

TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

████████████████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. 000086/21

ASTE GIUDIZIARIE.it
Giudice Dr. Marco Marangio Mauro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Gaetano Merafina
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 366
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 35
C.F. MRPGTN75C27A285X - P.Iva 06157500726

con studio in Andria (Bari) Via Bologna n. 13

cellulare: 3397951617

email: geomgmerafina@katamail.com



Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Corato (Bari) Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Casa Rurale sito in Corato (Bari) frazione Contrada "Lagomartino" Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30).

Composto da una casa rurale, da cielo a terra, accatastata come abitazione con circostante terreno agricolo coltivato ad Vigneto. La casa rurale è composta: a piano terra da cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, attigui 2 vani attualmente usati a soggiorno e letto, oltre alla zona adibita a portico; al 1° piano da un disimpegno con scala, vano letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo scoperto dove insiste una scala in ferro di accesso al lastrico solare sovrastante. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 141,88

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2 foglio 30 mappale 26 subalterno 2, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 91, composto da vani 5, posto al piano T-1, - rendita: 335,70, - registrata all'UTE con la scheda prot. BA0054882 del 01-02-2007

Coerenze: Le risultanze catastali in merito alla Ditta non si presenta allineata a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n. 2768/2223 relativamente alla Sentenza di inefficacia dell'Atto di Donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza, salvo altri.

Note:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2 foglio 30 mappale 26 subalterno 1, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 57, composto da vani 40, posto al piano T, - rendita: 70,24, - registrata all'UTE con la scheda prot. BA0054853 del 01-02-2007

Coerenze: Le risultanze catastali in merito alla Ditta non si presenta allineata a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n. 2768/2223 relativamente alla Sentenza di inefficacia dell'Atto di Donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza, salvo altri.

Note:

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo - Vigneto sito in Corato (Bari) frazione Contrada "Lagomartino" Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30).

Superficie complessiva di circa mq 5629.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2 foglio 30 mappale 264 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 5629, - reddito agrario: 23.26, - reddito domenicale: 17.44.

Coerenze: Le risultanze catastali in merito alla Ditta non si presenta allineata a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n. 2768/2223 relativamente alla Sentenza di inefficacia dell'Atto di Donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza, salvo altri.

Note:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto n. 1 oggetto della procedura esecutiva immobiliare è rappresentato da una casa rurale all'interno di un fondo agricolo, composto da 2 particelle di cui una riportata al catasto urbano, prospiciente la Strada Provinciale n. 30, facilmente raggiungibile vista la vicinanza alla città e grandi vie di comunicazione. Detta casa rurale con area di pertinenza, identificata al catasto urbano con la particella 26 sub 1 e 2, è composta: a piano terra da cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, attigi 2 vani attualmente usati a soggiorno e letto, oltre alla zona adibita a portico; al 1° piano da un disimpegno con scala, vano letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo scoperto dove insiste una scala in ferro di accesso al lastrico solare sovrastante. La casa rurale è interclusa nel fondo agricolo identificato con la particella 264, coltivato a vigneto e con impianto di irrigazione in disuso. Per quanto si è potuto rilevare il fondo si presenta ben delimitato sul fronte di accesso con muretto a secco, mentre i confini laterali sono ben individuabili da titoli o diversa coltura.

Caratteristiche zona: zona rurale-agricola agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Trattandosi di zona agricola, la zona non offre servizi annessi alla residenza che sono concentrati nel centro abitato, ma solo urbanizzazioni primarie indispensabili per la zona, come la rete per l'erogazione e distribuzione dell'energia elettrica e condotte irrigue dislocate nelle immediate vicinanze del fondo rustico

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono a circa 4,00 Km dal centro della Città di Corato.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (5,000 Km), autobus (5,000 Km), superstrada (2,000 Km), autostrada (10,000 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]
[REDACTED]
Su dichiarazione del sig. [REDACTED] (Verbale n.1 allegato) e come si evince dal Certificato di Residenza, allegato alla presente, la casa rurale e il fondo agricolo sono occupati dai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] evince che il sig. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] hanno scelto la separazione dei beni, come da certificazione allegata alla presente.

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:**

Sentenza derivante da domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizioni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto trascritto a Trani in data 22/03/2016 ai nn. 5873/4472

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:****4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni: Nessuna****4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] atto trascritto a Trani in data 29/06/2021 ai nn. 14885/11782. - Il presente Pignoramento riguarda i cespiti immobiliari oggetto della presente valutazione di stima.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Relativamente al fabbricato rurale identificato con la p.lla 26 sub 1 e 2, il sottoscritto a seguito di sopralluogo con rilievo dello stato attuale e confrontato con quanto riportato nella tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia di Variante n. 63/02 del 17-05-2002 fa rilevare le seguenti difformità: **realizzazione di un vano porta interno che collega i vani deposito del sub 1 con quelli del sub 2; realizzazione di un vano filtro al 1° piano del sub 2 in prossimità della scala; realizzazione di una ulteriore porta/finestra al 1° piano di accesso al terrazzo.** Regolarizzabili mediante art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 Al fine di determinare la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, sarà necessario sanare le innanzi dette difformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Nella presente valutazione, saranno analizzati e stimati i costi per l'ottenimento della sanatoria e/o accertamento di conformità, che verranno scomputati dal valore di stima.

Stima dei costi relativi a sanzioni, oblazione, contributo di costruzione ed oneri vari, oltre all'onorario professionale e quanto indispensabile per la pratica di sanatoria e/o accertamento di conformità.: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **A seguito di sopralluogo con rilievo dello stato attuale dei luoghi del fabbricato rurale p.lla 26 sub 1 e sub 2, il sottoscritto ha riscontrato la sua sostanziale conformità catastale rispetto alle schede dichiarata in Catasto in data 01-02-2007 prot. n. BA0054882 e n. BA0054853, ad eccezione di piccole difformità che seguono: realizzazione di un vano porta interno che collega i vani del sub 1 con quelli del sub 2; discordanza inerenti le altezze interne delle volte a falda al solo sub 1; realizzazione di un vano filtro al 1° piano del sub 2 in prossimità della scala; realizzazione di una ulteriore porta/finestra al 1° piano di accesso al terrazzo.** Regolarizzabili mediante DOCFA per diversa distribuzione interna Al fine di determinare la conformità catastale sarà necessario effettuare la variazione catastale indicata. Nella presente valutazione, saranno analizzati e stimati i costi per detta variazione catastale, che verranno scomputati dal valore di stima.

Stima dei costi per diritti ed onorario professionale relativo alla variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione interna: € 700,00

Oneri totali: € 700,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico identificato al N.C.T. con la particella 264 del foglio 30 allo stato attuale si presenta coltivato prevalentemente a Vigneto e, quindi, non conforme al tipo di coltura in atti del catasto (Uliveto). regolarizzabili mediante Variazione di coltura DOCTE Quindi si ritiene indispensabile una variazione catastale di coltura DOCTE per allineare la stessa a quella attuale. Onere questo che resterà a carico del futuro assegnatario del lotto di vendita.

Stima dei costi per variazione catastale di coltura DOCTE compreso onorario tecnico ed oneri vari: € 100,00

Oneri totali: € 100,00

Riferito limitatamente a: Alla sola particella 264

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Allineamento della Ditta catastale della p.lla 26 sub 1 e 2 e della p.lla 264 a seguito dell'annotazione del 12-07-2018 trascritta ai nn. 15962/1807 che rende inefficace la trascrizione nn. 2768/2223 della Donazione a seguito di Sentenza n. 103/2018 del 22-03-2018 pubblicata in data 23-03-2018 con rep. 209/2018 presso il Tribunale di Urbino.

regolarizzabili mediante Variazione catastale di allineamento Ditta. Quindi si ritiene indispensabile una variazione catastale per allineare la Ditta all'atto di provenienza. Onere questo che verrà detratto dal valore di stima e resterà a carico del futuro assegnatario del lotto di vendita.

Stima dei costi per l'allineamento Ditta catastale compreso onorario tecnico ed oneri vari: € 400,00

Oneri totali: € 400,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |
| Ulteriori avvertenze: Trattasi di una casa rurale con fondo rustico e, quindi, senza nessuna forma di condominio- | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il lotto di vendita si trasferisce all'aggiudicatario con tutti i diritti, ragioni, azioni e accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, il tutto come riviene dai titoli di provenienza.

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietà per 1/1. proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione testamentaria a firma di dott. Pagliarecci in data 15/02/1995 ai nn. 101 Serie 1 registrato a Fabriano in data 30/03/1995 ai nn. 100 Vol. 499 trascritto a Trani in data 04/10/1995 ai nn. 16927/13638. Atto di provenienza, con successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di [redacted], della casa rurale e fondo rustico oggetto di stima identificato al foglio 31 particelle 24, 25 e 26, dove la particella 25 a seguito di variazione catastale è stata soppressa con la costituzione dell'attuale particella 264. Denuncia di Successione in morte di [redacted] deceduto il 04-01-1995.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietà per 1/1. proprietario da data antecedente il ventennio al 04/01/1995 in forza di denuncia di successione testamentaria a firma di dott. Capozza Notaio in Corato in data 15/06/1979 ai nn. n.d. registrato a Trani in data 13/05/1981 ai nn. 78/Vol. 198 trascritto a Trani in data 13/05/1981 ai nn. 3798/n.d. Denuncia di Successione in morte di [redacted] deceduta il 15-06-1979.

[redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2. proprietario dal 24/01/2014 al 12/07/2018 in forza di atto di Donazione a firma di Giulia Fabbrocini Notaio in Corato in data 24/01/2014 ai nn. 58041/13042 trascritto a Trani in data 18/02/2014 ai nn. 2768/2223. Atto di Donazione del lotto oggetto di stima al quale è presente un'annotazione del 12-07-2018 trascritta ai nn. 15962/1807 che rende inefficace la trascrizione nn. 2768/2223 della predetta Donazione a seguito di Sentenza n. 103/2018 del 22-03-2018 pubblicata in data 23-03-2018 con rep. 209/2018 presso il Tribunale di Urbino.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. P.E. n. 37/2000 e successive varianti per lavori di ristrutturazione, abbassamento parziale della volta e sopraelevazione dell'immobile esistente. intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 28/01/2000- n. prot. 1575 rilasciata in data 05/12/2000- n. prot. 213/00 La pratica edilizia si riferisce alla casa rurale dove successivamente è stata presentata richiesta di variante.

P.E. n. P.E. n. 307/01 per lavori di Variante al progetto autorizzato con Concessione n. 213/00. intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia di Variante presentata in data 02/10/2001- n. prot. 17149 rilasciata in data 17/05/2002- n. prot. 63/02 l'agibilità è stata rilasciata in data 19/12/2013- n. prot. 178/2013 La pratica edilizia si riferisce ai lavori in variante rispetto alla concessione iniziale. I lavori eseguiti sono stati regolarmente collaudati, giusto Certificato di Collaudo depositato alla Regione Puglia Servizio Lavori Pubblici in data 16-12-2013 al prot. n. 43328, che si allega alla presente.

| Descrizione Casa Rurale di cui al punto A |
|---|
|---|

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Casa Rurale sito in Corato (Bari) frazione Contrada "Lagomartino" Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30).

Composto da una casa rurale, da cielo a terra, accatastata come abitazione con circostante terreno agricolo coltivato ad Vigneto. La casa rurale è composta: a piano terra da cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, attigui 2 vani attualmente usati a soggiorno e letto, oltre alla zona adibita a portico; al 1° piano da un disimpegno con scala, vano letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo scoperto dove insiste una scala in ferro di accesso al lastrico solare sovrastante. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 141,88

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2 foglio 30 mappale 26 subalterno 2, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 91, composto da vani 5, posto al piano T-1, - rendita: 335,70, - registrata all'UTE con la scheda prot. BA0054882 del 01-02-2007
Coerenze: Le risultanze catastali in merito alla Ditta non si presenta allineata a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n. 2768/2223 relativamente alla Sentenza di inefficacia dell'Atto di Donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza, salvo altri.

Note:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2 foglio 30 mappale 26 subalterno 1, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 57, composto da vani 40, posto al piano T, - rendita: 70,24, - registrata all'UTE con la scheda prot. BA0054853 del 01-02-2007
Coerenze: Le risultanze catastali in merito alla Ditta non si presenta allineata a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n. 2768/2223 relativamente alla Sentenza di inefficacia dell'Atto di Donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza, salvo altri.

Note:

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente il 01-09-1967 e ampliato nell'anno 2013, ristrutturato nel 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero s.n.c. di interno, ha un'altezza interna di circa come da rilievo stato dei luoghi allegato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione della Giunta Regionale n. 5637 del 01-10-1979 l'immobile è identificato nella zona "Zona E - Agricola"

Norme tecniche ed indici: così come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12-01-2022 dal Comune di Corato ed allegato alla presente relazione.

| <u>Destinazione</u> | <u>Parametro</u> | <u>Valore reale/potenziale</u> | <u>Coefficiente</u> | <u>Valore equivalente</u> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|
| <u>Villa residenziale a piano terra</u> | <u>Sup. reale lorda</u> | <u>41,15</u> | <u>1,00</u> | <u>41,15</u> |
| <u>Deposito agricolo piano terra</u> | <u>Sup. reale lorda</u> | <u>63,16</u> | <u>0,60</u> | <u>37,90</u> |
| <u>Portico a piano terra</u> | <u>Sup. reale lorda</u> | <u>40,70</u> | <u>0,30</u> | <u>12,21</u> |
| <u>Pertinenza scoperta annessa alla villa</u> | <u>Sup. reale lorda</u> | <u>117,00</u> | <u>0,01</u> | <u>1,17</u> |
| <u>Villa residenziale al 1° piano</u> | <u>Sup. reale lorda</u> | <u>41,31</u> | <u>1,00</u> | <u>41,31</u> |
| <u>Terrazzo scoperto al 1° piano</u> | <u>Sup. reale lorda</u> | <u>40,70</u> | <u>0,20</u> | <u>8,14</u> |
| | <u>Sup. reale lorda</u> | <u>344,02</u> | | <u>141,88</u> |

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali:Solai:

materiale: c.a. e parte in muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: soletta in c.a. in opera e in legno, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a terrazzo e parte a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Balconi:

tipologia: a chiocciola, materiale: ferro, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto e pavimentazione dei terrazzi, coibentazione: non riscontrabile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: porfido, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:Antifurto:

tipologia: a radars, combinatore tel.: assente, condizioni: sufficienti, conformità: non riscontrabile.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas:tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: non riscontrabile, condizioni: sufficienti, conformità: non riscontrabile.
Note: è presente nell'area di pertinenza un bombolone GPL in comodato uso che alimenta la caldaia per il riscaldamento a acqua calda sanitaria, oltre ai fornelli della cucina.Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Fognatura:Note: Dichiarazione di Conformità dell'impianto allegata alla presente.
rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: con certificato di collaudo.Idrico:

Note: Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico-fognate allegata alla presente.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: non rilevabili, condizioni: sufficienti, conformità: con certificato di collaudo.

Note: Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico-fognate allegata alla presente. Per la riserva idrica è presente una vecchia cisterna interrata in corrispondenza della struttura antica.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: non riscontrabile.

Accessori:**Descrizione terreno agricolo - Vigneto di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo - Vigneto sito in Corato (Bari) frazione Contrada "Lagomartino" Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30).

Superficie complessiva di circa mq 5629.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2 foglio 30 mappale 264 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 5629, - reddito agrario: 23.26, - reddito domenicale: 17.44.

Coerenze: Le risultanze catastali in merito alla Ditta non si presenta allineata a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n. 2768/2223 relativamente alla Sentenza di inefficacia dell'Atto di Donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza, salvo altri.

Note:

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

Le sistemazioni agrarie presenti sono vigneto con una fila di uliveto sui perimetri

I sistemi irrigui presenti sono in disuso

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione della Giunta Regionale n. 5637 del 01-10-1979 l'immobile è identificato nella zona "Zona E - Agricola"

Norme tecniche ed indici: così come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12-01-2022 dal Comune di Corato ed allegato alla presente relazione.

| <u>Destinazione</u> | <u>Parametro</u> | <u>Valore reale/potenziale</u> | <u>Coefficiente</u> | <u>Valore equivalente</u> |
|----------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo - Vigneto | Sup. reale lorda | 5 629,00 | 1,00 | 5 629,00 |
| | Sup. reale lorda | 5 629,00 | | 5 629,00 |

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto al fine di determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ha utilizzato due criteri, che comparati tra loro stabiliranno il più probabile Valore Commerciale del bene.

Per il primo criterio di stima, **Analisi di Mercato con Comparativi**, è stato preso in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare sulla base di informazioni provenienti da Agenzie Immobiliari della zona e, quindi, selezionando annunci di vendita di beni immobili simili e comparabili con quello oggetto di stima. A tale proposito, il sottoscritto è andato alla ricerca su siti web ufficiali (Immobiliare.it, Subito.it, Gabetti Immobiliare, Tecnocasa, ed altre agenzie immobiliari locali) di annunci di vendita di immobili ubicati nelle immediate vicinanze a quello oggetto di stima ed aventi caratteristiche e qualità simili. Detta indagine di mercato, a parere del sottoscritto, si presenta come la più reale, perchè si basa sulla legge del mercato dettata dai criteri della "domanda" e della "offerta"; criteri che hanno come base i valori unitari correnti di vendita, ma che considerano sempre l'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona, dettato dai tempi di assorbimento dell'immobile da parte del mercato e dal suo grado di commerciabilità. In definitiva, il sottoscritto, dopo aver selezionato alcuni annunci di vendita di immobili simili, partendo dal prezzo unitario di vendita ha comparato detti annunci con l'immobile oggetto di stima effettuando i dovuti aggiustamenti percentuali al fine di renderli omogenei in base alle loro caratteristiche (vedi allegati - Tabella Comparativi Residenziale e Terreno Agricolo). Le caratteristiche che sono state messe a confronto nella Tabella Comparativi sono: l'ubicazione; appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato; il piano; lo stato manutentivo; lo stato degli impianti; le dimensioni; la trattativa commerciale. Per tale confronto delle caratteristiche degli immobili analizzati si è utilizzata una scala di valori che definisce la qualità (ottimo - buono - normale - mediocre - insufficiente), differenziandosi l'uno dall'altro di una percentuale costante pari al 5%. Un'altra fondamentale scala di valori utilizzata è quella relativa all'ubicazione in funzione della destinazione dell'immobile (centro storico - centro - semicentro - periferia - zone agricole), dove si sono utilizzati gli stessi scarti percentuali del 5% tra le diverse zone. Effettuati detti aggiustamenti, tra gli annunci di vendita di immobili simili e quello oggetto della stima, si sono ricavati dei Valori Unitari di Mercato comparabili a quello oggetto di stima e, di conseguenza, effettuando una media aritmetica di detti valori si ricava il **Valore Medio unitario Commerciale, che è risultato pari ad € 1.200,00/mq per la Villa residenziale ed € 3,00/mq per il terreno coltivato a Vigneto.**

Altro criterio di stima utilizzato, **Indagine di Mercato**, è quello basato sulla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari rivenienti dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite al 1° semestre dell'anno 2021. Sulla scorta di detta indagine di mercato ufficiale, per il codice di zona E2 - Ville e Villini in stato conservativo Normale riporta dei valori da € 1.000,00 ad € 1.250,00 e, per il secondo metodo di stima, viste le condizioni manutentive dell'unità immobiliare, si considererà il valore medio delle Indagini di Mercato dell'OMI e, quindi un **Valore unitario di Mercato pari ad €1.125,00/mq**. Mentre per il terreno agricolo si è consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari rivenienti dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Valori Agricoli Medi della Provincia Annualità 2013 pubblicazione sul BUR n. 125 del 24-09-2015 riferite alla Regione Agraria n. 1 che comprende il Comune di Corato (vedi tabella allegata). Sulla scorta di detta indagine di mercato ufficiale, constatato il tipo di coltura attualmente esercitata sul fondo oggetto della procedura (coltivazione Vigneto ad alto fusto), il sottoscritto ha rilevato il seguente **Valore Agricolo pari ad € 23.600,00/Ha e considerando un valore pari ad € 2,36/mq.**

In definitiva, il valore di stima finale degli immobili in oggetto sarà determinato dalla media aritmetica tra il valore riveniente dall'**Analisi di Mercato con Comparativi** e quello riveniente dall'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.**

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Le fonti sulle quali si basa la stima sono:
 1- Indagini di mercato presso agenti immobiliari della zona o rilevate da annunci di vendita di immobili simili presenti sui siti web di Agenzie Immobiliari (vedi Tabella Comparativi allegata alla Perizia di Stima);
 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Valori Agricoli Medi della Provincia relativi all'annualità 2013 per terreni agricoli..

8.3. Valutazione corpi**A. Casa Rurale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Il presente Valore a corpo è determinato dal prodotto tra la superficie lorda equivalente ed il Valore unitario di Mercato riveniente dall'OMI e, quindi, mq 141,88 x € 1.125,00/mq = € 159.615,00.

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 159.615,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 159.615,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 159.615,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il valore unitario a mq deriva dalla Tabella comparativi allegata alla presente relazione, in funzione della sua destinazione, ubicazione e stato di conservazione.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|
| Villa residenziale a piano terra | 41,15 | € 1.200,00 | € 49.380,00 |
| Deposito agricolo piano terra | 37,90 | € 1.200,00 | € 45.475,20 |
| Portico a piano terra | 12,21 | € 1.200,00 | € 14.652,00 |
| Pertinenza scoperta annessa alla villa | 1,17 | € 1.200,00 | € 1.404,00 |
| Villa residenziale al 1° piano | 1,31 | € 1.200,00 | € 49.572,00 |
| Terrazzo scoperto al 1° piano | 8,14 | € 1.200,00 | € 9.768,00 |
| | 141,88 | | € 170.251,21 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 170.251,21 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 170.251,21 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 170.251,21 |

B. Terreno agricolo - Vigneto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Il presente Valore a corpo è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, equivalente a quella in visura, ed il Valore Agricolo Medio della Provincia riveniente dall'OMI e, quindi, mq 5629 x € 2,36/mq) = € 13.284,44.

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo: | € 13.284,44 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 13.284,44 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 13.284,44 |

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

I valori unitario a mq derivano dalle Tabella comparativi allegata alla presente relazione e riferita a terreni coltivati a Vigneto, in funzione della sua destinazione, ubicazione e stato di conservazione.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno agricolo - Vigneto | 5 629,00 | € 3,00 | € 16.887,00 |
| - Valore corpo: | | | € 16.887,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 16.887,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 16.887,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | casa rurale | 141,88 | € 164.933,10 | € 164.933,10 |
| B | terreno agricolo - vigneto | 5629 | € 15.085,72 | € 15.085,72 |
| | | | € 180.018,82 | € 180.018,82 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 27.002,82

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: In merito al criterio che deve essere adottato per potersi pronunciare in merito al fatto se la massa dei beni sia comodamente divisibile o meno, si ritiene che non debbono essere trascurati i seguenti elementi: perdita di utilità o comunque perdita di valore, evitare frazionamenti, insoddisfacente funzionalità, la divisione non deve risultare incomoda, impossibilità di divisibilità delle parti accessorie e delle pertinenze, eventuale pregiudizio di tipo estetico. Nel caso specifico si ritiene che non vi siano impedimenti ad una comoda individuazione del presente lotto di vendita e che, così facendo, non si verifica ugualmente alcuna delle situazioni innanzi elencate.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 153.016,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 149.316,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/02/2022
Codice documento: E147-21-000086-001

**Beni in Corato (Bari) Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30)
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo - Vigneto sito in Corato (Bari) frazione Contrada "Lagomartino" Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30).

Superficie complessiva di circa mq 3522.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2 foglio 30 mappale 24 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 3522, - reddito agrario: 14.55, - reddito dominicale: 10.91.

Coerenze: Le risultanze catastali in merito alla Ditta non si presenta allineata a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n. 2768/2223 relativamente alla Sentenza di inefficacia dell'Atto di Donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza, salvo altri.

Note:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto n. 2 oggetto della procedura esecutiva immobiliare è rappresentato da un fondo agricolo prospiciente la Strada Provinciale n. 30, facilmente raggiungibile vista la vicinanza alla città e grandi vie di comunicazione. Detto fondo è coltivato a vigneto e con impianto di irrigazione in disuso. Per quanto si è potuto rilevare il fondo si presenta ben delimitato sul fronte di accesso con muretto a secco, mentre i confini laterali sono ben individuabili da titoli o diversa coltura.

Caratteristiche zona: zona rurale-agricola agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Trattandosi di zona agricola, la zona non offre servizi annessi alla residenza che sono concentrati nel centro abitato, ma solo urbanizzazioni primarie indispensabili per la zona, come la rete per l'erogazione e distribuzione dell'energia elettrica e condotte irrigue dislocate nelle immediate vicinanze del fondo rustico

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono a circa 4,00 Km dal centro della Città di Corato.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (5,000 Km), autobus (5,000 Km), superstrada (2,000 Km), autostrada (10,000 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted]
Su dichiarazione del sig. [redacted] (Verbale n.1 allegato) il fondo agricolo è occupato dai sig.ri [redacted]. Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio si evince che il sig. [redacted] ha contratto matrimonio in data 03-05-1976 e con Atto del 25-07-1977 gli sposi hanno scelto la separazione dei beni, come da certificazione allegata alla presente.

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:

Sentenza derivante da domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizioni a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] con atto trascritto a Trani in data 22/03/2016 ai nn. 5873/4472

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto trascritto a Trani in data 29/06/2021 ai nn. 14885/11782. - Il presente Pignoramento riguarda i cespiti immobiliari oggetto della presente valutazione di stima.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico identificato al N.C.T. con la particella 24 del foglio 30 allo stato attuale si presenta coltivato prevalentemente a Vigneto e, quindi, non conforme al tipo di coltura in atti del catasto (Uliveto). regolarizzabili mediante Variazione di coltura DOCTE Quindi si ritiene indispensabile una variazione catastale di coltura DOCTE per allineare la stessa a quella attuale. Onere questo che resterà a carico del futuro assegnatario del lotto di vendita.

Stima dei costi per variazione catastale di coltura DOCTE compreso onorario tecnico ed oneri vari: € 100,00

Oneri totali: € 100,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Allineamento della Ditta catastale della p.lla 24 a seguito dell'annotazione del 12-07-2018 trascritta ai nn. 15962/1807 che rende inefficace la trascrizione nn. 2768/2223 della Donazione a seguito di Sentenza n. 103/2018 del 22-03-2018 pubblicata in data 23-03-2018 con rep. 209/2018 presso il Tribunale di Urbino.

regolarizzabili mediante Variazione catastale di allineamento Ditta Quindi si ritiene indispensabile una variazione catastale per allineare la Ditta all'atto di provenienza. Onere questo che verrà detratto dal valore di stima e resterà a carico del futuro assegnatario del lotto di vendita.

Stima dei costi per l'allineamento Ditta catastale compreso onorario tecnico ed oneri vari: € 400,00

Oneri totali: € 400,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze: Trattasi di un fondo rustico e, quindi, senza nessuna forma di condominio-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il lotto di vendita si trasferisce all'aggiudicatario con tutti i diritti, ragioni, azioni e accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, il tutto come riviene dai titoli di provenienza.

6.1 Attuali proprietari:

proprietà per 1/1, proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione testamentaria a firma di dott. Pagliarecci in data 15/02/1995 ai nn. 101 Serie 1 registrato a Fabriano in data 30/03/1995 ai nn. 100 Vol. 499 trascritto a Trani in data 04/10/1995 ai nn. 16927/13638. Atto di provenienza, con successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED], della casa rurale e fondo rustico oggetto di stima identificato al foglio 31 particelle 24, 25 e 26, dove la particella 25 a seguito di variazione catastale è stata soppressa con la costituzione dell'attuale particella 264. Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] deceduto il 04-01-1995.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietà per 1/1, proprietario da data antecedente il ventennio al 04/01/1995 in forza di denuncia di successione testamentaria a firma di dott. Capozza Notaio in Corato in data 15/06/1979 ai nn. n.d. registrato a Trani in data 13/05/1981 ai nn. 78/Vol. 198 trascritto a Trani in data 13/05/1981 ai nn. 3798/n.d. Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] deceduta il 15-06-1979.

proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2, proprietario dal 24/01/2014 al 12/07/2018 in forza di atto di Donazione a firma di Giulia Fabbrocini Notaio in Corato in data 24/01/2014 ai nn. 58041/13042 trascritto a Trani in data 18/02/2014 ai nn. 2768/2223. Atto di Donazione del lotto oggetto di stima al quale è presente un'annotazione del 12-07-2018 trascritta ai nn. 15962/1807 che rende inefficace la trascrizione nn. 2768/2223 della predetta Donazione a seguito di Sentenza n. 103/2018 del 22-03-2018 pubblicata in data 23-03-2018 con rep. 209/2018 presso il Tribunale di Urbino.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo - Vigneto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo - Vigneto sito in Corato (Bari) frazione Contrada "Lagomartino" Strada Vecchia Canosa (S.P. n. 30).

Superficie complessiva di circa mq 3522.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2 foglio 30 mappale 24 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 3522, - reddito agrario: 14.55, - reddito domenicale: 10.91.

Coerenze: Le risultanze catastali in merito alla Ditta non si presenta allineata a quanto previsto dall'annotazione alla nota di trascrizione n. 2768/2223 relativamente alla Sentenza di inefficacia dell'Atto di Donazione, mentre i confini sono coerenti con quanto riportato nell'atto di provenienza, salvo altri.

Note:

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

Le sistemazioni agrarie presenti sono [REDACTED] con qualche pianta di uliveto sulla S.P. n.30

I sistemi irrigui presenti sono in disuso

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione della Giunta Regionale n. 5637 del 01-10-1979 l'immobile è identificato nella zona "Zona E - Agricola"

Norme tecniche ed indici: così come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12-01-2022 dal Comune di Corato ed allegato alla presente relazione.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno agricolo - Vigneto | Sup. reale lorda | 3 522.00 | 1.00 | 3 522.00 |
| | Sup. reale lorda | 3 522.00 | | 3 522.00 |

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto al fine di determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ha utilizzato due criteri, che comparati tra loro stabiliranno il più probabile Valore Commerciale del bene.

Per il primo criterio di stima, **Analisi di Mercato con Comparativi**, è stato preso in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare sulla base di informazioni provenienti da Agenzie Immobiliari della zona e, quindi, selezionando annunci di vendita di beni immobili simili e comparabili con quello oggetto di stima. A tale proposito, il sottoscritto è andato alla ricerca su siti web ufficiali (Immobiliare.it, Subito.it, Gabetti Immobiliare, Tecnocasa, ed altre agenzie immobiliari locali) di annunci di vendita di immobili ubicati nelle immediate vicinanze a quello oggetto di stima ed aventi caratteristiche e qualità simili. Detta indagine di mercato, a parere del sottoscritto, si presenta come la più reale, perchè si basa sulla legge del mercato dettata dai criteri della "domanda" e della "offerta"; criteri che hanno come base i valori unitari correnti di vendita, ma che considerano sempre l'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona, dettato dai tempi di assorbimento dell'immobile da parte del mercato e dal suo grado di commerciabilità. In definitiva, il sottoscritto, dopo aver selezionato alcuni annunci di vendita di immobili simili, partendo dal prezzo unitario di vendita ha comparato detti annunci con l'immobile oggetto di stima effettuando i dovuti aggiustamenti percentuali al fine di renderli omogenei in base alle loro caratteristiche (vedi allegati - Tabella Comparativi Residenziale e Terreno Agricolo). Le caratteristiche che sono state messe a confronto nella Tabella Comparativi sono: l'ubicazione; l'appeal architettonico e caratteristiche generali del fabbricato; il piano; lo stato manutentivo; lo stato degli impianti; le dimensioni; la trattativa commerciale. Per tale confronto delle caratteristiche degli immobili analizzati si è utilizzata una scala di valori che definisce la qualità (ottimo - buono - normale - mediocre - insufficiente), differenziandosi l'uno dall'altro di una percentuale costante pari al 5%. Un'altra fondamentale scala di valori utilizzata è quella relativa all'ubicazione in funzione della destinazione dell'immobile (centro storico - centro - semicentro - periferia - zone agricole), dove si sono utilizzati gli stessi scarti percentuali del 5% tra le diverse zone. Effettuati detti aggiustamenti, tra gli annunci di vendita di immobili simili e quello oggetto della stima, si sono ricavati dei Valori Unitari di Mercato comparabili a quello oggetto di stima e, di conseguenza, effettuando una media aritmetica di detti valori si ricava il **Valore Medio unitario Commerciale, che è risultato pari ad € 3,00/mq per il terreno coltivato a Vigneto.**

Altro criterio di stima utilizzato, **Indagine di Mercato**, è quello basato sulla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari rivenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Valori Agricoli Medi della Provincia Annualità 2013 pubblicazione sul BUR n. 125 del 24-09-2015 riferite alla Regione Agraria n. 1 che comprende il Comune di Corato (vedi tabella allegata). Sulla scorta di detta indagine di mercato ufficiale, constatato il tipo di coltura attualmente esercitata sul fondo oggetto della procedura (coltivazione Vigneto ad alto fusto), il sottoscritto ha rilevato il seguente **Valore Agricolo pari ad € 23.600,00/Ha e considerando un valore pari ad € 2,36/mq.**

In definitiva, il valore di stima finale degli immobili in oggetto sarà determinato dalla media aritmetica tra il valore riveniente dall'**Analisi di Mercato con Comparativi** e quello riveniente dall'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.**

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Le fonti sulle quali si basa la stima sono:

1- Indagini di mercato presso agenti immobiliari della zona o rilevate da annunci di vendita di immobili simili presenti sui siti web di Agenzie Immobiliari (vedi Tabella Comparativi allegata alla Perizia di Stima);

2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Valori Agricoli Medi della Provincia relativi all'annualità 2013 per terreni agricoli..

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo - Vigneto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Il presente Valore di corpo è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, equivalente a quella in visura, ed il Valore Agricolo Medio della Provincia riverente dall'OMI e, quindi, mq 3522 x € 2,36/mq) = € 8.311,92.

| | |
|---------------------------------------|------------|
| - Valore corpo: | € 8.311,92 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 8.311,92 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 8.311,92 |

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

I valori unitario a mq derivano dalle Tabella comparativi allegata alla presente relazione e riferita a terreni coltivati a Vigneto, in funzione della sua destinazione, ubicazione e stato di conservazione.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno agricolo - Vigneto | 3.522,00 | € 3,00 | € 10.566,00 |
| - Valore corpo: | | | € 10.566,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 10.566,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 10.566,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | terreno agricolo - vigneto | 3522 | € 9.438,96 | € 9.438,96 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 1.415,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: In merito al criterio che deve essere adottato per potersi pronunciare in merito al fatto se la massa dei beni sia comodamente divisibile o meno, si ritiene che non debbono essere trascurati i seguenti elementi: perdita di utilità o comunque perdita di valore, evitare frazionamenti, insoddisfacente funzionalità, la divisione non deve risultare incomoda, impossibilità di divisibilità delle parti accessorie e delle pertinenze, eventuale pregiudizio di tipo estetico. Nel caso specifico si ritiene che non vi siano impedimenti ad una comoda individuazione del presente lotto di vendita e che, così facendo, non si verifica ugualmente alcuna delle situazioni innanzi elencate.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 8.023,12

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 7.523,12

Relazione lotto 002 creata in data 04/02/2022
Codice documento: E147-21-000086-002

il perito
Geom. Gaetano Merafina

ASTE
GIUDIZIARIE.it