



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 121/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CENTRO DI RICERCA SPERIMENTAZIONE E FORMAZIONE IN AGRICOLTURA CRSFA  
BASILE CARAMIA



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott. Stefano Sales



CUSTODE:

avv. Gianluca Sardella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 25/03/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

**Vitantonio Miccoli**

CF:MCCVNT64R28B180N

con studio in CISTERNINO (BR) BRINDISI n. 103

telefono: 0804115723

email: miccolivito@libero.it

PEC: vitantonio.miccoli@geopec.it



tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a BRINDISI Località Bancasi, della superficie commerciale di **14.635,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno agricolo in oggetto è ubicato in agro di Brindisi alla contrada Bancasi, lo si raggiunge da Brindisi percorrendo la Strada Statale 16 Adriatica in direzione Nord per San Vito dei Normanni, dopo circa otto chilometri superando l'Hotel Minerva si svolta a destra e si percorre la strada denominata Pilella, a 500 metri dall'incrocio si giunge sul fondo in esame che risulta essere prospiciente su tale via.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 660 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 14635, reddito agrario 37,79 €, reddito dominicale 41,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 17/04/2023 Notaio Armenio Alessandro con sede in Locorotondo (Ba) repertorio 17598

Coerenze: Il terreno confina a Est con la strada denominata Pilella, a Nord con Beni della Cantina Pandora, a Ovest e a Sud con beni della Regione Puglia-Gestione Speciale ad Esaurimento riforma fondiaria con sede in Bari.

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista sabbioso-argillosa, i seguenti sistemi irrigui: pozzo artesiano, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunall terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14.635,00 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>€. 58.340,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.589,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Così come ha dichiarato il signor Fumarulo, rappresentante della società Pandora srl, il quale ha

dichiarato che il terreno è gestito e posseduto dall Pandora Srl il quale lo utilizza per scopi aziendali. Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico la documentazione relativa al procedimento esecutivo n. 121/2023. Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister" ha reperito tutta la documentazione catastale necessaria a completare la suddetta perizia: visura catastale, estratto di mappa e visure ipotecarie. In data 14 dicembre 2023 ha richiesto tramite Pec al Settore Urbanistica di Brindisi il Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### **Inizio delle operazioni peritali**

Il sottoscritto CTU e l'avv. Gianluca Sardella in qualità di custode giudiziario comunicavano l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 06.12.2023 alle ore 9.30, alla società Pandora Srl (debitore) con lettera raccomandata n. 15064126507 del 24.11.2023 ed tramite pec al creditore precedente. Il giorno del sopralluogo erano presente in contrada Bancasi il dott. Pasquale Venerito per il creditore precedente ed il signor Fumarulo Francesco per la Pandora srl.

### **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 DELLA PROCEDURA:**

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di Lisi Michele ai nn. 1940 di repertorio, trascritta il 14/09/2023 a Brindisi ai nn. 14549/17549, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Fondo rustico sito in agro di Brindisi località Brancasi riportato in Catasto al foglio di mappa 20 particella 660.

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati parte integrante della perizia sono:

- 1) Verbale;
- 2) n: 1 visura storica del terreno;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5) Corrispondenza ricevuta dall'UPA di Brindisi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Attestazione di invio perizia, pec al creditore procedente, e al debitore.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/04/2023), con atto stipulato il 17/04/2023 a firma di Notaio Alessandro Armenio ai nn. 17598/9502 di repertorio, registrato il 11/05/2023 a Bari ai nn. 19956, trascritto il 12/05/2023 a Brindisi ai nn. 9114/7450.

Il titolo è riferito solamente a Fondo rustico sito in agro di Brindisi località Brancasi riportato in Catasto al foglio di mappa 20 particella 660



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/07/2012 fino al 17/04/2023), con atto stipulato il 24/07/2012 a firma di Notaio Armenio Alessandro ai nn. 10740 di repertorio

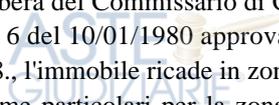
## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Commissario di Governo decisione n. 1986 del 23/02/1989- adottato dal CC con delibera n. 6 del 10/01/1980 approvato dalla G.R. con delibera n. 7008 del 22/07/1985, n. 10929 del 28/12/1988., l'immobile ricade in zona Zona E agricola . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 48 - Norme particolari per la zona E. 1) La zona E comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi



mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.

2) Le costruzioni ammesse sono le seguenti: a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 legge 9.5.1975 n.153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione dei fondi o al funzionamento delle relative attrezzature; b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende. 3) In tali aree sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura con l'allevamento del bestiame e con le industrie estrattive. 4) Lungo la costa, in una fascia compresa fra i 400 m e gli 800 m dal confine del demanio marittimo sono ammesse localizzazioni di campeggi nonché di strutture ricettive di turismo sociale, previa predisposizione di apposita variante al P.R.G. contenente l'inquadramento generale della ricettività turistica all'aperto nel rispetto delle ll. r.r. n.35/79 e n.56/80. 5) Il P.P.A. fisserà particolari caratteristiche ubicazionali e dimensionali per dette attrezzature contestualmente agli indirizzi fissati dal programma pluriennale di attuazione. 6) Negli interventi di restauro o ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella progettazione di nuove costruzioni, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di opportune zone di rispetto. 7) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal vigente regolamento edilizio di un piano di sviluppo aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi nei termini di cui all'art.2 della L.R. n.66 del 31/10/1979. Tale piano, o la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, potrà contenere le previsioni di: - annessi rustici e impianti produttivi agricoli: - impianti agro-industriali; - residenze di addetti alla attività agricola. I termini e le caratteristiche ammissibili delle suindicate tipologie di costruzione sono indicati così di seguito: a) Annessi rustici e impianti produttivi agricoli. L'edificazione di annessi rustici e impianti produttivi agricoli per: - il ricovero di bestiame; - il deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli; - fienili, silos e similari; - attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse; è consentita nei seguenti limiti: - Area totale minima del lotto: 20.000 mq - Indice fondiario di edificabilità 0,03 mc/mq. - Altezza massima degli edifici: 7,00 m - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m - Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30 m da strade statali; - 20 m da strade provinciali; - 10 m da altre strade. b) Impianti agro-industriali. L'edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici è consentita nei seguenti limiti: - Area totale minima del lotto: 30.000 mq - Indice fondiario di edificabilità da calcolarsi sul complesso dei fondi costituenti l'unità aziendale singola o associata anche mediante conferimento dei singoli diritti di edificazione ad un unico lotto: 0,05 mc/mq - Altezza massima degli edifici: 8,50 m - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rinvenienti da esigenze tecnologiche: 10 m - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m - Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30 m da strade statali; - 20 m da altre strade; c) Residenze agricole. Esclusivamente in connessione con le costruzioni di cui ai precedenti artt. a) e b), sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione dei lavoratori addetti, purchè nella condizione di cui all'art.9 della L.R. n.66 del 31.10.79 e con le caratteristiche di cui all'art.9 della medesima legge. Siffatte costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici: - Area minima totale del lotto: 20.000 mq - Indice fondiario di edificabilità: 0,03 mc/mq - Altezza massima degli edifici: 7,00 m - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m - Distanza minima dal filo stradale: - 40 m da superstrade e autostrade; - 30



m da strade statali; - 20 m da strade provinciali; - 10 m da altre strade.. Il titolo è riferito solamente al Fondo rustico sito in agro di Brindisi località Brancasi riportato in Catasto al foglio di mappa 20 particella 646



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella visura catastale è riportata la qualità seminativo di classe 4, in realtà la qualità risulta vigneto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Bisogna presentare all'Agenzia delle Entrate un'istanza per cambio di coltura da eseguirsi con il programma Docte 2.0

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere professionale: € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a alla qualità catastale inserita in atti



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

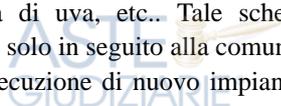
### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vigneto impiantato senza la relativa Autorizzazione al Reimpianto. (normativa di riferimento: DM del MIPAF n. 12272 del 15.12.2015 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Risposta dell'Ufficio Provinciale Agricoltura di Brindisi inerente la regolarità del vigneto. Con riferimento alla Vs. richiesta di informazioni recante "Richiesta regolarità vigneto", acquisita al protocollo del Servizio al n. 73979 del 14/12/2023 ed alla successiva Vs. integrazione munita di allegati trasmessi con nota del 07/02/2024, acquisita al prot. al n. 69754 del 08/02/2024, si comunica quanto segue: ? i funzionari di questo Servizio hanno eseguito un sopralluogo di campo in data 08/02/2024 sulla superficie in questione - in agro di Brindisi al Fg. 20 p.IIa 660 di mq. 14.635 - ed hanno riscontrato che l'intera particella è investita a vigneto di uva da vino di recente impianto, risalente a circa 3 anni di età, con forma di allevamento a contropalliera con sesto di impianto 3 mt. x 1,2 mt.; ? da un controllo sulle banche dati del SIAN - Schedario Viticolo risulta, sulla base delle rilevazioni aerofotogrammetriche di AGEA, un vigneto di mq. 14.327 in "anomalia da schedario", in quanto carente della relativa UNAR (scheda tecnica alfanumerica) che attesta la regolarità dello stesso e con cui si indicano i parametri produttivi del vigneto e le varie caratteristiche: forma di allevamento, sesto di coltivazione e densità di impianto, anno di impianto, presenza di irrigazione, tipologia delle strutture, stato di coltivazione, varietà di uva, etc.. Tale scheda UNAR viene aggiornata dal competente Ufficio Vitivinicolo Regionale solo in seguito alla comunicazione, da parte della ditta titolare del vigneto, della dichiarazione di esecuzione di nuovo impianto/reimpianto con cui si attesta la titolarità dell'Autorizzazione al Reimpianto Vigneto ed i vari parametri produttivi del vigneto realizzato, così come previsto dal DM del MIPAF n. 12272 del 15/12/2015 e ss.mm.ii.; ? da



risultanze delle banche dati SIAN, la particella su in cui insiste il vigneto è di proprietà della ditta Pandora S.r.l. (P.IVA 08023370722) e risulta condotta in affitto, a decorrere dal 01/08/2023, dal Sig. Santeramo Antonio (C.F. SNTNTN67S04A669I); ? tuttavia, agli atti di questo Servizio non risultano, né a nome del suddetto conduttore, né a nome della ditta proprietaria, comunicazioni di esecuzione di nuovo impianto o di reimpianto del vigneto in questione, come previsto dalla specifica normativa vitivinicola ed in particolare da quella della Regione Puglia, DGR 1859 del 30/11/2016 e Determinazione del Dirigente della Sezione Competitività delle Filiere Agroalimentari del 15/12/2016 n. 202. Alla luce di quanto innanzi, considerato che non è stato possibile accertare se tale vigneto sia stato o meno impiantato in virtù di un apposito titolo autorizzativo e, nello specifico, di una "Autorizzazione al Reimpianto Vigneto", non si può attestare, allo stato, che tale vigneto sia in regola con la vigente normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia di impianti-reimpianti. Pertanto, alla luce delle risultanze emerse, questo Servizio chiederà formalmente ai titolari della superficie vitata in questione, notizie in merito alla regolarità del vigneto ed eventualmente attiverà le conseguenziali procedure di legge previste in materia di impianti viticoli irregolari.

BENI IN BRINDISI LOCALITÀ BANCASI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BRINDISI Località Bancasi, della superficie commerciale di **14.635,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno agricolo in oggetto è ubicato in agro di Brindisi alla contrada Brancasi, lo si raggiunge da Brindisi percorrendo la Strada Statale 16 Adriatica in direzione Nord per San Vito dei Normanni, dopo circa otto chilometri superando l'Hotel Minerva si svolta a destra e si percorre la strada denominata Pilella, a 500 metri dall'incrocio si giunge sul fondo in esame che risulta essere prospiciente su tale via.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 660 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo classe 4, superficie 14635, reddito agrario 37,79 €, reddito dominicale 41,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 17/04/2023 Notaio Armenio Alessandro con sede in Locorotondo (Ba) repertorio 17598

Coerenze: Il terreno confina a Est con la strada denominata Pilella, a Nord con Beni della Cantina Pandora, a Ovest e a Sud con beni della Regione Puglia-Gestione Speciale ad Esaurimento riforma fondiaria con sede in Bari.

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista sabbioso-argillosa, i seguenti sistemi irrigui: pozzo artesiano, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunAll 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 Brindisi, San Vito dei Normanni).



Ortofoto



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno agricolo oggetto di stima ha una forma rettangolare e vi si accede direttamente dalla strada Comunale denominata Pilella. Il confine nord è perimetrato con un muro in blocchetti alto circa mt 1.80, i confini ovest e sud non sono materializzati e sul campo non si riesce a definire esattamente dove sia la linea di confine. Sul confine sud è presente una botola in cemento che identifica un pozzo, catastalmente questo pozzo è identificato con la particella 661 di mq 20 ed è intestato alla Regione Puglia-Gestione Speciale ad Esaurimento Riforma Fondiaria con sede in Bari. Dal punto di vista fisico-strutturale il terreno agrario è profondo con totale assenza di scheletro, ha un'altimetria pressoché costante, infatti, effettuando un'esame visivo di quest'area si riesce ad identificare, dal punto di vista orografico, una giacitura prevalentemente pianeggiante, con lievi pendenze tali da permettere il normale e naturale deflusso delle acque meteoriche. Il terreno venduto dal Centro di Ricerca Sperimentazione e Formazione in Agricoltura "Basile Caramia" alla società Pandora Srl era un fondo rustico con qualità seminativo di classe 4 il giorno del sopralluogo la coltura presente su tutta la superficie del terreno era vigneto. Si tratta di un impianto di circa due anni per la produzione di uva da vino, varietà nero d'avola, con forma di allevamento a controspalliera e con sesto di impianto 3.00 mt x 1.20 mt. il vigneto è dotato di impianto di irrigazione a goccia. In conclusione lo stato di manutenzione del vigneto risulta essere buono. Le coltivazioni sono state eseguite a regola d'arte.



tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 8 di 11





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 terreno	14.635,00	x	100 %	=	14.635,00
<b>Totale:</b>	<b>14.635,00</b>				<b>14.635,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Provenzano & proto Property srl

Descrizione: Terreno agricolo di circa 12.000 mq . Coltivato vigneto

Indirizzo: contrada Brancasi

Superfici principali e secondarie: 12000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 2,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/04/2023

Descrizione: Fondo rustico sito in agro di Brindisi

Indirizzo: località Brancasi

Superfici principali e secondarie: 14635

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 1,23 Euro/mq

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 9 di 11



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi della provincia di Brindisi annualità 2015 Regione Agraria n. 3

Offerta: Valore agricolo €/Ha

Valore minimo: 12.780,00

Valore massimo: 19.900,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale del Lotto 1, si ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato locale. A tal scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito web dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alla REGIONE AGRARIA N. 3 della provincia di Brindisi, Comuni di Brindisi, Cellino San Marco, Erchie, Mesagne, San Donaci, San Pancrazio Salentino, San Pietro Vernotico, Torchiarolo, Torre Santa Susanna, Annualità 2015. Il Valore Agricolo Medio relativo ad "Vigneto alto intelaiato" risulta pari a 20230,00 €/Ha ovvero pari a 2,02 €/mq. Considerando che il vigneto è stato impiantato da circa due o tre anni, e considerando tutti i lavori necessari per impiantare un nuovo vigneto, (livellamento terreno, scasso con mezzi meccanici, concimazione di fondo, acquisto piante, squadratura e scavo buce, messa a dimora piante, struttura del vigneto a controspalliera mediante paletti, filo ferro zingato, ancoraggi, tiranti) il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore pari a € 4.00/ha.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.635,00 x 4,00 = 58.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.540,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.540,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite ai Valori Agricoli Medi della provincia di Brindisi annualità 2015.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti terreni simili al cespite da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 10 di 11



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	14.635,00	0,00	58.540,00	58.540,00
				<b>58.540,00 €</b>	<b>58.540,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 200,00**

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

**€. 58.340,00**

#### 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:

**€. 8.751,00**

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:

**€. 49.589,00**

data 25/03/2024



il tecnico incaricato  
Vitantonio Miccoli

