

# CONSORZIO DI BONIFICA STORNARA E TARA

## TARANTO



### PROGETTO DEFINITIVO CANALE LAMA DI POZZO LAVORI URGENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'OPERA D'ARTE DI ATTRAVERSAMENTO DEL CANALE CHIARADONNA

ALLEGATO  
08.04 REV 01

PERIZIE DI STIMA DEGLI ESPROPRI PER SINGOLA DITTA

SCALA:

DATA: Agosto 2016

Il Responsabile del Procedimento  
(Dott. Ing. Giovanni Merlino)

Visto:  
Il Direttore Generale  
(Dott. Angelo D'Andria)

Il Progettista  
(Dott. Ing. Domenico Genchi)

CONSORZIO DI BONIFICA STORNARA E TARA  
TARANTO

PROGETTO DEFINITIVO  
CANALE LAMA DI POZZO  
LAVORI URGENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'OPERA D'ARTE DI  
ATTRAVERSAMENTO DEL CANALE CHIARADONNA

**PERIZIE DI STIMA DEGLI ESPROPRI PER SINGOLA DITTA**

<b>DITTA N° 1: INFANTE MARTA .....</b>	<b>4</b>
<b>DITTA N° 2: LA DITTA DELL'OSSO GIAMBATTISTA + altri E' STATA CASSATA IN QUANTO LE PARTICELLE INTERESSATE RISULTANO GIA' ESPROPRIATE IN FAVORE DEL DEMANIO DELLO STATO RAMO BONIFICHE (CFR NOTA CONSORTILE DEL 20/07/2016 PROT. N° 4695).....</b>	<b>6</b>
<b>DITTA N° 3: FUMAROLA CARLO + altra .....</b>	<b>8</b>
<b>DITTA N° 4: LA MAISON ROUGE s.r.l. ....</b>	<b>10</b>

## **DITTA N° 1: INFANTE MARTA**

### **GENERALITA':**

Appezamenti di terreno in proprietà della ditta n°1 del piano particellare: Sig.ra Infante Marta nata a GINOSA (TA) il 26/02/1962, C.F.: NFNMRT62B66E036P, ricadenti in Agro di Ginosa, identificati al N.C.T. come segue:

- al Fgl. 123, p.lle 477, qualità Uliveto, superficie 1233,00 mq.; Fgl. 123 p.lle 478 qualità Uliveto superficie 410,00 mq.;
- al Fgl. 123 p.lle 479, qualità Uliveto, superficie 1020,00 mq.;
- al Fgl. 123 p.la 632 qualità Agrumeto superficie 8538,00 mq.;
- al Fgl. 123 p.la 26 qualità Uliveto superficie 1390,00 mq.

### **STIMA IMMOBILIARE:**

Per i terreni oggetto della presente stima la determinazione del valore di mercato, viene fatta col metodo comparativo e con l'ausilio dei valori agricoli medi utilizzati dall'Agenzia del Territorio.

Non si ritiene opportuno ricercare il valore di mercato con una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, poiché il beneficio fondiario non può essere considerato un parametro attendibile. La stima analitica è sicuramente valida per aziende agricole ad indirizzo complesso, non per terreni utilizzati per il pascolamento, incolti e nei quali non è mai stata costituita o che non fanno capo a nessuna azienda agricola.

La stima scaturisce dall'analisi di:

- condizioni intrinseche: giacitura, esposizione, fertilità, presenza d'acqua, distanza dal centro abitato, altitudine, ampiezza, forma copertura arborea, collegamenti viari, transitabilità, accessibilità ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale
- condizioni esogene: clima, amenità dei luoghi e insediamenti agricoli circostanti

### **CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il bene oggetto della stima è costituito:

- da particelle (477, 478, 479) su cui insiste già il Canale Lama di Pozzo, ma che catastalmente risultano in proprietà alla ditta su citata;
- da particelle interessate da nuove procedure espropriative e di occupazione temporanea (632, 26).

Il nuovo frazionamento interessa:

- la p.la 632 per una superficie di 285,42 mq. di esproprio definitivo e di mq. 579,47 di occupazione temporanea di anni due, comprendente anche la fascia di esproprio definitivo;
- la p.la 26 per una superficie di 56,51 mq. di esproprio definitivo e di mq. 101,72 di occupazione temporanea di anni due.

Il terreno nella fascia interessata dal nuovo iter espropriativo risulta essere coltivato ad Uliveto mentre per le p.lle dove vi è già il Canale si conferma la coltura catastale.

Il fondo è delimitato in parte dal Canale Lama di Pozzo in parte da strade.

### **DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE:**

## RIFERIMENTI URBANISTICI

### RIFERIMENTI SPECIFICI AL PRG

L'area ricade in zona "E" del PRG vigente: "Zona Agricola".

### RIFERIMENTI A VINCOLI.

Nessun vincolo

## CONCLUSIONI:

Stimato il valore del terreno ad ettaro, occorre moltiplicare tale valore unitario per la superficie dell'area oggetto di stima. Da analisi di mercato effettuate si deduce un valore per i terreni destinati a Uliveto pari ad € 18000,00 / Ha

Valore del terreno = Sup 341.93 mq. x €/mq. 1.80 = 615.48 € (esproprio definitivo).

Valore Aree interessate dal Canale = Sup 2663.00 x €/mq. 1.80 = 4793.40 €

Sulla base delle verifiche effettuate, delle conoscenze dirette del sottoscritto, delle informazioni assunte presso gli operatori economici del posto e dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore agricolo medio della zona), si ritiene quindi congrua la valutazione complessiva a corpo pari a:

– € 5.408,88 (Cinquemilaquattrocentootto\88 Euro)

Allegati:

inquadramento particelle su ortofoto SIT PUGLIA 2013

## VISTA AEREA



**DITTA N° 2: LA DITTA DELL'OSSO GIAMBATTISTA + altri E' STATA CASSATA IN QUANTO LE PARTICELLE INTERESSATE RISULTANO GIA' ESPROPRIATE IN FAVORE DEL DEMANIO DELLO STATO RAMO BONIFICHE (CFR NOTA CONSORTILE DEL 20/07/2016 PROT. N° 4695)**

**GENERALITA':**

Appezamenti di terreno in proprietà della ditta n°2 del piano particellare: Sig. DELL'OSSO GIAMBATTISTA nato a TARANTO (TA) il 21/02/1966, C.F.:DLLGBT66B21L049D; Sig.ra DELL'OSSO MARIA LUISA nata a ROMA (RM) il 19/07/1929, C.F.: DLLMLS29L59H501Q, Sig. DELL'OSSO LORENZO nato a ROMA (RM) il 31/01/1936, C.F.: DLLLNZ36A31H501L; Sig.ra DELL'OSSO MONICA nata a TARANTO (TA) il 01/01/1961, C.F.: DLLMNC61A41L049K, Sig.ra LARINI FABRIZIA nata a TARANTO (TA) il 05/05/1937, C.F.: LRNFRZ37E45L049A, ricadenti in Agro di Ginosa e identificati al N.C.T. come segue:

- al Fgl. 123 p.lle 480 qualità Seminativo superficie 1870,00 mq.;
- al Fgl. 123 p.lle 482 qualità Uliveto superficie 750,00 mq.;
- al Fgl. 127 p.lle 186 qualità Seminativo superficie 6530,00 mq.;
- al Fgl. 127 p.lle 188 qualità Seminativo superficie 564,00 mq.

**STIMA IMMOBILIARE:**

Per i terreni oggetto della presente stima la determinazione del valore di mercato, viene fatta col metodo comparativo e con l'ausilio dei valori agricoli medi utilizzati dall'Agenzia del Territorio.

Non si ritiene opportuno ricercare il valore di mercato con una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, poiché il beneficio fondiario non può essere considerato un parametro attendibile. La stima analitica è sicuramente valida per aziende agricole ad indirizzo complesso, non per terreni utilizzati per il pascolamento, incolti e nei quali non è mai stata costituita o che non fanno capo a nessuna azienda agricola.

La stima scaturisce dall'analisi di:

- condizioni intrinseche: giacitura, esposizione, fertilità, presenza d'acqua, distanza dal centro abitato, altitudine, ampiezza, forma copertura arborea, collegamenti viari, transitabilità, accessibilità ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale
- condizioni esogene: clima, amenità dei luoghi e insediamenti agricoli circostanti

**CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il bene oggetto di stima, è costituito da particelle su cui insiste già il Canale Lama di Pozzo ma che catastalmente risultano in proprietà alla ditta su citata. poiché il terreno risulta già essere occupato dal canale, al fine della determinazione del valore venale, si conferma la coltura catastale.

**DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE:**

**RIFERIMENTI URBANISTICI**

- RIFERIMENTI SPECIFICI AL PRG

L'area ricade in zona "E" del p.r.g. vigente: "Zona Agricola".

RIFERIMENTI A VINCOLI.

Nessun vincolo

**CONCLUSIONI:**

Stimato il valore del terreno ad ettaro, occorre moltiplicare tale valore unitario per la superficie dell'area oggetto di stima:

Da analisi di mercato effettuate si stabilisce un valore per i terreni destinati a Uliveto pari a € 18000,00 / Ha

Valore del terreno = Su 755 mq. x €/mq. 1.80 = 1.359,00 €

Da analisi di mercato effettuate si stabilisce un valore per i terreni destinati a Seminativo pari a € 24000,00 / Ha

Valore del terreno = Sup 8964 mq. x €/mq. 2.40 = 21.513,60 €

Sulla base delle verifiche effettuate, delle conoscenze dirette del sottoscritto, delle informazioni assunte presso gli operatori economici del posto e dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore agricolo medio della zona), si ritiene quindi congrua la valutazione complessiva a corpo, pari a:

– € 21.872,60 (Ventiduemila ottocento settantadue/60 Euro)

Allegati:

inquadramento particelle su ortofoto SIT PUGLIA 2013

**VISTA AEREA**



### **DITTA N° 3: FUMAROLA CARLO + altra**

#### **GENERALITA':**

Appezamenti di terreno in proprietà della ditta n°3 del piano particellare redatto: Sig. FUMAROLA CARLO nato a LECCE (LE) il 30/01/1965, C.F.: FMRCRL65A30E506H; Sig.ra FUMAROLA GIOVANNA nata a LECCE (LE) il 01/08/1959, C.F.: FMRGNN59M41E506S, ricadenti in Agro di Ginosa e identificati al N.C.T. come segue:

- al Fgl. 123 p.lle 639 qualità Seminativo superficie 17850,00 mq.;
- al Fgl. 123 p.lle 637 qualità Seminativo superficie 764,00 mq.;
- al Fgl. 127 p.lle 343 qualità Seminativo superficie 38820,00 mq.;
- al Fgl. 127 p.lle 187 qualità Seminativo superficie 17606,00 mq.

#### **STIMA IMMOBILIARE:**

Per i terreni oggetto della presente stima la determinazione del valore di mercato, viene fatta col metodo comparativo e con l'ausilio dei valori agricoli medi utilizzati dall'Agenzia del Territorio.

Non si ritiene opportuno ricercare il valore di mercato con una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, poiché il beneficio fondiario non può essere considerato un parametro attendibile. La stima analitica è sicuramente valida per aziende agricole ad indirizzo complesso, non per terreni utilizzati per il pascolamento, incolti e nei quali non è mai stata costituita o che non fanno capo a nessuna azienda agricola.

La stima scaturisce dall'analisi di:

- condizioni intrinseche: giacitura, esposizione, fertilità, presenza d'acqua, distanza dal centro abitato, altitudine, ampiezza, forma copertura arborea, collegamenti viari, transitabilità, accessibilità ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale
- condizioni esogene: clima, amenità dei luoghi e insediamenti agricoli circostanti

#### **CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il bene oggetto della stima, è costituito da particelle poste a confine con il Canale Lama di Pozzo e che catastalmente risultano in proprietà alla ditta su citata. Tutte le particelle sono interessate da occupazione temporanea, mentre per la sola p.lle 187 è prevista una fascia soggetta ad esproprio definitivo per una superficie di mq. 973.24.

Il terreno risulta essere un seminativo.

#### **DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE:**

##### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

- RIFERIMENTI SPECIFICI AL PRG

L'area ricade in zona "E" del PRG vigente: "Zona Agricola".

- RIFERIMENTI A VINCOLI.

Nessun vincolo

#### **CONCLUSIONI:**

Stimato il valore del terreno ad ettaro, occorre moltiplicare tale valore unitario per la superficie dell'area oggetto di stima. Da analisi di mercato effettuate si stabilisce un valore per i terreni destinati a Seminativo pari a € 24000,00 / Ha

Valore del terreno = Sup 973.24 mq. x €/mq. 2.40 = 2.335,78 €

Sulla base delle verifiche effettuate, delle conoscenze dirette del sottoscritto, delle informazioni assunte presso gli operatori economici del posto e dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore agricolo medio della zona), si ritiene quindi congrua la valutazione complessiva a corpo, pari a:

– € 2.335,78 (duemila trecento trentacinque/78 Euro)

Allegati:

inquadramento particelle su ortofoto SIT PUGLIA 2013

### **VISTA AEREA**



## **DITTA N° 4: LA MAISON ROUGE s.r.l.**

### **GENERALITA':**

Appezamenti di terreno in proprietà della ditta n°4 del piano particellare: Società LA MAISON ROUGE S.R.L. con sede in GINOSA C.F. 02886540737 , ricadente in Agro di Ginosa identificati al N.C.T. come segue:

- al Fgl. 127 p.lle 84 qualità Seminativo superficie 11624,00 mq.,

### **STIMA IMMOBILIARE:**

Per i terreni oggetto della presente stima la determinazione del valore di mercato, viene fatta col metodo comparativo e con l'ausilio dei valori agricoli medi utilizzati dall'Agenzia del Territorio.

Non si ritiene opportuno ricercare il valore di mercato con una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, poiché il beneficio fondiario non può essere considerato un parametro attendibile. La stima analitica è sicuramente valida per aziende agricole ad indirizzo complesso, non per terreni utilizzati per il pascolamento, incolti e nei quali non è mai stata costituita o che non fanno capo a nessuna azienda agricola.

La stima scaturisce dall'analisi di:

- condizioni intrinseche: giacitura, esposizione, fertilità, presenza d'acqua, distanza dal centro abitato, altitudine, ampiezza, forma copertura arborea, collegamenti viari, transitabilità, accessibilità ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale
- condizioni esogene: clima, amenità dei luoghi e insediamenti agricoli circostanti

### **CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il bene oggetto della stima, è costituito da una particella posta a confine con il Canale Lama di Pozzo e che catastalmente risulta in proprietà alla ditta su citata. La particella è interessata da occupazione temporanea per una superficie pari a mq. 1362.78, e da una fascia soggetta ad esproprio definitivo per una superficie di mq. 723.43.

Il terreno risulta essere un seminativo.

### **DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE:**

#### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

- RIFERIMENTI SPECIFICI AL PRG

L'area ricade in zona "E" del PRg vigente: "Zona Agricola".

- RIFERIMENTI A VINCOLI.

Nessun vincolo

### **CONCLUSIONI:**

Stimato il valore del terreno ad ettaro, occorre moltiplicare tale valore unitario per la superficie dell'area oggetto di stima. Da analisi di mercato si stabilisce un Valore per i terreni destinati a Seminativo pari a € 24000,00 / Ha

Valore del terreno = Sup 723.43 mq. x €/mq. 2.40 = 1736.23 €

Sulla base delle verifiche effettuate, delle conoscenze dirette del sottoscritto, delle informazioni assunte presso gli operatori economici del posto e dell'osservatorio del mercato

immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (Valore agricolo medio della zona), si ritiene quindi congrua la valutazione complessiva a corpo, pari a:

– € 1736.23 (millesettecentotrentasei/23 Euro)

Allegati:

inquadramento particella su ortofoto SIT PUGLIA 2013

### VISTA AEREA

