



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIDITALIA SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Avv. LIACI PAOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FELICE IAIA

CF: IAIFLC50M08B809K

con studio in CAROVIGNO (BR) VIA DOTT. VITO INN. CAVALLO,5

telefono: 0831996259

fax: 0831996259

email: felice.iaia@virgilio.it

PEC: felice.iaia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN PIETRO VERNOTICO, della superficie commerciale di **5.074,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo con totale assenza di vegetazione, utilizzato per far pascolare i cavalli, avente superficie nominale pari a 5.074 mq.

A livello catastale, detto terreno confina a nord con la p.lla 72 (lotto 4 - terreno agricolo), a sud con le p.lle 317 (lotto 1 - villino) e 319 (lotto 2 - scuderia), a est con i terreni riportati alle p.lle 304 e 75, intestati ad altre ditte; a ovest confina con la Strada Provinciale per Brindisi.

Allo stato di fatto, non esiste una delimitazione di proprietà con il terreno riportato alla p.lla 72 (lotto 4), intestato alla medesima ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, 3, superficie 5074, reddito agrario 11,79 €, reddito dominicale 17,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 11/09/1996 in atti dal 11/09/1996 (n. 1927.1/1996)
Coerenze: Confina a nord con la p.lla 72; a sud con le p.lle 317 e 319; tali p.lle sono intestate alla medesima ditta; a est confina con le p.lle 75 e 304 intestate ad altre ditte; a ovest confina con la S.P. Brindisi-Lecce.

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.074,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.074,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00
Data della valutazione:	29/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/08/2015 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1075 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 61.000,00.

Importo capitale: € 30.455,37.

Registro generale n. 10949; Registro particolare n. 1267 Presentazione n. 9 del 28/06/2016

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 1002 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare .

Registro generale n. 7267 Registro particolare n. 5661 Presentazione n. 7 del 09/05/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1989), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Notaio Colucci Luigi ai nn. 4674 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Registro generale n. 12934 Registro particolare n. 11243 Data presentazione: 26/09/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1989), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Notaio Colucci Luigi ai nn. 4674 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Registro generale n. 12934 Registro particolare n. 11243 Data presentazione: 26/09/1989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/10/1978)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ricade in Zona E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA NORMALE

Comprendono le arre del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq

- Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici: 7,50 mt.

b) per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- volume massimo in un unico edificio: 600 mc.

- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 2 ha: 50 mc./ha

- altezza massima: 7,50 mt

- lotto minimo: 2,00 ha

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo la vigente normativa di legge e comunque mai inferiore a mt. 10. E' consentita una sola residenza per ogni singolo intervento. La superficie minima delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari. Per gli edifici rurali di interesse ambientale, indicati nelle tavole di P.R.G., e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilite nel successivo art. 70.

*Come da C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 80 del 31/01/2008 pubblicata sul BURP n. 32 del 27/02/2008, l'immobile ricade in zona In parte in Zona E1 - Agricola Produttiva normale - Art. 68 delle N.T.A. e parte in Fasce ed Aree di rispetto alla Rete Viaria - Art. 93 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN PIETRO VERNOTICO, della superficie commerciale di **5.074,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo con totale assenza di vegetazione, utilizzato per far pascolare i cavalli, avente superficie nominale pari a 5.074 mq.

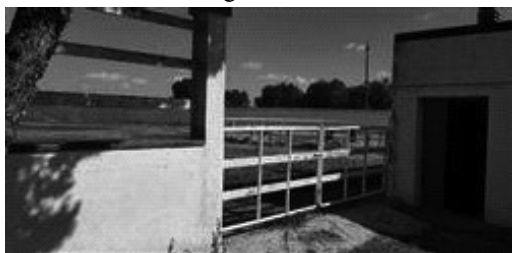
A livello catastale, detto terreno confina a nord con la p.lla 72 (lotto 4 - terreno agricolo), a sud con le p.lle 317 (lotto 1 - villino) e 319 (lotto 2 - scuderia), a est con i terreni riportati alle p.lle 304 e 75, intestati ad altre ditte; a ovest confina con la Strada Provinciale per Brindisi.

Allo stato di fatto, non esiste una delimitazione di proprietà con il terreno riportato alla p.lla 72 (lotto 4), intestato alla medesima ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, 3, superficie 5074, reddito agrario 11,79 €, reddito dominicale 17,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 11/09/1996 in atti dal 11/09/1996 (n. 1927.1/1996)
Coerenze: Confina a nord con la p.lla 72; a sud con le p.lle 317 e 319; tali p.lle sono intestate alla medesima ditta; a est confina con le p.lle 75 e 304 intestate ad altre ditte; a ovest confina con la S.P. Brindisi-Lecce.

Presenta una forma regolarell terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie nominale	5.074,00	x	100 %	=	5.074,00
Totale:	5.074,00				5.074,00



Particolare del lotto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Vendo terreno agricolo (attualmente seminativo) zona nord salento ottimo per vigneto in territorio DOC "Squinzano" e DOC "Brindisi", attualmente libero da colture in atto. Totale assenza di roccia, falda freatica a mt. 5 di profondità media, esistent

Superfici principali e secondarie: 40000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 0,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Vendesi terreno vicinanze comune di San Pietro Vernotico, località "Spietri Nela", foglio 1 p.lla 104 di are 36,40, seminativo/vigneto

Superfici principali e secondarie: 3640

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 7.000,00 pari a 1,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 6.650,00 pari a 1,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Vendesi terreno vicinale comune di San Pietro Vernotico, Foglio 5, Particella 85 di mq 16960, seminativo con 5 alberi di olivo

Superfici principali e secondarie: 17000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 0,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 14.250,00 pari a 0,84 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2018

Fonte di informazione: caasa.it

Descrizione: terreno agricolo di complessivi mq. ,00 ubicato sulla strada Statale n. 16 Brindisi-San Pietro Vernotico. Forma regolare, libero accesso su tre lati con fronte stradale

Superfici principali e secondarie: 8135

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 5.900,00 pari a 0,73 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.074,00 x 1,00 = **5.074,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.074,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.074,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del terreno che ci occupa, sono state effettuate svariate ricerche volte a ricercare comparativi nell'intero Comune di San Pietro Vernotico; ebbene, mediante ricerche su siti internet immobiliari (www.caasa.it e www.subito.it), è stato riscontrato che nel Comune di riferimento vi sono altri terreni agricoli analoghi a quello che ci occupa.

Avendo assunto quattro comparativi, risulta dunque possibile adottare il procedimento di stima per comparazione.

E' stato quindi ottenuto il valore unitario di ogni singolo comparativo ed è stata effettuata una media aritmetica tra i vari valori, ottenendo così il valore unitario medio pari a 1,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico, agenzie: San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare San Pietro Vernotico, ed inoltre: siti internet (caasa.it - subito.it)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.074,00	0,00	5.074,00	5.074,00

	5.074,00 €	5.074,00 €
--	------------	------------

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: €. 5.074,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 761,10

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 299,00

Riduzione per arrotondamento: €. 13,90

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2018

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SAN PIETRO VERNOTICO, della superficie commerciale di **5.354,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo con totale assenza di vegetazione, utilizzato per far pascolare i cavalli, avente superficie nominale pari a 5.354 mq.

A livello catastale, detto terreno confina a nord con i terreni riportati alle p.lle 67 e 71, intestate ad altre ditte; a sud con il terreno riportato alla p.lla 316 (lotto 3), intestato alla medesima ditta; a est con i terreni riportati alle p.lle 73 e 75, intestate ad altre ditte; a ovest confina con la Strada Provinciale per Brindisi.

Allo stato di fatto, non esiste una delimitazione di proprietà con il terreno riportato alla p.lla 318 (lotto 3), intestato alla medesima ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 3, superficie 5354, reddito agrario 12,44 €, reddito dominicale 17,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/02/1976
Coerenze: Confina a nord con le p.lle 67 e 71 intestate ad altre ditte; a a est con le p.lle 73 e 75 intestate ad altre ditte; a sud con la p.lla 318 intestata alla medesima ditta; a ovest confina con la S.P. Brindisi-Lecce.

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.354,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.354,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00
Data della valutazione:	29/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/08/2015 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 1075 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 61.000,00.

Importo capitale: € 30.455,37.

Registro generale n. 10949; Registro particolare n. 1267 Presentazione n. 9 del 28/06/2016

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi ai nn. 1002 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare .

Registro generale n. 7267 Registro particolare n. 5661 Presentazione n. 7 del 09/05/2018

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1989), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Notaio Colucci Luigi ai nn. 4674 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Registro generale n. 12934 Registro particolare n. 11243 Data presentazione: 26/09/1989

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1989), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Notaio Colucci Luigi ai nn. 4674 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Registro generale n. 12934 Registro particolare n. 11243 Data presentazione: 26/09/1989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/10/1978)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 06/09/1989)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ricade in Zona E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA NORMALE

Comprendono le arre del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq

- Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici: 7,50 mt.

b) per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- volume massimo in un unico edificio: 600 mc.

- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 2 ha: 50 mc./ha

- altezza massima: 7,50 mt

- lotto minimo: 2,00 ha

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo la vigente normativa di legge e comunque mai inferiore a mt. 10. E' consentita una sola residenza per ogni singolo intervento. La superficie minima delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari. Per gli edifici rurali di interesse ambientale, indicati nelle tavole di P.R.G., e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilite nel successivo art. 70.

*Come da C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 80 del 31/01/2008 pubblicata sul BURP n. 32 del 27/02/2008, l'immobile ricade in zona In parte in Zona E1 - Agricola Produttiva normale - Art. 68 delle N.T.A. e parte in Fasce ed Aree di rispetto alla Rete Viaria - Art. 93 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN PIETRO VERNOTICO, della superficie commerciale di **5.354,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo con totale assenza di vegetazione, utilizzato per far pascolare i cavalli, avente superficie nominale pari a 5.354 mq.

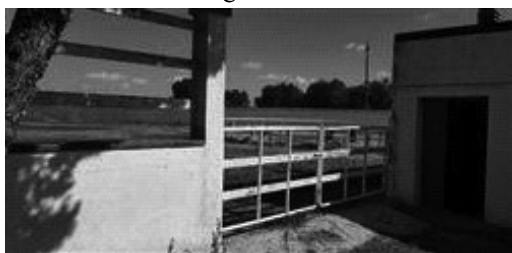
A livello catastale, detto terreno confina a nord con i terreni riportati alle p.lle 67 e 71, intestate ad altre ditte; a sud con il terreno riportato alla p.lla 316 (lotto 3), intestato alla medesima ditta; a est con i terreni riportati alle p.lle 73 e 75, intestate ad altre ditte; a ovest confina con la Strada Provinciale per Brindisi.

Allo stato di fatto, non esiste una delimitazione di proprietà con il terreno riportato alla p.lla 318 (lotto 3), intestato alla medesima ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 3, superficie 5354, reddito agrario 12,44 €, reddito dominicale 17,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/02/1976
Coerenze: Confina a nord con le p.lle 67 e 71 intestate ad altre ditte; a a est con le p.lle 73 e 75 intestate ad altre ditte; a sud con la p.lla 318 intestata alla medesima ditta; a ovest confina con la S.P. Brindisi-Lecce.

Presenta una forma regolareIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie nominale	5.354,00	x	100 %	=	5.354,00
Totale:	5.354,00				5.354,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Vendo terreno agricolo (attualmente seminativo) zona nord salento ottimo per vigneto in territorio DOC "Squinzano" e DOC "Brindisi", attualmente libero da colture in atto. Totale assenza di roccia, falda freatica a mt. 5 di profondità media, esistent

Superfici principali e secondarie: 40000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 0,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Vendesi terreno vicinanze comune di San Pietro Vernotico, località "Spietri Nela", foglio 1 p.lla 104 di are 36,40, seminativo/vigneto

Superfici principali e secondarie: 3640

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 7.000,00 pari a 1,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 6.650,00 pari a 1,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2018

Fonte di informazione: subito.it

Descrizione: Vendesi terreno vicinale comune di San Pietro Vernotico, Foglio 5, Particella 85 di mq 16960, seminativo con 5 alberi di olivo

Superfici principali e secondarie: 17000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 0,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 14.250,00 pari a 0,84 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2018

Fonte di informazione: caasa.it

Descrizione: terreno agricolo di complessivi mq. ,00 ubicato sulla strada Statale n. 16 Brindisi-San Pietro Vernotico. Forma regolare, libero accesso su tre lati con fronte stradale

Superfici principali e secondarie: 8135

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 5.900,00 pari a 0,73 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.354,00	x	1,00	=	5.354,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.354,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.354,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del terreno che ci occupa, sono state effettuate svariate ricerche volte a ricercare comparativi nell'intero Comune di San Pietro Vernotico; ebbene, mediante ricerche su siti internet immobiliari (www.caasa.it e www.subito.it), è stato riscontrato che nel Comune di riferimento vi sono altri terreni agricoli analoghi a quello che ci occupa.

Avendo assunto quattro comparativi, risulta dunque possibile adottare il procedimento di stima per comparazione.

E' stato quindi ottenuto il valore unitario di ogni singolo comparativo ed è stata effettuata una media aritmetica tra i vari valori, ottenendo così il valore unitario medio pari a 1,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico, agenzie: San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare San Pietro Vernotico, ed inoltre: siti internet (caasa.it - subito.it)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.354,00	0,00	5.354,00	5.354,00
				5.354,00 €	5.354,00 €

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: **€ 5.354,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 803,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 299,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 251,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.000,00**

data 29/10/2018

il tecnico incaricato
FELICE IAIA