

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE
Provincia di BARI
Area Ambiente/Sviluppo

SERVIZIO PATRIMONIO

STIMA: TERRENO IN LOCALITA' MONTURSI.



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. 5
4. PROPRIETÀ.....	pag. 5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag. 5
6. DATI CATASTALI.....	pag. 5
7. CRITERI DI STIMA/DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	pag. 5-6
8. EPOCA DI RIFERIMENTO.....	pag. 6
9. CONCLUSIONI.....	pag. 6

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, sito in Gioia del Colle, Strada Provinciale 104, 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.

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 Provinciale 104 LOCALITA' MONTURSI.

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





3. DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Collegamenti:

- Centro abitato più vicino.....a Km 11,200
- Strada pubblica più vicina..... a Km 0,300
- Autostrada più vicina a Km 11,400
- Stazione ferroviaria più vicina..... a Km 10,100

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 per il vino e della DOP per la mozzarella.

CONFINI:

Il lotto confina con le p.lle 89-6-8-9-7 del foglio 156 e con le p.lle 31-19-35-36-56 del foglio 155.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Dimensioni: Superficie catastale.....2,8340 ha
" a seminativo.....0,0000 ha
" arborato.....0,0000 ha
" pascolo.....2,8340 ha

Giacitura ed esposizione: Collinare-SUD-EST.

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

Si individua la presenza di arbusti ed erba spontanea. Il terreno non è separato dalle particelle confinanti. Il fondo risulta essere intercluso, non ha accesso diretto alla strada pubblica.

4. PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di Gioia del Colle dal, in forza di ...*[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. 6811.0.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno, 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 pubblicato sul BURP n. 40 del 23.03.2015, ricade Zona A.I.C. – Z.P.S. – "ALTA MURGIA" u.c. Punto 6.2.1. Pascolo naturale – Punto 6.2.2 S.I.C. – Z.P.S.

6. DATI CATASTALI

Il terreno risulta così accatastato:

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Reddito	
			(mq)	Dominicale	Agrario
156	28	Pascolo 3	2 83 40	Euro 26,35	Euro 10,25
				L. 51.012	L. 19.838

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. Si prendono a confronto atti di compravendita di fondi simili, in particolare del fondo rustico ubicato nella stessa zona del fondo da stimare con caratteristiche simili con atto di compravendita del 2016 Prezzo €/Ha=3.343,68. Pertanto avremo il seguente

Procedimento di stima:

$$Vmb = Vbs * Sp$$

Dove:

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

Vv= valore bene simile

Sp = superficie raggugiata del bene oggetto di stima

Sostituendo i valori avremo:

$$Vmb=3.343,68€/Ha*2,8340Ha*80%= € 7.581,60$$

8. EPOCA DI RIFERIMENTO DI REDAZIONE PERIZIA

La perizia è stata redatta nel mese di Aprile dell'anno 2021;

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:

€ 7.581,60 (diconsi euro **Settemilacinquecentottantuno/60**)

..... Lì, 20.....

Il Tecnico Estimatore

.....

Il Direttore di Area

.....