

STIMA DEL VALORE DI MERCATO ED ACCERTAMENTO IPOTECARIO

dell'immobile sito in Copertino alla località "Li Pini" ed individuati nel Catasto **Terreni** al foglio **44 part.lla 769 , 83 e 678**, di proprietà dei sigg. coniugi:

prop. $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni

prop. $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto geom. Giuseppe Nobile, con riferimento all'incarico ricevuto dai sigg.

, di stimare l'immobile di cui in epigrafe, con particolare riferimento alla loro **provenienza e certificarne** eventuali **iscrizioni** su detti beni, accettato l'incarico ed esperiti gli opportuni accertamenti ne riporta gli esiti di cui innanzi

PREMESSA: Incarico estimativo affidato in data 05.12.2017

Per tale ragione il sottoscritto, in data 16 dicembre 2017 ha eseguito sopralluogo sull'immobile da stimare per accertarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, eseguendo indagini di mercato al fine di determinare il più probabile valore di compravendita così come richiesto e per completezza delle operazioni peritali il sottoscritto ha verificato, i dati catastali, la loro provenienza, ha effettuato ispezioni ipotecarie e ad verificato la destinazione urbanistica dei beni in oggetto di verifica e stima.

PROVENIENZA:

I sigg. ciascuno per $\frac{1}{2}$ ed in regime di comunione legale dei beni, **acquistano:**

- dalla sig.ra un appezzamento di terreno sito in agro di Copertino ed individuato nel catasto **Terreni al foglio 44 part.lla 193** sem. 3 di ha 0.012.20 con rdL 24.40 e raL.6.10 e **stesso foglio part.lla 190** di ha 0.03.97 con rdL. 7.94 e raL 1.99, con rogito notarile per Notar Arnaldo Dello Sbarba, da Volterra in data

12.10.1979 repertorio n. 10658 e reg.to in Volterra in data 18.10.1979 al n. 403;

- in data 13 del mese di settembre 1982 con atto di PERMUTA, a rogito del Notaio Vincenzo Miglietta, da Aradeo, repertorio n. 51260 reg.to a Lecce al n. 12729, e giusto tipo di frazionamento allegato a detto atto che genera le part.lle 769 e 678, con Il sig.

- i sigg. coniugi pervengono alla seguenti titolarità:

c.f.

proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile di ha 0.17.38 composto dalle seguenti porzioni di terreno site nel Comune di Copertino ed individuate al **foglio 44 part.lla 769**, seminativo 3 di ha 0.07.26 con rd€ 2.25 e ra€ 1.50; stesso **foglio part.lla 83** seminativo di 3 di ha 0.05.50 con rd€ 1.70 e ra€ 1.14; stesso **foglio part.lla 678** seminativo di 3 di ha 0.04.62 con rd€ 1,43 e ra€ 0.95

INDAGINI IPOTECARIE:

In relazione ad eventuali ipoteche e pignoramenti, **SI CERTIFICA** che alla data del 05.12.2017 non risultano cancellate le seguenti iscrizioni:

- a- **Iscrizione n° 2195 del 27.06.1991**, nascente da ipoteca giudiziale a favore della _____ e gravante sulle **particelle 83 e 678** del foglio 44 del Comune di Copertino;
- b- **Iscrizione n. 467 del 16.02.1994**, nascente da ipoteca giudiziale a favore della _____ e gravante sulle particelle 190, 193, (erroneamente) e part.lle **83 e 678** del foglio 44 del Comune di Copertino
- c- **Iscrizione n° 2485 dell'08/08/1995** seguita da **pignoramento immobiliare** trascritto al n° 16.474 del 05.07.1996 a favore della _____ e gravante sulle particelle "19" – 193 – **83 e 678** del foglio 44 del Comune di Copertino; successivamente a tale formalità è stata presentata **annotamento di restrizione dei beni con formalità n° 2094 del 25.07.2000** per liberare dal gravame le particelle "19" e 190, poiché le titolarità non sono ascrivibili a

Vi è comunque da osservare e tenere in debita considerazione che alla data del 30.12.2017 le particelle **83 e 678**, individuate nel Catasto Terreni del

Comune di Copertino al foglio 44, sono state ulteriormente interessate da un'ipoteca legale iscritta a favore di _____ per l'importo di € 35.105,13 per sorta capitale e per un totale di € 70.210,26 contro la sig.ra _____ sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$.

Alla luce di quanto sopra, la particella 769 del foglio 44, di ha 0.07.26 non è stata mai oggetto di restrizioni

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Da un esame del PRG Vigente nel Comune di Copertino, vi è da rilevare che l'intera area costituita dalle part.lla 769 – 83 e 678, è interessata da **viabilità di piano** e comunque ricadente in **area E1, Verde agricolo**.

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'area oggetto di valutazione è posta in zona periferica a Sud dell'abitato di Copertino;

l'area è accessibile da Via San Cosimo e si accede da uno stradone comune a terzi,

la stessa, ha una estensione complessiva di circa ha 0.17.38, l'intera area è posta in modo da confinare con: la particella 79 di proprietà dei sig. _____

, con la particella 82 di proprietà della sig.ra _____

con la particella 1094 di proprietà del sig. _____

con le particelle 770-193 di proprietà del sig. _____

e con

la particella 153 di proprietà del sig. _____

DATI CATASTALI

Nel Catasto Terreni del Comune di Copertino, è identificato dal foglio 44

- **Part.lla 769**, seminativo di 3 della superficie di ha 0.07.26 con reddito Dominicale € 2.25 ed Agrario € 1.50;
- **Part.lla 83**, seminativo di 3 della superficie catastale di ha 0.05.50 con reddito dominicale € 1.70 ed Agrario di € 1.14;
- **Part.lla 678** seminativo di 3 della superficie di ha 0.04.62 con reddito Dominicale € 1.43 ed Agrario € 0.95

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'incarico ha come oggetto la valutazione, "da effettuarsi con perizia estimativa" di detto terreno.

Ogni considerazione scaturita in senso alla valutazione del terreno è frutto di un'analisi accurata dell'intera area riguardante lotti simili, dove il valore

unitario di ogni metro quadrato di terreno scaturito non può non tenere conto della destinazione urbanistica e dei vincoli, di natura urbanistica, che eventualmente vi gravano.

Ad oggi, essendo in concreto la richiesta di acquisto del terreno, il “più probabile valore di mercato” dei beni da stimare è quello “normale”, cioè quel prezzo che ha la più probabilità di accadimento tra i diversi e numerosi apprezzamenti possibili.

VALUTAZIONE E CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Sulla base di quanto sopra esposto l'area può essere valutata, con **apprezzamento sintetico comparativo**, comparando il terreno con beni di caratteristiche simili oggetto di compravendite recenti o con proposte di acquisto degli stessi beni oggetto di stima.

Si ritiene, per il caso in esame, la stima sintetica-comparativa sia il metodo di valutazione più attendibile. Come detto i termini di paragone sono gli atti pubblici e le libere contrattazioni che si sono verificati in questo periodo con riferimento a beni simili. Tenuto conto della posizione (immediata vicinanza con la periferia dell'abitato) e che nelle immediate vicinanze vi sono insediamenti di costruzioni spontanee, in una libera contrattazione e di particolare interesse, l'immobile può al massimo raggiungere un valore di contrattazione di € 5.00/mq ;

Alla luce di tutto quanto sopra:

il **VALORE DI MERCATO** espresso dal lotto in questione potrebbe essere:

$$\text{mq } 1.738 \times € 5.00 = € 8.690/00 \text{ (ottomila seicentonovanta/00)}$$

CONCLUSIONI E DETERMINAZIONE DEL VALORE:

Avendo il committente chiesto di effettuare una stima del bene con riferimento alla quota di proprietà del sig, si afferma che il valore emerso, tenuto conto anche dell'andamento del mercato immobiliare può ritenersi congruo in € 8.690,00: 2 = € 4.345,00 (quattromila trecentoquarantacinque/00)

LE FONTI DI RIFERIMENTO SONO :

agenzie immobiliari presenti in zona;

Esperienza professionale diretta, avendo esperita attività specifica per oltre quarant'anni.

FANNO PARTE DELLA PRESENTE STIMA I SEGUENTI ALLEGATI:

- stralcio dell'estratto di mappa ;

STUDIO TECNICO: Geom. Nobile Giuseppe – Via Mag.to Mariano, 207 - 73043 Copertino (LE)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- stralcio del P.R.G.
- visura catastale ;
- ispezioni ipotecarie,
- stralcio del GEOSIT, in relazione alla localizzazione del bene

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Copertino li, 31.12.2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

(Geom. Giuseppe Nobile)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®