

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.

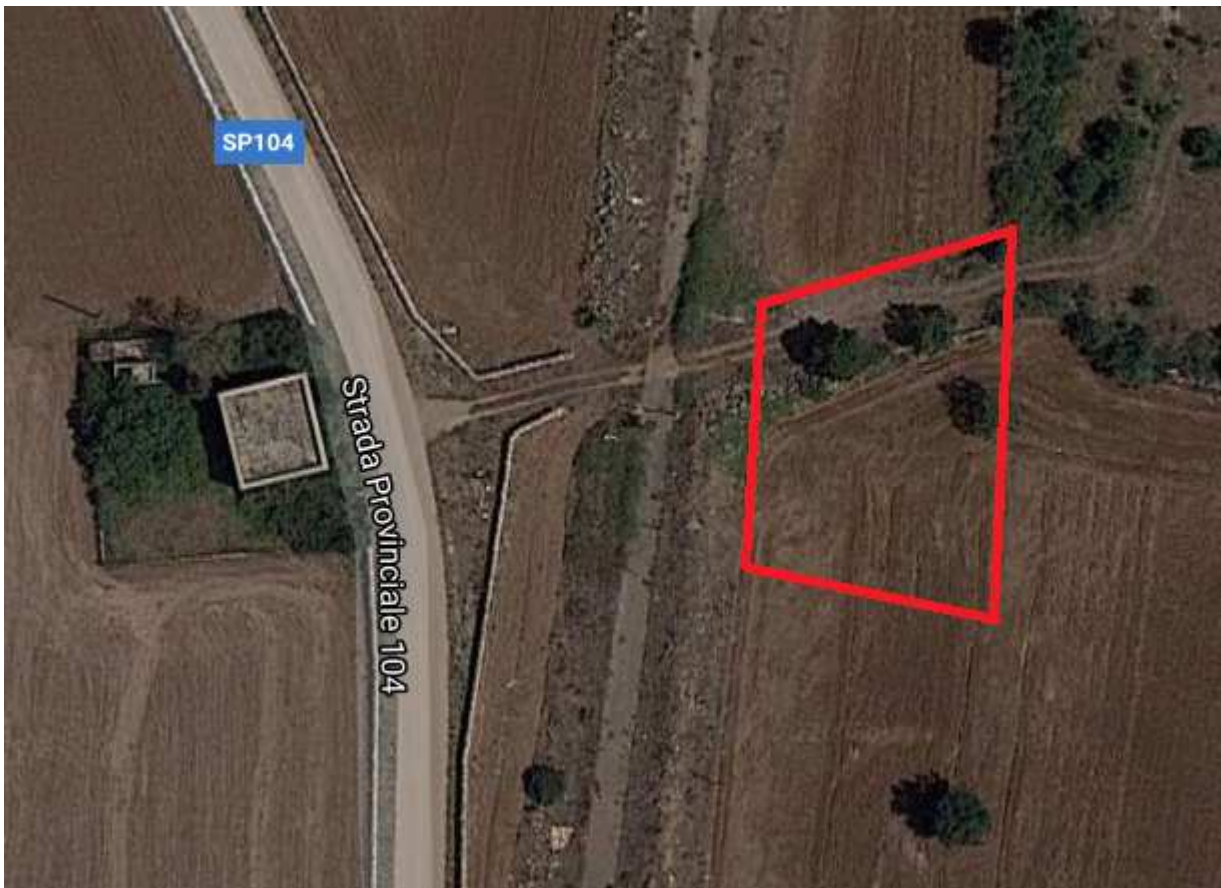
Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso l'Ufficio Patrimonio, incaricato per la redazione della presente valutazione estimativa ed a seguito di opportuni sopralluoghi in loco effettuati in datadal tecnico Angelo Milano.

2. UBICAZIONE

Il fabbricato si trova nel Comune di Gioia del Colle, nei pressi della Strada Provinciale 104 Km 11.00. 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 11,000
Strada pubblica più vicina..... a Km 0,100
Autostrada più vicina a Km 11,200
Stazione ferroviaria più vicina..... a Km 10,900

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 45-3-71 del foglio 156 e con la p.lla 27 del foglio 155.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Dimensioni: Superficie catastale.....0,9790 ha
“ a seminativo.....0,0000 ha
“ arborato.....0,0000 ha
“ pascolo.....0,9790 ha

Giacitura ed esposizione: Pianeggiante-SUD-EST.

Tipo di terreno: Buona presenza di terreno. Fertilità complessiva normale.

Il terreno non è separato dalle particelle confinanti.

Dalla S.P. 104 si accede ad una servitù di passaggio inglobata nella particella e separata dalla parte restante da un muro a secco di notevole consistenza (vedi ortofoto allegata). Il muro impedisce l'accesso alla restante particella, considerato che sul lato OVEST confina con il canale AQP, la parte residuale della particella (i due terzi circa), risulta essere interclusa. Inoltre quest'ultima è coltivata, visto che sul posto si individua il raccolto. Questa parte della particella, non presenta confini sui lati SUD ed EST, la coltivazione viene fatta dallo stesso confinante (non si è in condizioni di sapere se ne ha titolo).

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 (mq)	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
156	44	Pascolo 3	0 97 90	Euro 0,91	Euro 0,35

--	--	--	--	--	--

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.

Si sottolinea che nel nostro caso catastalmente il fondo è classificato come PASCOLO Classe 3, ma, così come specificato nelle caratteristiche intrinseche della descrizione del punto 3, i 2/3 della particella sono coltivati a seminativo, mentre la parte restante è una servitù di passaggio.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore del bene, si prendono in considerazione il valore della compravendita citata.

Procedimento di stima:

$$Vmb = Vv * Sp * 70\%$$

Dove:

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

Vv= valore venale

Sp = superficie raggugiata del bene oggetto di stima

La superficie viene raggugiata del 30% a causa della inaccessibilità.

Sostituendo i valori avremo:

$$Vmb=3.343,68€/Ha*0,9790Ha*70%=2.291,42€$$

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:

€ 2.291,42 (diconsi euro **Duemiladuecentonovantunomila/42**)

Gioia del Colle, lì.....

Il Tecnico Estimatore

.....

Il Direttore di Area

.....