

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato degli immobili sia catastalmente che urbanisticamente, ed analizzando i luoghi, li ha individuati in **tre lotti di vendita** distinti, come si presentano distinti in catasto fabbricati e terreni e, per ubicazione:

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Sava (TA)</i>		
[REDACTED]	A	Appartamento al P.T. in Via Macallè n. 68 Sava (Taranto), riportato al NCEU al foglio n. 48 P.lla n. 1009, A/4, classe 2, 5,5 vani, rendita € 218,72;
[REDACTED]	B	Terreno in Sava (TA) contrada Torre, in catasto Fg 5 P.lla 174 a seminativo di Cl. 3°, Ha 00.11.00. R.D. € 4,54 R.A. € 2,84;
<i>Comune di Manduria (TA)</i>		
[REDACTED]	C	Terreni in Manduria Contrada Schiavoni in catasto al Fg. 69 P.lla 174, uliveto di cl. 4°, Ha 00.14.67 R.D. € 2,65 e R.A. € 2,65; e P.lla 180 uliveto di cl. 4°, Ha 00.14.94 R.D. € 2,70 e R.A. € 2,70.

LOTTO B

Terreno agricolo in Sava (Ta), C.da Torre, riportato al Fg 5 P.lla 174 a
seminativo, di classe 3, esteso 1.100 mq rendita € 4,54 - € 2,84, nella quota

Catasto							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Comune di Sava (TA)							
B	5	174		Seminat.	3	1100 mq	€ 4,54 - € 2,84

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Taranto
 Ufficio Provinciale - Territorio
 SAVA (Codice I467) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2017

Data: 31/10/2017 - Ora: 10.15.58 Segue
 Visura n.: T85908 Pag: 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	Urbana	48	1009				A/4	3	5,5 vani	Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte: 116 m²	Euro 213,72 L. 423.500	VIA MACALLO' n. 62 piano T. Variazione del 04/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DEBITI E ONERI REALI
1			ipoteca per 1/3
2			ipoteca per 1/3
3			ipoteca per 1/3
4			ipoteca per 1/3
5			ipoteca per 1/3
6			ipoteca per 1/3
7			ipoteca per 1/3
8			ipoteca per 1/3
9			ipoteca per 1/3
10			ipoteca per 1/3
11			ipoteca per 1/3
12			ipoteca per 1/3
13			ipoteca per 1/3
14			ipoteca per 1/3
15			ipoteca per 1/3
16			ipoteca per 1/3
17			ipoteca per 1/3
18			ipoteca per 1/3
19			ipoteca per 1/3
20			ipoteca per 1/3
21			ipoteca per 1/3
22			ipoteca per 1/3
23			ipoteca per 1/3
24			ipoteca per 1/3
25			ipoteca per 1/3
26			ipoteca per 1/3
27			ipoteca per 1/3
28			ipoteca per 1/3
29			ipoteca per 1/3
30			ipoteca per 1/3
31			ipoteca per 1/3
32			ipoteca per 1/3
33			ipoteca per 1/3
34			ipoteca per 1/3
35			ipoteca per 1/3
36			ipoteca per 1/3
37			ipoteca per 1/3
38			ipoteca per 1/3
39			ipoteca per 1/3
40			ipoteca per 1/3
41			ipoteca per 1/3
42			ipoteca per 1/3
43			ipoteca per 1/3
44			ipoteca per 1/3
45			ipoteca per 1/3
46			ipoteca per 1/3
47			ipoteca per 1/3
48			ipoteca per 1/3
49			ipoteca per 1/3
50			ipoteca per 1/3
51			ipoteca per 1/3
52			ipoteca per 1/3
53			ipoteca per 1/3
54			ipoteca per 1/3
55			ipoteca per 1/3
56			ipoteca per 1/3
57			ipoteca per 1/3
58			ipoteca per 1/3
59			ipoteca per 1/3
60			ipoteca per 1/3
61			ipoteca per 1/3
62			ipoteca per 1/3
63			ipoteca per 1/3
64			ipoteca per 1/3
65			ipoteca per 1/3
66			ipoteca per 1/3
67			ipoteca per 1/3
68			ipoteca per 1/3
69			ipoteca per 1/3
70			ipoteca per 1/3
71			ipoteca per 1/3
72			ipoteca per 1/3
73			ipoteca per 1/3
74			ipoteca per 1/3
75			ipoteca per 1/3
76			ipoteca per 1/3
77			ipoteca per 1/3
78			ipoteca per 1/3
79			ipoteca per 1/3
80			ipoteca per 1/3
81			ipoteca per 1/3
82			ipoteca per 1/3
83			ipoteca per 1/3
84			ipoteca per 1/3
85			ipoteca per 1/3
86			ipoteca per 1/3
87			ipoteca per 1/3
88			ipoteca per 1/3
89			ipoteca per 1/3
90			ipoteca per 1/3
91			ipoteca per 1/3
92			ipoteca per 1/3
93			ipoteca per 1/3
94			ipoteca per 1/3
95			ipoteca per 1/3
96			ipoteca per 1/3
97			ipoteca per 1/3
98			ipoteca per 1/3
99			ipoteca per 1/3
100			ipoteca per 1/3

4. Immobili siti nel Comune di SAVA (Codice I467) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Rendita		Dati derivanti da		Dati ulteriori
1	5	174			SEMINAT IVO	3	11	00	Dononiale Euro 4,54 L. 8.500	Agaria Euro 2,84 L. 8.500	FRAZIONAMENTO in atti del 16/11/1994 (n. 128.1/1982)	



Immobile

Il terreno agricolo è sito alla C.da Torre nell'agro di Sava e, dista qualche chilometro dall'abitato. La sua ampiezza è di circa 1.100,00 mq, ed è attorniato da alcune villette abitate. Il [REDACTED] costruirci una villetta, e di fatto ha predisposto le fondamenta in tufo che fuoriescono con quattro linee dal terreno e dal sedime delle fondazioni, per una abitazione in pianta di circa mt 10,00 x 14,00 mt = mq 140,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

TERRENO IN SAVA
C.da TORRE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FONDAZIONE
X IMMOBILE
di MQ 140

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FONDAZIONE X
immobile mq 140



Il lotto è recintato sul lato Nord con quattro linee di tufo e, sul lato Ovest in prospicenza della strada comunale non asfaltata, parzialmente con muro in pietrame a secco della altezza di circa 1,60 mt fuori terra e larghezza di mt 1,50 mediamente.

Stato manutentivo

Il lotto non è coltivato ed in stato di abbandono, ed all'interno delle fondazioni in tufo è nata della vegetazione.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze dirette, ed è presente la linea telecom, che vi ha posato alcune palificate c/o la recinzione stradale.



STRADA di CAMPAGNA
C.da TORRE, c/o terreno

Confini

L'immobile confina a nord con strada, a sud e a est con ditta [REDACTED] ad Ovest con ditta [REDACTED] e/o loro aventi causa, s. e. & o..

Pratica edilizia

All'ufficio tecnico comunale di Sava non è presente alcuna pratica edilizia di condono a nome di [REDACTED] le fondazione eseguite a suo tempo, che risultano abusive e vanno sanate. Il costo per sanare le travi di fondazione saranno valutate direttamente dall'UTC, si presume ad un costo medio della sanzione di € 1.000,00, a cui devono aggiungersi il costo del tecnico redattore del progetto di sanatoria di circa € 1.000,00, per un complessivo costo di € 2.000,00 occorrente.



Stato di possesso

Il terreno e le sue pertinenze, all'attualità non sono in uso da alcuno.

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello “comparativo” che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti una corretta valutazione, in particolare:

- Servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona, con specifico riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ubicazione, ect.;
- Condizione del mercato immobiliare della zona d'ubicazione dell'immobile;
- Destinazione urbanistica, esposizione, orientamenti, collegamenti viari, ect.;

Tutti questi gli elementi rilevati in sede di sopralluogo, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è stabilito è il “prezzo di mercato” per unità di superficie (mq), essendo

quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali nelle operazioni di compravendita, visionando anche siti d'internet, le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, le agenzie immobiliari operanti nel settore, e colleghi professionisti.

Il terreno agricolo di che trattasi ricade in zona Agricola "E" ed è soggetto alla seguente normativa del vigente PdF di Sava:

Zona agricola di Sava "E"

l'edificazione della suddetta zona, vige la seguente normativa:

1. i.f.f. massimo di edificabilità Fondiaria (If)	lc/mq 0,03	(a)
2. rea totale minima del lotto (SI)	q	10.000
3. rea coperta massima degli edifici (Sc)	q	150
4. percentuale massima di copertura (Ic)	q/mq 0,75/100	
5. numero massimo dei piani		2
6. altezza massima degli edifici	.	7,50
7. distanze minime dai confini (Dc)	.	7,50
8. costruzioni accessorie	c/mc 1/10	(b)
9. distanze minime degli edifici dal ciglio stradale nelle zone extraurbane:		
per strade di tipo B		m. 40
per strade di tipo C		m. 30
per strade di tipo D		m. 20
10 Area a parcheggio	mq/mc 1/10	

- a) Tale indice riguarda le case rurali, che costituiscono l'unico tipo di insediamento residenziale ammesso in zona.

In essa, inoltre, si possono edificare manufatti adibiti ad uso agricolo, zootecnico e per piccole industrie di trasformazione dei prodotti del suolo (silos, stalle, magazzini, etc.) fino al limite massimo di copertura dell'1,5% della superficie. Tali manufatti debbono essere staccati dalla casa rurale e distanti da essa non meno di 12 metri;

potranno essere più alti di mt. 8,00, ma dovranno rispettare le stesse distanze minime dai confini e dal filo stradale, prescritti per la casa rurale.

Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di manufatti e complessi connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la trasformazione dei prodotti agricoli.

Per realizzazioni non residenziali di cui sopra si potrà ricorrere alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 06/08/1967, n° 765.

- (b) Le costruzioni accessorie possono essere contigue a quella principale.

Nelle zone agricole è possibile accorpare la proprietà, nella misura massima di Ha. 2 (due), purché si tratti di sedi ricadenti in un raggio di Km. 0,500, edificando su uno dei lotti che abbia la superficie minima di mq. 2.500, con rapporto volumetrico di 0,03 mmc/mq. rispetto alla superficie intera dell'accorpamento e con rapporto di copertura dell'1%, sempre rispetto alla superficie intera dell'accorpamento.

Le restanti proprietà dell'accorpamento, non edificabili, devono essere asservite con l'iscrizione nei registri immobiliari.

Dalle notizie assunte e, per quanto evidenziato dai luoghi, si è attribuito un valore unitario al terreno di circa €/mq 9,0, alla recinzione in pietra di circa €/mc di 60,00, ed alla fondazione circa €/mq 14,00, pertanto il valore finale dell'intero lotto, diviene di circa €
13.000,00.

In fede

Ing. Guerino De Pascalis

Lì 10.04.2018

Allegati :

- Verbale di sopralluogo;
- Titolo di proprietà dell'immobile;