



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 44/2021



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Antonio NATALI

CUSTODE:

dott.ssa Grazia CICIRILLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ilda NASTA**

CF:NSTLDI67R56I119C

con studio in SAN PIETRO VERNOTICO (BR) via milano 44

telefono: 0831652499

fax: 0831652499

email: [ildanasta@libero.it](mailto:ildanasta@libero.it)

PEC: [nasta.ilda@ingpec.eu](mailto:nasta.ilda@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a SAN DONACI, della superficie commerciale di **1.846,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di San Donaci, COORDINATE 40.457688, 17.933418; ha forma rettangolare, è attraversato sul lato sud da un canale e confina con altri fondi limitrofi. Il terreno sorge in zona "EI - agricola" ed è raggiungibile da strada sterrata. E' recintato su tre lati con recinzione leggera precaria, ed accessibile mediante cancello. All'interno insiste una piccola costruzione, anch'essa in condizioni precarie, destinata a ricovero attrezzi.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO CLASSE 2, superficie 1846, reddito agrario 5,72 € reddito dominicale 7,63 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/09/2020 Repertorio n.: 2974 Rogante: MASSARI AUGUSTA MARIA Sede: MESAGNE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9774.1/2020)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: n. 2 pozzi freatici, le seguenti sistemazioni agrarie: colture varie, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>1.846,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 5.500,00</b>             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 5.500,00</b>             |
| Data della valutazione:  | <b>09/02/2023</b>             |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato di Ispezione Ipotecaria rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Brindisi risulta quanto segue:

- VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

nessuno

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA
  - Trascrizione CONTRO del 04/03/2021 al n. 3687 Reg. Gen. e n. 2885 Reg. Part. verbale

Donaci fgl. 19 p.lla 890 consistenza 18 are 46 centiare. Per la somma di €2/376,74 oltre interessi e spese occorse ed occorrente.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/02/2021 a firma di TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 190/2021 di repertorio, trascritta il 04/03/2021 a Brindisi ai nn. Registro generale n. 3687 Registro particolare n. 2885, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a TERRENO Foglio 19 Particella 80 Consistenza 18 are 46 centiare

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:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2020 Nota presentata con Modello Unico in

repertorio, registrato il 09/09/2020 a Brindisi ai nn. Registro generale n. 12954 Registro particolare n. 9774.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO in Sandonaci Foglio 19 Particella 80 Consistenza 18 are 46 centiare

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1) Proprieta` per 1/6 fino al 19/10/2013; 2) proprieta` per 4/6 fino al 19/10/2013; 3) Proprieta` per 1/6 fino al 19/10/2013, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/08/1995 protocollo n. BR0145861 in atti dal 03/12/2013

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1) Proprieta` per 5/6 fino al 04/09/2020; 2) Proprieta` per 1/6 fino al 04/09/2020, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/2013 protocollo n. BR0148699 in atti dal 09/12/2013 Registrazione: UU Sede: BRINDISI Volume:

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 1421 del 30/09/2002, l'immobile ricade in zona E1 - zona agricola produttiva normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone sono destinate alle attività produttiva agricola normale o di quelle ad essa connesse. È consentita l'attività agrituristica. L'eventuale nuova edificazione deve avvenire nel pieno rispetto del verde esistente. In queste zone sono consentite: a) Le abitazioni per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole (imprenditori e dipendenti), nei soli casi e con le limitazioni previste dall'art.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni, e dall'art. 51 lettera g) della L.R. 56/80. b) Attrezzature e infrastrutture produttive al servizio delle aziende agricole, quali: stalle, silos, serre, magazzini, depositi attrezzi, ricoveri per macchine agricole. c) Locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli annessi alle aziende che lavorano prevalentemente propri prodotti (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali o aziendali, oleifici ecc...). d) Allevamenti industriali di pennuti, animali di pelliccia, bovini, equini e suini. e) Installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione e pompaggio. Nelle zone E1 gli interventi consentiti sono autorizzati, attraverso il permesso di costruire diretto, agli imprenditori agricoli singoli o associati ai sensi della legge 10/77 e dell'art.9 della L.R.6/79. Gli interventi alla lettera c) e d) sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale, tenuto conto degli eventuali piani comunali nel settore produttivo. Nelle zone E1 i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento sono: Superficie minima d'intervento = 10.000 mq. a meno di indicazioni specifiche a livello provinciale per le strutture produttive considerate al punto b), c) e d). I.f.f. = 0.1 mc/mq, compreso eventuale volume delle opere di cui alla lettera a) che non può superare lo 0,03 mc/mq. H max = 8.50 m. con l'esclusione dei volumi tecnici. Rapporto di copertura = 3 % del lotto N. piani = 2. Distanza minima tra edifici = mt. 20 Distanza minima dai confini = mt. 10 Distanza minima dalle strade comunali = mt 20 Distanza minima dalle strade interpoderali = mt 10 Superficie a parcheggio = 1mq/10 mc di volume Superficie a verde agricolo = min. 80% del lotto Per ciò che riguarda i caseifici e allevamenti industriali: Distanza minima dalle strade = 30.00 mt. Distanza minima dai confini = 15.00 mt. Le concimaie al servizio delle stalle di capienza non superiore ai 25 capi devono distare mt 25 dalle abitazioni. I complessi che riguardano la trasformazione dei prodotti agricoli devono rispettare: Distanza dalle strade = 30.00 mt. Distanza dai confini = 20.00 mt. H.max dell'edificio = 8.50 mt. Per

quanto riguarda le serre esse devono rispettare: distanza dalle strade = 10 mt distanza dai confini = mt 5 Per la realizzazione di coperture stagionali (serre, tettoie ecc...) occorre la S.C.I.A.. Nel caso di accorpamento particellare di superfici agricole confinanti di diversa proprietà, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere sottoscritta congiuntamente da ciascun singolo proprietario i quali diverranno a tutti gli effetti contitolari del permesso di costruire) Negli interventi di restauro o ristrutturazione e ampliamento degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni si dovrà porre una notevole attenzione all'impiego dei materiali che devono essere tassativamente quelli locali, alla tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della abitazione agricola locale. Gli elementi costitutivi del paesaggio agricolo devono essere assolutamente salvaguardati in particolare: i muri a secco, i fossi, i canali, viottoli, cancelli ecc. e ove deteriorati ripristinati nel rispetto dei materiali, delle tecniche costruttive e delle forme storiche. Per le recinzioni vale quanto detto in precedenza in merito al frazionamento funzionale del terreno agricolo, tuttavia sulla parte del lotto adiacente la sede stradale sono ammesse recinzioni oltre che con muri a secco o con essenze arboree, anche con muretto in mattoni di cemento dipinti di bianco calce, per una altezza non superiore ad 1.00 mt., sormontato di una rete metallica dell'altezza di 1.50 mt. Le ville, le case in campagna, gli edifici rurali ed i complessi edilizi con i caratteri tipologici dei tradizionali insediamenti rurali (masserie) sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 20% della superficie utile da destinarsi esclusivamente a servizi. Gli edifici che in tali zone non si possono recuperare e ciò deve essere dettagliatamente provato, si possono anche demolire e ricostruire ma rispettando la collocazione planimetrica originaria dell'edificio demolito, salvo che questo sia in contrasto con le norme dettate dalle distanze sia dalle strade che dai confini, ma soprattutto si deve mantenere la tipologia, il volume e la superficie utile preesistente. È prescritto l'uso del bianco calce o ocre quali colori predominanti per tutti i manufatti realizzati in zone E, sono assolutamente vietati colori in contrasto con l'ambiente naturale. Per gli edifici ad uso non agricolo esistenti in zona E sono ammesse allo scopo di introdurre miglioramenti dal punto di vista igienico sanitario e funzionale per la loro riutilizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.. Il titolo è riferito solamente al Terreno fgl. 19 p.la 80

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN DONACI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN DONACI, della superficie commerciale di **1.846,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del compendio è un terreno sito in agro di San Donaci, COORDINATE 40.457688, 17.933418; ha forma rettangolare, è attraversato sul lato sud da un canale e confina con altri fondi

limitrofi. Il terreno sorge in zona "EI – agricola" ed è raggiungibile da strada sterrata. E' recintato su tre lati con recinzione leggera precaria, ed accessibile mediante cancello. All'interno insiste una piccola costruzione, anch'essa in condizioni precarie, destinata a ricovero attrezzi.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO CLASSE 2, superficie 1846, reddito agrario 5,72 € reddito dominicale 7,63 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/09/2020 Repertorio n.: 2974 Rogante: MASSARI AUGUSTA MARIA Sede: MESAGNE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9774.1/2020)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: n. 2 pozzi freatici, le seguenti sistemazioni agrarie: colture varie, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto ,Il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Donaci - Cellino S. Marco). Il traffico nella zona è locale.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è costituito da un terreno agricolo recintato su tre lati con rete metallica leggera precaria, e libero sul lato nord confinante con lotto di proprietà del padre del debitore. E' accessibile da strada vicinale attraverso cancello che immette su un viale interno al lotto. Sul terreno insiste un piccolo vano di dimensioni pari a circa 1,70x1,70 mt ed altezza di circa 2,10 mt, con pavimentazione allo stato grezzo e privo di infisso a tenuta (vi è una porta in legno in pessime condizioni). Il piccolo vano è di vecchia costruzione e non è abitabile; è utilizzato come deposito di piccoli attrezzi agricoli, ed è delimitato da una recinzione leggera che funge da recinto per animali. Il lotto ha forma rettangolare, è lungo circa 100 mt e largo circa 18 mt; all'interno, sul lato sud, è attraversato da un canale naturale, oltre il quale la proprietà continua per altri 25 mt. Nella porzione di terreno oltre il canale, per una estensione di circa 14 mt, sono presenti circa 12 alberelli di ulivo tipo "cellina". La zona tra l'ingresso ed il canale è piantumata con alberi da frutto, in particolare sono stati individuati: un grosso albero di gelso, un pero di piccole dimensioni, un melograno, n. 2 alberi di limone, n. 1 albero di prugne, n. 2 alberelli di fico, n. 4 alberelli di nespole, n. 1 alberello di ciliegie ed altra vegetazione varia. Nella zona antistante l'ingresso vi sono inoltre un pesco, due alberi di albicocche, una mimosa, n. 1 albero di

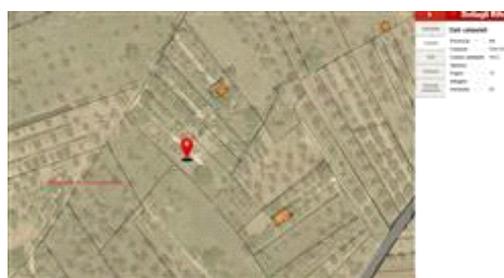
fico, n. 1 di prugne ed un alberello di cachi. Completano il frutteto alberi di arancio e mandarino, ed una zona coltivata ad orto. Vi è infine un pergolato a spalliera. A servizio del terreno vi sono 2 pozzi freatici, di cui nei pressi dell'ingresso al lotto e l'altro nei pressi del fabbricato. Il viale che dall'ingresso conduce fino al canale è delimitato da cordoli laterali in tufo, in parte rotti/degradati. Nel lotto sono stati rilevati n. 4 tronchi di ulivo tagliati.

#### CONSISTENZA:

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

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno agricolo | 1.846,00        | x | 100 %  | = | 1.846,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>1.846,00</b> |   |        |   | <b>1.846,00</b> |



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI SAN DONACI - SITI VENDITA IMMOBILI ON LINE

Descrizione: TERRENI AGRICOLI

Indirizzo: AGRO SAN DONACI - CELLINO SAN MARCO

Superfici principali e secondarie: 6000

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 4,17 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE SAN DONACI - SITI VENDITA IMMOBILI ON LINE

Descrizione: TERRENO AGRICOLO (ULIVETO)

Indirizzo: AGRO SAN DONACI VICINANZE S.P. PER CELLINO SAN MARCO

Superfici principali e secondarie: 2150

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 5,58 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA 3

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### ***Determinazione della superficie commerciale del bene e criteri di stima utilizzati***

L'unità immobiliare oggetto del compendio ha una superficie di 1846 mq, è accessibile direttamente da strada vicinale ed ha destinazione catastale come uliveto. Sono presenti sull'intera superficie alberi di ulivo e da frutto, ed un vano collabente non classificabile come costruzione. La superficie commerciale del bene è pari alla sua estensione:

##### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

|                | <u>Superficie</u> | <u>Coeff.utilizzato</u> | <u>Superf. Commerciale</u> |
|----------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|
| <i>Terreno</i> | <i>mq 1846,00</i> | <i>1,00</i>             | <i>mq 1846,00</i>          |

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge.

UBICAZIONE: agro di San Donaci, distante » 1,5 Km dall'abitato;

COLTURA: uliveto classe 2 (ulivi cellina), frutteto;

ESTENSIONE: 1846 mq;

ACCESSIBILITA': diretta da strada vicinale \_

Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiari compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

Dalle indagini effettuate è emerso un valore di mercato dei terreni agricoli non edificabili estremamente variabile in funzione delle dimensioni del lotto, della posizione rispetto al centro abitato e delle colture ed annessi presenti. Per il terreno in oggetto verrà considerato un VALORE MEDIO DI MERCATO di 35.000,00 €/Ha, ricavato come media tra il valore di vendita di terreni simili, stimato in € 48750,00 €/Ha, ed i V.A.M. ricavati dalle tabelle dell'Osservatorio

Immobiliare per l'anno 2021, che riporta per la regione agraria 3 (San Donaci) il valore di € 20.000,00/ha (di gran lunga inferiore rispetto ai valori correnti di mercato). Per la comparazione tra i valori medi così ricavati, si ritiene applicabile la quotazione corrispondente al valore di mercato del bene di **35.000,00 €/Ha (3,50 €/mq)**.

**Calcolo del valore totale del bene con adeguamenti e correzioni della stima**

**Superficie commerciale**

|                      |                 |                   |                    |
|----------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| Terreno agricolo     | Valore unitario | Coeff. correzione | Valore commerciale |
| mq 1846              | 3,50 €/mq       | 1                 | € 6.461,00         |
| <b>VALORE TOTALE</b> |                 |                   | <b>€ 6.461,00</b>  |

**Con l'abbattimento forfettario del 15 % il valore è pari a: € 5.491,85**

**VALORE TOTALE DEL BENE (arrotondato) € 5.500,00**

**Il valore finale complessivo del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni è pari a: € 5.500,00 (diconsieurocinquemilacinquecento/00).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.461,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                  | importo |
|------------------------------|---------|
| abbattimento forfettario 15% | -961,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la formulazione del giudizio di stima si è adottato il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. Per quanto riguarda il bene da stimare sono stati presi quali elementi determinanti e concorrenti alla determinazione del valore dello stesso l'ubicazione, il tipo di coltura praticata e/o prevalente nella zona, la superficie e l'accessibilità dell'area su cui sorge. Applicando il metodo di STIMA DIRETTA tramite parametro tecnico di superficie, basato sulla individuazione del Valore agricolo medio ricavato come media dei valori per ettaro di alcuni fondi simili per dimensioni e caratteristiche fondiarie compravenduti negli ultimi anni, si è determinato il valore di riferimento, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo o prevalenti nella zona.

**Fonti di informazione utilizzate per la stima:**

Per le informazioni relative ai valori di mercato il CTU ha consultato le Agenzie Immobiliari presenti nel territorio di Sandonaci, i siti immobiliari on-line e lo sportello OMI dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Sandonaci, agenzie: Sandonaci, osservatori del mercato immobiliare OMI - EXEO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero     | valore diritto    |
|----|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A  | terreno<br>agricolo | 1.846,00    | 0,00            | 5.500,00          | 5.500,00          |
|    |                     |             |                 | <b>5.500,00 €</b> | <b>5.500,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il terreno non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.500,00**

#### 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: **€ 5.500,00**

data 09/02/2023

il tecnico incaricato  
Ilda NASTA