano pari a circa 2,56 ml.

La configurazione strutturale mostra caratteristiche tipiche realizzate con struttura mista in muratura portante, solai piani in latero-cemento, solette e cordoli in c.a.. La residenza a piano terra è composta da un ingresso/soggiorno, n.1 cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 studio, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli mentre il piano seminterrato si individua un vano adibito a deposito.

Attraverso un vano scala accessibile dal soggiorno si accede al vano posto a piano seminterrato.

Gli infissi esterni sono dotati di tapparelle e persiane in legno.

Esternamente il prospetto è trattato ad intonaco civile in scarso stato conservativo e manutentivo.

Lo smaltimento dei rifiuti liquidi avviene tramite fossa Imhoff e vasca a tenuta stagna.

Si fa notare che nel ripostiglio posto sul lato nord dell'abitazione (cfr all. n.12) è presente una porta attraverso cui è possibile accedere in un'area urbana, in catasto al fg.1, p.lla 73, intestata ad altri e pertanto, si ritiene che, l'assegnatario dell'immobile dovrà provvedere a sua cura e spese la modifica di detta porta in una luce.

Da una scala esterna si accede al lastricato solare dell'abitazione dove, nel 2012, è stato realizzato un impianto fotovoltaico non stabilmente incorporato al lastrico solare, di potenza nominale pari a 6,24 kw con scambio su posto e sul quale è riconosciuta da parte del GSE una tariffa incentivante relativa all'energia elettrica prodotta mediante conversione fotovoltaica da fonte solare dall'impianto. Tali pannelli appoggiano su struttura in acciaio e alluminio zincato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 40 sub 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c. piano: T;

B terreno sito nel Comune di Mesagne in Contrada Argiano s.n.c., della superficie commerciale di 558,00 mq, per la quota di:

- 1/1 di proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno con classamento catastale "seminativo", strettamente legato all'abitazione in quanto recintato da un muro in tufi e avente funzione di giardino di pertinenza. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 41, classamento SEMINATIVO, classe 3, consistenza 5 are 58 ca, rendita R.D. 2,88 Euro, R.A. 1,44 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:	237,94 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.239.866,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.239.866,59
Data della valutazione:	29/12/18

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

Costituzione di fondo patrimoniale con atto in data 14 febbraio 2014 n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED], Notaio in Brindisi, trascritto a Brindisi con nota in data 17 febbraio 2014 ai n.ri [REDACTED], gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE di **ipoteca volontaria** nn. [REDACTED] in data 30 giugno 2004, a favore della "[REDACTED] [REDACTED]", con sede i Firenze, derivante da concessione a garanzia di mutuo a carico dei signori [REDACTED], gravante sulle particelle 4,13,17,33,44,47,4 e 24.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE nn. [REDACTED] in data 19 giugno 2014, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "[REDACTED]" con sede in Firenze, a carico dei signori [REDACTED]

4.2.3. Altre formalità: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla suddetta proprietaria [REDACTED] il bene era pervenuto dal signor [REDACTED] in forza di acquisto effettuato con atto in data 23 novembre 1990 [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Mesagne, trascritto a Brindisi con nota in data 29 novembre 1990 ai n.ri [REDACTED];

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 11/97, pratica edile n. 213/96, protocollo n. 31309 del 23/01/1997, per lavori di "Variante al progetto approvato dalla C.E.C. in data 24/09/1991 consistente in modifiche interne, realizzazione di una veranda posteriore ad una abitazione a piano terra, e costruzione di un piano interrato ad uso deposito, alla contrada Argiano".

Certificato di agibilità pratica edilizia n. 213/96 del 3 febbraio 2005

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 147/2012, protocollo n. 14057 del 12/06/2012, per lavori di "Realizzazione di un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 5,940 KW su struttura in acciaio e alluminio zincato da installare sul lastricato solare di un immobile sito nel comune di Mesagne alla c.da Argiano s.n.c.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – nel Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade nella ZONA E1 - AGRICOLA.

Art. 62 - Zona omogenea E1: Zona Agricola

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate :

- A) All'agricoltura ed alla forestazione: in esse sono ammesse attività di agriturismo, attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con indice fondiario di 1mc/mq.
- B) Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.
- C) Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero.

Nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- per le attività di cui al capo A e B:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:

- residenze: 0,03 mc/mq;

- attività produttive al servizio del fondo: 0,10 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;

Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

- per le attività di cui al capo C:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 50.000;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:- 2,00 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 30% della S.f.;

Hm -altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

P parcheggi 20% della S.f.;

Va verde attrezzato e strade di servizio 50% della S.f.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, e' ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

In questa zona E e' consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture;

possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a mt. 3,00 in gronda ed a mt 6,00 al culmine se a falda, ed a mt 4,00 se a copertura piana. la loro costruzione è sottoposta al rilascio di autorizzazione edilizia previo parere Ispettorato Agrario. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti norme se sprovviste dei servizi (wc, cucine, ecc.) è consentita la realizzazione di un ampliamento nei limiti massimi di 20,00 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI A MESAGNE IN CONTRADA ARGIANO **ABITAZIONE** DI CUI AL PUNTO A

Abitazione sita nel Comune di Mesagne in Contrada Argiano s.n.c., della superficie commerciale di 237,94 mq, della superficie coperta lorda di circa 197,78 mq e aree di pertinenza non residenziale e/o scoperta di circa 209,55 mq, per la quota di:

- 1/1 di proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di valutazione si sviluppa su un unico piano (piano terra) in aggiunta vi è un deposito al piano seminterrato. La descrizione dell'ambiente e delle caratteristiche costruttive dell'immobile sono tratte dalle risultanze della visita di sopralluogo del 30/07/2018, dalla documentazione catastale e dalle planimetrie fornite.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni statiche/locative, si sviluppa a piano terra e a piano seminterrato ed è caratterizzato da una pianta regolare inserita all'interno di un'area che dista circa 6 km dal centro abitato. Il piano terra ha un'altezza di interpiano pari a circa 3,00 ml mentre il piano seminterrato ha un'altezza di interpiano pari a circa 2,56 ml.

La configurazione strutturale mostra caratteristiche tipiche realizzate con struttura mista in muratura portante, solai piani in latero-cemento, solette e cordoli in c.a.. La residenza a piano terra è composta da un ingresso/soggiorno, n.1 cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 studio, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli mentre il piano seminterrato si individua un vano adibito a deposito. Attraverso un vano scala accessibile dal soggiorno si accede al vano posto a piano seminterrato. Da una scala esterna si accede al lastricato solare dell'abitazione dove, nel 2012, è stato realizzato un impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 6,24 kW con scambio su posto e sul quale è riconosciuta da parte del GSE una tariffa incentivante relativa all'energia elettrica prodotta mediante conversione fotovoltaica da fonte solare dall'impianto. Tale impianto fotovoltaico è stato installato successivamente all'iscrizione dell'ipoteca legale sull'immobile i pannelli appoggiano su struttura in acciaio e alluminio zincato. Gli infissi esterni sono dotati di tapparelle e persiane in legno.

Esternamente il prospetto è trattato ad intonaco civile in scarso stato conservativo e manutentivo. Lo smaltimento dei rifiuti liquidi avviene tramite fossa Imhoff e vasca a tenuta stagna.

Si fa notare che nel ripostiglio posto sul lato nord dell'abitazione (cfr all. n.12) è presente una porta attraverso cui è possibile accedere in un'area urbana, in catasto al fg.1, p.lla 73, intestata ad altri e pertanto, si ritiene che, l'assegnatario dell'immobile dovrà provvedere a sua cura e spese la modifica di detta porta in una luce.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 40 sub 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c. piano: T;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola. Il traffico della zona è limitato e c'è disponibilità di parcheggi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Residenziale	197,78	x	100%	=	166,78
Deposito	48,00	x	30%	=	7,16
Scoperto esclusivo	161,55	x	10%	=	16,16
Totale	407,33				237,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE ABITAZIONE:

Sulla base dei dati economici rilevati con l'indagine di mercato e dalla posizione occupata è corretto attribuire un valore di mercato pari ad 1.200,00 €/mq.

Il valore del fabbricato risente della vetustà, delle qualità delle finiture e dall'obsolescenza funzionale delle stesse.

Si fa notare che nel ripostiglio posto sul lato nord dell'abitazione (cfr all. n.12) è presente una porta attraverso cui è possibile accedere in un'area urbana, in catasto al fg.1, p.lla 73, intestata ad altri e pertanto, si ritiene che, l'assegnatario dell'immobile dovrà provvedere a sua cura e spese la modifica di detta porta in una luce.

A vantaggio del complesso va rilevata la dimensione e la posizione occupata dall'abitazione.

Perciò si ritiene giusto attribuire un coefficiente di merito pari a 0,84

$$V = V * 0,84 = 1.200,00 \text{ €/mq} * 0,84 = 1.003,43 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO ABITAZIONE:

Valore superficie principale: 237,94 x 1003,43 = **238.750,59**

SVILUPPO VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

Sui lastricati solari è installato un impianto fotovoltaico non stabilmente incorporato al lastrico solare che a parere dello scrivente rappresenta un bene mobile non incorporato strutturalmente all'immobile sottostante, tuttavia, in caso si volesse considerare l'impianto incorporato all'immobile pignorato e considerare l'inadeguatezza a separare l'uno dall'altro senza la sostanziale alterazione del bene complesso si esamina il suo valore.

Sulla base dei dati economici rilevati con l'indagine di mercato relativi al 2012 l'impianto ebbe un costo pari a circa € 40.000,00.

Considerato che:

- l'impianto è entrato in esercizio il 22/08/2012,
- la potenza dell'impianto è pari a 6,24 kWp,
- la producibilità annua attesa è di 8.800,00 kWh,
- il rendimento annuo specifico è pari a 1.410,25 kWh/kWp,
- la tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico come da convenzione con il GSE è pari a 0,25 €/kWh,
- il costo annuo di esercizio stimato è pari a € 250,00,
- la ricezione degli incentivi è prevista per ulteriori 13 anni,

è giusto attribuire un valore attuale dell'impianto fotovoltaico pari a € 9.995,57

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

Valore di mercato dell'impianto fotovoltaico: **€ 9.995,57**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato dell'abitazione: €.238.750,59
Valore di mercato dell'abitazione compreso l'impianto fotovoltaico: €.248.746,16

BENI A MESAGNE IN CONTRADA ARGIANO
TERRENO
DI CUI AL PUNTO B

Terreno sito nel Comune di Mesagne in Contrada Argiano s.n.c., della superficie commerciale di 558,00 mq, per la quota di:

- 1/1 di proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di valutazione è un terreno con classamento catastale "seminativo", strettamente legato all'abitazione in quanto recintato da un muro in tufi e avente funzione di giardino di pertinenza. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 41, classamento SEMINATIVO, classe 3, consistenza 5 are 58 ca, rendita R.D. 2,88 Euro, R.A. 1,44 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola. Il traffico della zona è limitato e c'è disponibilità di parcheggi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Terreno	558,00	x	100%	=	558,00
Totale	558,00				558,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei dati economici rilevati con l'indagine di mercato e dalla posizione occupata è corretto attribuire un valore di mercato pari ad 6.610,00 €/ha.

Il valore del terreno risente positivamente dell'interazione con il fabbricato adiacente al quale risulta strettamente connesso.

Perciò si ritiene giusto attribuire un valore di mercato pari a 2 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 558,00 x 2,00 = **1.116,00 €/mq**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.1.116,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.1.116,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Di ausilio sono stati i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio dove le *fonti di rilevazione* per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale degli immobili in esame

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	Commerciale	Valore intero	Valore diritto
A	Abitazione	237,94	238.750,59	238.750,59
B	Terreno	558,00	1.116,00	1.116,00

Totale	€ 239.866,59
---------------	---------------------

Totale con impianto fotovoltaico	€ 249.862,16
---	---------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2014

LOTTO 2

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno** sito nel Comune di Mesagne in Contrada Argiano s.n.c., della superficie di ha 1,3051, per la quota di:

- 1/1 di proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un unico terreno di circa ha 1,3051 di forma irregolare interessato totalmente da uliveto, accessibile in più punti da una strada che circonda l'intera area delimitando, attraverso ulivi secolari, il confine dell'azienda dalla strada pubblica e formando una corona lungo il viale di ingresso principale alla proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4, qualità ULIVETO, classe 2, consistenza 1 ha 5 are 1 ca, rendita R.D. 56,94 Euro, R.A. 32,54 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 2 particella 24,
 - porz. AA, qualità ULIVETO, classe 2, consistenza 21 are 45 ca, rendita R.D. 11,63 Euro, R.A. 6,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
 - porz. AB, qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 4 are 5 ca, rendita R.D. 2,61 Euro, R.A. 1,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:	m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€18.451,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€18.451,50
Data della valutazione:	29/12/18

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

Costituzione di fondo patrimoniale con atto in data 14 febbraio 2014 n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED], Notaio in Brindisi, trascritto a Brindisi con nota in data 17 febbraio 2014 ai n.ri 2394/1999, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE di **ipoteca volontaria** nn. [REDACTED] in data 30 giugno 2004, a favore della "[REDACTED] [REDACTED]", con sede i Firenze, derivante da concessione a garanzia di mutuo a carico dei signori [REDACTED], gravante sulle particelle 4,13,17,33,44,47,4 e 24.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

TRASCRIZIONE nn. [REDACTED] in data 19 giugno 2014, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "[REDACTED]" con sede in Firenze, a carico dei signori [REDACTED].

4.2.3. *Altre formalità: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;

6.2. **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Al suddetto proprietario [REDACTED] il bene era pervenuto dal signor [REDACTED] in forza di acquisto effettuato con atto in data 16 giugno 2004 n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Mesagne, trascritto a Brindisi con nota in data 30 giugno 2004 ai n.ri [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE: *Nessuna.*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – nel Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade nella ZONA E1 - AGRICOLA.

Art. 62 - Zona omogenea E1: Zona Agricola

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate :

A) All'agricoltura ed alla forestazione: in esse sono ammesse attività di agriturismo, attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con indice fondiario di 1mc/mq.

B) Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.

C) Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero.

Nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- per le attività di cui al capo A e B:
Sfa - superficie fondiaria minima: mq 5.000;
Riff - indice di fabbricabilità fondiaria:
- residenze: 0,03 mc/mq;

- attività produttive al servizio del fondo: 0,10 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;

Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

- per le attività di cui al capo C:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 50.000;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:- 2,00 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 30% della S.f.;

Hm -altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

P parcheggio 20% della S.f.;

Va verde attrezzato e strade di servizio 50% della S.f.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

In questa zona E è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a mt. 3,00 in gronda ed a mt 6,00 al culmine se a falda, ed a mt 4,00 se a copertura piana. la loro costruzione è sottoposta al rilascio di autorizzazione edilizia previo parere Ispettorato Agrario. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti norme se sprovviste dei servizi (wc, cucine, ecc.) è consentita la realizzazione di un ampliamento nei limiti massimi di 20,00 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITA'

BENI A MESAGNE IN CONTRADA ARGIANO **TERRENO** DI CUI AL PUNTO B

Terreno sito nel Comune di Mesagne in Contrada Argiano s.n.c., della superficie di ha 1,3051, per la quota di:

- 1/1 di proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un unico terreno di circa ha 1,3051 di forma irregolare interessato totalmente da uliveto, accessibile in più punti da una strada che circonda l'intera area delimitando, attraverso ulivi secolari, il confine dell'azienda dalla strada pubblica e formando una corona lungo il viale di ingresso principale alla proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4, qualità ULIVETO, classe 2, consistenza 1 ha 5 are 1 ca, rendita R.D. 56,94 Euro, R.A. 32,54 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 2 particella 24,
 - porz. AA, qualità ULIVETO, classe 2, consistenza 21 are 45 ca, rendita R.D. 11,63 Euro, R.A. 6,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
 - porz. AB, qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 4 are 5 ca, rendita R.D. 2,61 Euro, R.A. 1,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola a circa 5 km dal centro urbano di Mesagne. Il traffico della zona è limitato e c'è ampia disponibilità di parcheggi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Terreno	1,3051	x	100%	=	1,3051
Totale	1,3051				1,3051

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei dati economici rilevati con l'indagine di mercato, dalla posizione occupata e dal tipo di coltura attuale, costituito in buona parte da uliveto da mensa e uliveto da olio, è corretto attribuire un valore di mercato pari a

- 14.138,00 €/ha per l'uliveto.

Perciò si ritiene giusto attribuire un valore di mercato pari a 1,9 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	Superficie (ha)		Valore di mercato (€/ha)		Valore (€)
Fg 2 p.IIa 4 (accertato <i>Uliveto</i>)	01.30.51	x	14.138,00	=	18.451,50
Totale	01.30.51				

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.451,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.451,50

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2014

LOTTO 3

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno sito nel Comune di Mesagne in Contrada Argiano s.n.c., della superficie di ha 17,0975 per la quota di:

- 1/1 di proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un unico terreno di circa ha di forma irregolare interessato totalmente da uliveto, accessibile in più punti da una strada che circonda l'intera area delimitando, attraverso ulivi secolari, il confine dell'azienda dalla strada pubblica e formando una corona lungo il viale di ingresso principale alla proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4,
 - porz. AA, qualità ORTO, classe 1, consistenza 3 ha 82 are, rendita R.D. 660,91 Euro, R.A. 414,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
 - porz. AB, qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 1 ha 47 are 40 ca, rendita R.D. 95.16 Euro, R.A. 41,87 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 13, qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 10 ha 38 are 71 ca, rendita R.D. 670,56 Euro, R.A. 295,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 17, qualità SEMIN IRRIG, classe U, consistenza 37 are 70 ca, rendita R.D. 65,23 Euro, R.A. 40,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 33, qualità VIGNETO, classe 2, consistenza 9 are 10 ca, rendita R.D. 18,80 Euro, R.A. 7,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 44, qualità ULIVETO, classe 2, consistenza 22 are 80 ca, rendita R.D. 12,36 Euro, R.A. 7,07 Euro, partita 160492, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 47, qualità ULIVETO, classe 2, consistenza 72 are 4 ca, rendita R.D. 39,07 Euro, R.A. 22,32 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:

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

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

Data della valutazione:

m²
€.307.438,74
€.307.438,74
29/12/18

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

Costituzione di fondo patrimoniale con atto in data 14 febbraio 2014 n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED], Notaio in Brindisi, trascritto a Brindisi con nota in data 17 febbraio 2014 ai n.ri [REDACTED], gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE di **ipoteca volontaria** nn. [REDACTED] in data 30 giugno 2004, a favore della "[REDACTED] [REDACTED]", con sede i Firenze, derivante da concessione a garanzia di mutuo a carico dei signori [REDACTED], gravante sulle particelle 4,13,17,33,44,47,4 e 24.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 270.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE nn. [REDACTED] in data 19 giugno 2014, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "[REDACTED]" con sede in Firenze, a carico dei signori [REDACTED].

4.2.3. Altre formalità: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al suddetto proprietario [REDACTED] il bene era pervenuto dal signor [REDACTED] in forza di acquisto effettuato con atto in data 16 giugno 2004 n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED], notaio in Mesagne, trascritto a Brindisi con nota in data 30 giugno 2004 ai [REDACTED];

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE: *Nessuna.*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – nel Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade nella ZONA E1 - AGRICOLA.

Art. 62 - Zona omogenea E1: Zona Agricola

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate :

- A) All'agricoltura ed alla forestazione: in esse sono ammesse attività di agriturismo, attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con indice fondiario di 1mc/mq.
- B) Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.
- C) Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero.

Nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- per le attività di cui al capo A e B:
Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
- residenze: 0,03 mc/mq;
- attività produttive al servizio del fondo: 0,10 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;

Hm - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

- per le attività di cui al capo C:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 50.000;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: - 2,00 mc/mq;
Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 30% della S.f.;

Hm -altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;
Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;
P parcheggi 20% della S.f.;

Va verde attrezzato e strade di servizio 50% della S.f.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, e' ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

In questa zona E e' consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a mt. 3,00 in gronda ed a mt 6,00 al culmine se a falda, ed a mt 4,00 se a copertura piana. la loro costruzione e' sottoposta al rilascio di autorizzazione edilizia previo parere Ispettorato Agrario. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti norme se sprovviste dei servizi (wc, cucine, ecc.) e' consentita la realizzazione di un ampliamento nei limiti massimi di 20,00 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITA'

BENI A MESAGNE IN CONTRADA ARGIANO **TERRENO** DI CUI AL PUNTO B

Terreno sito nel Comune di Mesagne in Contrada Argiano s.n.c., della superficie di ha 17,0975 per la quota di:

- 1/1 di proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un unico terreno di circa ha di forma irregolare interessato totalmente da uliveto, accessibile in più punti da una strada che circonda l'intera area delimitando, attraverso ulivi secolari, il confine dell'azienda dalla strada pubblica e formando una corona lungo il viale di ingresso principale alla proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4,
 - porz. AA, qualità ORTO, classe 1, consistenza 3 ha 82 are, rendita R.D. 660,91 Euro, R.A. 414,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
 - porz. AB, qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 1 ha 47 are 40 ca, rendita R.D. 95.16 Euro, R.A. 41,87 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 13, qualità SEMINATIVO, classe 2, consistenza 10 ha 38 are 71 ca, rendita R.D. 670,56 Euro, R.A. 295,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 17, qualità SEMIN IRRIG, classe U, consistenza 37 are 70 ca, rendita R.D. 65,23 Euro, R.A. 40,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 33, qualità VIGNETO, classe 2, consistenza 9 are 10 ca, rendita R.D. 18,80 Euro, R.A. 7,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 44, qualità ULIVETO, classe 2, consistenza 22 are 80 ca, rendita R.D. 12,36 Euro, R.A. 7,07 Euro, partita 160492, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;
- foglio 1 particella 47, qualità ULIVETO, classe 2, consistenza 72 are 4 ca, rendita R.D. 39,07 Euro, R.A. 22,32 Euro, indirizzo catastale: Contrada Argiano s.n.c.;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola a circa 5 km dal centro urbano di Mesagne. Il traffico della zona è limitato e c'è ampia disponibilità di parcheggi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	Superficie (ha)	Indice	Commerciale
Fg 1 plla 4 (accertato <i>Uliveto</i>)	00.48.40	x 100%	= 00.48.40
Fg 1 plla 4 (accertato <i>Vigneto</i>)	03.08.64	x 100%	= 03.08.64
Fg 1 plla 4 (accertato <i>Seminativo</i>)	01.72.36	x 100%	= 01.72.36
Fg 1 plla 13 (accertato <i>Seminativo</i>)	08.57.10	x 100%	= 08.57.10
Fg 1 plla 13 (accertato <i>Uliveto</i>)	00.53.71	x 100%	= 00.53.71
Fg 1 plla 13 (accertato <i>Vigneto</i>)	01.27.90	x 100%	= 01.27.90
Fg 1 plla 17 (accertato <i>Seminativo</i>)	00.37.70	x 100%	= 00.37.70
Fg 1 plla 33 (accertato <i>Seminativo</i>)	00.09.10	x 100%	= 00.09.10
Fg 1 plla 44 (accertato <i>Uliveto</i>)	00.22.80	x 100%	= 00.22.80
Fg 1 plla 47 (accertato <i>Uliveto</i>)	00.72.04	x 100%	= 00.72.04
Totale	17.09.75		17.09.75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei dati economici rilevati con l'indagine di mercato, dalla posizione occupata e dal tipo di coltura attuale si conviene ad utilizzare il procedimento che segue:

- per la valutazione dei terreni interessati da *Uliveto* e *Seminativo*, viste le peculiarità mostrate dagli stessi e visti i dati reperiti attraverso la procedura, si sono utilizzati quali riferimento le schede dei Valori Agricoli Medi disponibili sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
- per la valutazione dei terreni interessati da *Vigneto*, risulta poco ragionevole utilizzare il criterio di stima precedente in quanto vi è una notevole difficoltà a rendere un prezzo medio che tenga conto dell'elevato numero di variabili che influenzano tale coltura.

Nelle operazioni di stima dei terreni agricoli è importante acquisire le informazioni di mercato e svolgere indagini in forma sistematica, raccogliendo accuratamente, oltre i dati relativi ai valori di mercato e quelli di consistenza, anche quelli concernenti tutte le altre caratteristiche atte a descrivere in forma completa la natura, la qualità, l'età. A tal proposito l'Osservatorio del Mercato Immobiliare offre un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità della stima, che per la valutazione degli uliveti e dei seminativi è sembrato attendibile.

Per quanto concerne i terreni con impianti a vigneto il mercato dovrà tenere conto anche dell'età delle piante e della durata del ciclo di vita e del periodo storico favorevole che in tutta Italia ed in particolare nei nostri territori ha incrementato notevolmente il valore di dette colture. A tal fine bisogna tener conto della durata del ciclo di vita dei vigneti che è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi: fino ai 3 anni di vita la pianta è giovane e non è produttiva; dal terzo al quinto anno la pianta è in una fase di produttività crescente; dal quinto/sesto al trentesimo anno di vita si ha il massimo rendimento e dal trentesimo al quarantesimo anno di vita si ha una fase di produttività decrescente.

Nel caso specifico è stato accertato, attraverso le riprese aeree acquisite dal Sistema Informativo Territoriale (SIT) della Regione Puglia e dal Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente che l'installazione dell'impianto risale al 2013.

Si deduce che il vigneto ha una età di circa 6 anni e pertanto ha già superato la fase improduttiva e la fase di produttività crescente ritrovandosi nella condizione di massima resa.

In base a quanto detto si è proceduto partendo da:

- valore del suolo nudo pari a 6.421,00 €/ha (Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2013)
- costo unitario dell'impianto a vigneto pari a 23.500,00 €/ha (Prezzario regionale approvato con DDS n.541 del 30/12/2014, pubblicata nel BURP n.2 del 08/01/2015).

Pertanto sembra verosimile attribuire un valore, riconducibile al 2013, pari a 29.921,00 €/ha.

Considerato che, dal 2013 ad oggi sono trascorsi circa 6 anni e che l'impianto destinato a vigneto si ritrova all'inizio della fase di produttività massima sembra giusto attribuire un valore di mercato pari a 35.000,00 €/ha ed in linea con i valori tipici del territorio.

Si è proceduto alla suddivisione dei lotti in zone omogenee in base alla coltura rilevata ed è corretto attribuire un valore di mercato pari a:

- 35.000,00 €/ha per il vigneto;
- 14.138,00 €/ha per l'uliveto;
- 11.782,00 €/ha per il seminativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	Superficie (ha)		Valore di mercato (€/ha)	Valore (€)
Fg 1 plla 4 (accertato <i>Uliveto</i>)	00.48.40	x	14.138,00	= 6.842,79
Fg 1 plla 4 (accertato <i>Vigneto</i>)	03.08.64	x	35.000,00	= 108.024,00
Fg 1 plla 4 (accertato <i>Seminativo</i>)	01.72.36	x	11.782,00	= 20.307,45

Fg 1 plla 13 (accertato <i>Seminativo</i>)	08.57.10	x	11.782,00	=	100.983,52
Fg 1 plla 13 (accertato <i>Uliveto</i>)	00.53.71	x	14.138,00	=	7.593,52
Fg 1 plla 13 (accertato <i>Vigneto</i>)	01.27.90	x	35.000,00	=	44.765,00
Fg 1 plla 17 (accertato <i>Seminativo</i>)	00.37.70	x	11.782,00	=	4.441,81
Fg 1 plla 33 (accertato <i>Seminativo</i>)	00.09.10	x	11.782,00	=	1.072,16
Fg 1 plla 44 (accertato <i>Uliveto</i>)	00.22.80	x	14.138,00	=	3.223,46
Fg 1 plla 47 (accertato <i>Uliveto</i>)	00.72.04	x	14.138,00	=	10.185,01
Totale	17.09.75				307.438,74

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 307.438,74

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 307.438,74

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Di ausilio sono stati i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio dove le *fonti di rilevazione* per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale degli immobili in esame

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	Commerciale	Valore intero	Valore diritto
A	Terreno	17.09.75	307.438,74	307.438,74

Totale				€ 307.438,74
---------------	--	--	--	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.307.438,74

data 30/05/2019

Il tecnico incaricato

[REDACTED]