

24/06/2025

COMUNE DI GUAGNANO

Relazione Peritale

OGGETTO: Relazione di stima di terreni agricoli di proprietà della ditta [redacted] alla data del 09.10.2023 e Accertamento di iscrizione ipoteche sugli stessi

APPENDICE A PERIZIA DI STIMA DEL 09.10.2023

IMMOBILI: Guagnano contrada "Masseria Marini", S.P. 104 Km 3+300

PROPRIETA': [redacted]

COMMITTENTE: Vedi proprietà

Il sottoscritto geometra Marangione Antonio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al n°2858, con studio professionale in Campi Salentina alla via Maria Paladini n°126, per incarico conferitogli dalla società "[redacted]", redige la seguente relazione di stima quale integrazione alla perizia già redatta dal sottoscritto in data 09.10.2023,

Il presente elaborato peritale viene effettuato al fine di stimare il valore dei terreni agricoli di che trattasi e per accertare se sui terreni di che trattasi sono presenti iscrizioni di ipoteche.

Dopo le indagini esperite necessarie a un corretto rilevamento, il sottoscritto produce la seguente relazione di perizia.

Tale documento risulta così articolato:

- ☐ oggetto della relazione;
- ☐ descrizione dei cespiti oggetto di stima;
- ☐ valutazione e accertamento.

OGGETTO DELLA RELAZIONE

Scopo della presente relazione è la stima dei terreni agricoli siti in Guagnano (LE) alla contrada "Masseria Marini" S.P. 104 Km 3+300, di proprietà della ditta [redacted] alla data del 09.10.2023, nonché la verifica di presenza di iscrizioni di ipoteche sui medesimi.

Ciò premesso si passa alla descrizione degli specifici beni oggetto di perizia.

DESCRIZIONE ED ACCERTAMENTO DEI CESPITI OGGETTO DI STIMA E ACCERTAMENTO IPOTECHE

Ubicazione immobili

Tutti i beni sono ubicati in Guagnano in zona E "Verde agricolo", così come definito e classificato nel P.R.G., strumento urbanistico vigente del Comune.

Indagine catastale

Dalla visura presso i locali Catasto Terreni e Fabbricati il sottoscritto ha accertato:

- ⇒ l'esattezza degli elementi di ubicazione dei terreni e dei fabbricati e la corrispondenza dell'intestazione catastale con quella indicatagli dal committente;
- ⇒ gli identificativi catastali: comune di Guagnano

Particelle	Superficie mq	Descrizione
Foglio 3		
353	1902	Seminativo irriguo mq 1749 e uliveto mq 153
354	1706	Seminativo irriguo mq
Foglio 4		
68	2079	Seminativo irriguo
202	5102	Uliveto
	10789	Superficie complessiva

Stato dei luoghi

I terreni di cui sopra si presentano coltivati a pieno campo (tranne le porzioni in cui sono presenti gli ulivi) e hanno la giacitura pressoché pianeggiante e leggermente sovrapposti rispetto al piano stradale.

La natura del terreno è di medio impasto, tendenzialmente sciolto e con un colore che varia dal marrone chiaro allo scuro, il franco di coltivazione è mediamente profondo.

Il clima rispecchia a pieno le peculiarità dell'area alto-salentina, caratterizzato da estati torride ed inverni piuttosto miti.

Gli estremi termici raramente superano l'intervallo tra 0° e 40°C; rari sono i fenomeni a carattere nevoso, di media entità sono le gelate tardive.

La piovosità media annua si aggira sui 500 mm, prevalentemente concentrate nel periodo autunno-invernale.

Tutti i terreni, di ottima qualità, sono collocati nella zona di vigneti denominata "Salice doc"; strategica è la loro ubicazione, difatti l'intero appezzamento trova sbocco su alcune arterie provinciali, a poca distanza dalla superstrada Lecce-Brindisi, a cavallo dei feudi dei comuni di Guagnano, Campi S.na, Cellino S.Marco e Squinzano, tutti a forte vocazione agricola.

VALUTAZIONE

Criteri di stima

La stima del valore dei terreni è basata su criteri analitici, sintetici e comparativi, rapportati con le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'area. In dettaglio si procede alla stima attraverso un modello di procedimento comparativo diretto, riconducibile ad una analisi di tipo multicriteriale.

Tale procedimento consiste nell'attribuire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (V_m), ottenuto attraverso la comparazione di beni ordinariamente presenti sul mercato, un coefficiente (X) maggiore o minore dell'unità, in considerazione del maggiore/minore apprezzamento conseguente alle particolari ed uniche caratteristiche possedute dal bene in oggetto rispetto a quelle possedute da beni simili ordinari. Ne consegue pertanto come il più probabile valore di mercato (V_{mp}) del bene oggetto possa essere così determinato: $V_{mp} = X \cdot V_m$

In particolare vengono analizzate le caratteristiche costitutive del bene oggetto di stima (caratteristiche estrinseche-posizionali, intrinseche-posizionali, produttive e tecnologiche) da cui dipende il valore di mercato del bene ordinario. A tali caratteristiche risultano associati una serie di coefficienti (punti di merito o pesi) che ne descrivono l'importanza.

Tali coefficienti si riferiscono a beni ordinari similari a quello oggetto di stima.

Attraverso l'analisi delle caratteristiche posizionali, estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive per quanto attinenti e adattabili dell'immobile in confronto con immobili similari presenti al contorno, è successivamente possibile apportare le opportune riduzioni e maggiorazioni ai coefficienti suddetti, il cui valore complessivo esprime il coefficiente (X) di deprezzamento e di valorizzazione del valore riguardante il bene oggetto di stima.

Ciò premesso è stato possibile determinare i coefficienti di apprezzamento (X). Effettuate le opportune indagini di mercato, condotte mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche, è stato possibile determinare per comparazione diretta i valori di mercato unitari dell'immobile ordinario similare a quello oggetto di stima.

Da ciò consegue il più probabile valore di mercato ordinario complessivo degli immobili oggetto di stima alla data di riferimento del 09.10.2023.

Valore dei cespiti al 09.10.2023

In considerazione dei lineamenti metodologici precisati nell'ambito della presente relazione di stima e da quanto il sottoscritto ha potuto rilevare nel corso delle indagini e sopralluogo eseguiti, scaturisce la seguente valutazione dei cespiti di che trattasi:

Terreni agricoli	€ 17.700,00
------------------	-------------

Giudizio sintetico di commerciabilità dei beni

I cespiti immobiliari in questione risultano avere un grado di commerciabilità buono.

ACCERTAMENTO IPOTECHE

Le particelle 353 e 354 del foglio 3 e la particella 68 del foglio 4 sono state acquistate dalla società in data 03.12.2020 con atto del notaio Di Pietro Luca rep. n°6641 mentre la particella 202 è stata comperata da in data 16.07.2021 in virtù di atto notarile a firma del notaio Cordella Dario rep. n°251.

Le particelle su elencate sono inserite nell'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo n°32079/2859 del 24.08.2023 a favore di con sede in

Quanto sopra in osservanza all'incarico affidatomi.

Guagnano, lì 04.06.2025



Il Tecnico Rilevatore

Geom. Antonio MARANGIONE

Handwritten signature of Geom. Antonio Marangione