

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

Provincia di BARI

Area Ambiente/Sviluppo

SERVIZIO PATRIMONIO

STIMA: TERRENO IN LOCALITA' PARCO BUSCIGLIO.



PERIZIA DI STIMA del/...../.....

Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	pag. 3
2. UBICAZIONE	pag. 3-4
3. DESCRIZIONE	pag. 4
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE.....	pag. 4
CARATTERISTICHE INTRINSECHE.....	pag. 4-5
4. PROPRIETÀ.....	pag. 5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag. 5
6. DATI CATASTALI.....	pag. 6
7. CRITERI DI STIMA.....	pag. 6
8. EPOCA DI RIFERIMENTO.....	pag. 6
9. CONCLUSIONI.....	pag. 7

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, sito in Gioia del Colle, Strada Vicinale dei De Palma, di proprietà del Comune di Gioia del Colle, ha per scopo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, per la futura vendita e, specificatamente, per la determinazione della base d'asta da assoggettare a pubblico incanto, a seguito Delibera di G.M. n. 73 del 30/03/2020 oggetto: alienazione e valorizzazione dei beni comunali.

La presente stima è alla base della valutazione dell'immobile anche al fine di inserire l'immobile in esame nell'ambito del programma triennale 2021./2023 del DUP 2021.

Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso l'Ufficio Patrimonio, incaricato per la redazione della presente valutazione estimativa ed a seguito di opportuni sopralluoghi in loco effettuati in datadal tecnico Angelo Milano.

2. UBICAZIONE

Il terreno si trova nel Comune di Gioia del Colle, Strada Vicinale dei De Palma località PARCO BUSCIGLIO

Di seguito si riporta l'estratto di mappa identificativa dell'area e dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima:

ESTRATTO DI MAPPA



ORTOFOTO



3. DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Collegamenti:

- Centro abitato più vicino.....a Km 5,20
- Strada pubblica più vicina..... a Km 0,00
- Autostrada più vicina a Km 3,60
- Stazione ferroviaria più vicina..... a Km 5,10

CLIMA:

- Tipo: Caldo Temperato
- Piovosità : Media annua è di 650 mm,
 - Mese più piovoso Novembre
 - Mese meno piovoso Luglio
- Temperatura media: 13,60° C
 - Mese più freddo : Gennaio 6° C
 - Mese più caldo : Agosto 28,6° C

Si sottolinea che le condizioni climatiche del luogo favoriscono la produzione di vino e mozzarella di cui si ha il riconoscimento del DOC di Gioia del Colle e della DOP per la mozzarella.

CONFINI:

Il lotto confina con le p.lle 228-230-453 del foglio 42, oltre che con la strada vic.le dei De Palma dalla quale si accede.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Dimensioni: Superficie catastale.....0,0658 ha
“ a seminativo.....0,0000 ha
“ arborato.....0,0000 ha
“ pascolo.....0,0538 ha
“ strada servitù di passaggio.....0,0128 ha

Giacitura ed esposizione: Pianeggiante-SUD-OVEST.

Tipo di terreno: Scarsa presenza di terreno prevalentemente roccioso. Fertilità complessiva scarsa.

Il terreno non presenta muri di divisione verso la strada, mentre è separata dalle particelle confinanti da un muro a secco di h= 1 mt.

SERVITU':

Si evidenzia sul lotto la presenza di una stradella di accesso che partendo dalla strada vic.le dei De Palma conduce alla particella 453 del foglio 42 di altra proprietà. Nel fondo, inoltre, sono presenti 2 pali in legno facenti parte di una linea telefonica.

4. PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di Gioia del Colle dal, in forza di lascito testamentario *[specificare l'atto di acquisto, decreto di esproprio o legge di provenienza del titolo di proprietà con i relativi riferimenti notarili, di registrazione ecc.]*

.....

.....

L'immobile è inventariato nei registri del Patrimonio disponibile del Comune di Gioia del Colle, al n. 6765.0.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il suolo, così come rilevato da attestazione del servizio Urbanistico del Comune di Gioia del Colle, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. Puglia n. 157 del 23.05.1977 è tipizzato in zona agricola E/2. In relazione al P.P.T.R. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 e pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, ricade in ambito paesaggistico "Alta Murgia".

6. DATI CATASTALI

Catastalmente il fondo è così individuato:

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
42	227	Pascolo 3	06. 58	Euro 0,61 L. 1.184	Euro 0,24 L. 461

7. CRITERIO DI STIMA/DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il criterio utilizzato per la stima del fondo in oggetto, è il più probabile valore di mercato che si basa sulla comparazione diretta del bene con beni ad essi simili nel medesimo mercato immobiliare. Considerato che i fondi limitrofi hanno caratteristiche intrinseche molto diverse, si è preso in considerazione la compravendita di un fondo rustico ubicato in una zona diversa ma di caratteristiche simili. con atto di compravendita del 2016 Prezzo €/Ha=3.343,68. Alla luce delle descrizioni su esposte il sottoscritto ritiene opportuno applicare delle correzioni del 20%, pertanto avremo il seguente

Procedimento di stima:

$$Vmb = Vv * Sp$$

Dove:

Vmb = valore di mercato di vendita del bene oggetto di stima

vv= valore agricolo medio

Sp = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

Sostituendo i valori avremo:

$$Vmb=3.343,68€/Ha*0,065Ha*80%=174,00€$$

8. EPOCA DI RIFERIMENTO DI REDAZIONE PERIZIA

La perizia è stata redatta nel mese di Aprile dell'anno 2020;

9. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato ordinario dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a:

€ 174,00 (diconsi euro **Centosettantaquattro/00**)

..... Lì, 20.....

Il Tecnico Estimatore

Il Direttore di Area

.....

.....