

OGGETTO: Relazione di stima redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato di fondi rustici in Comune di Torremaggiore.

Dati catastali:

Fg. 51 Particella 39e Fg. 51 Particella 42

Affidamento incarico: AFFIDAMENTO, EX ART. 32 COMMA 2 E ART. 36 COMMA 2 LETTERA A) DEL D.LGS. N. 50/2016 E SS.MM.II - SERVIZI TECNICI DI REDAZIONE N. 7 PERIZIE TECNICO ESTIMATIVE SU TERRENI COMUNALI - DOTT. ERNESTO MARIA GIANNETTA - P. IVA GNNRST64E04C202P - € 7.207,20 ONERI COMPRESI - CIG Z3137291B8.

DETERMINA N. 395 DEL 14/09/2022

IL TECNICO INCARICATO.

Dott. Forestale

Ernesto Maria Giannetta.

OGGETTO: Relazione di stima in base a
determinazioni del più probabile valore di mercato
fondi rustici in Comune di Formigona

1981 calendar

pg. 21 Parcella 395 Tg. 21 Partenza 42

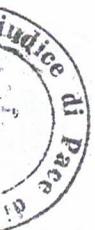
Attestando inoltre, all'importo di Lire 12.000.000
LITTELLA DEL D.L. 30.12.1974 n. 302 e s.m.i. e s.m.i.
L. 26.11.1975 n. 435 art. 10 e s.m.i. e s.m.i.
L. 27.12.1975 n. 530 art. 10 e s.m.i. e s.m.i.
L. 28.12.1975 n. 535 art. 10 e s.m.i. e s.m.i.
L. 29.12.1975 n. 540 art. 10 e s.m.i. e s.m.i.

DETERMINA N. 395 DEL 1981

IL TECNICO CARICATO
DALL'UFFICIO
SERVIZIO MANUTENZIONE



Sommario	
Premessa.....	3
Descrizione generale del bene.....	3
Consistenza.....	7
Quadro normativo.....	7
Provenienza.....	8
Valutazione immobiliare.....	8
Descrizione del terreno e qualità.....	8
Determinazione del valore di mercato.....	9



Il presente documento è un atto amministrativo emanato dal
Comune di [nome del Comune] in data [data] 20[anno].
Il documento ha per oggetto [descrizione dell'atto].
L'atto è stato deliberato in sede di [tipo di riunione] e
è stato approvato all'unanimità. Il presente documento
è stato redatto in [numero] esemplari, di cui uno
originale e [numero] copie. Il presente documento
è stato depositato in [luogo] e sarà disponibile
per la consultazione dal [data] al [data].



Premessa.

Ad espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto dott. Forestale, Ernesto Maria Giannetta dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Foggia al n. 466, con studio professionale in Lucera alla Via Botticelli n. 68, redige la presente relazione estimativa al fine di consentire l'alienazione dei beni ivi indicati mediante vendita ad evidenza pubblica.

Il compendio immobiliare si compone di due particelle censite al CT del Comune di Torremaggiore

- Fg. 51 Particella 39 Incolto produttivo superficie mq. 242, R. Dom. €. 0,07
- Fg. 51 Particella 42 Semin irriguo-seminativo superficie mq. 12.759 R. dom. €. 102,37

Particelle intestate al Comune di Torremaggiore con sede in Torremaggiore, per l'intero.

Si precisa che la particella n. 39 al momento della stima risulta libera da vincoli e da contratti, mentre la particella n. 42 risulta affittata alla sig.ra Antonucci Tiziana per una superficie di 8.000 mq, giusto contratto stipulato in data 28/08/2003 repertorio n. 1464, mentre la restante parte risulta libera.

In data 5 ottobre 2022 è stato effettuato il necessario sopralluogo per la rilevazione dello stato dei luoghi e la verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di valutazione.

Successivamente sono state svolte le indagini di mercato volte alla determinazione del prezzo di vendita.

L'intera superficie ricade in Zona agricola del Comune di Torremaggiore con riferimento al Certificato di destinazione urbanistica, meglio indicato in seguito.

La valutazione viene eseguita con il metodo sintetico comparativo.

Dalle informazioni desunte presso l'Ente proprietario non risultano vincoli di qualsiasi natura, comprese servitù apparenti e non apparenti.

Descrizione generale del bene.

I terreni al Foglio 51 sono ubicati in zona periferica del Comune di Torremaggiore.

Appartengono all'elenco delle alienazioni allegato al Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 09/05/2014.

La planimetria allegata evidenzia la situazione catastale sovrapposta alla foto aerea.

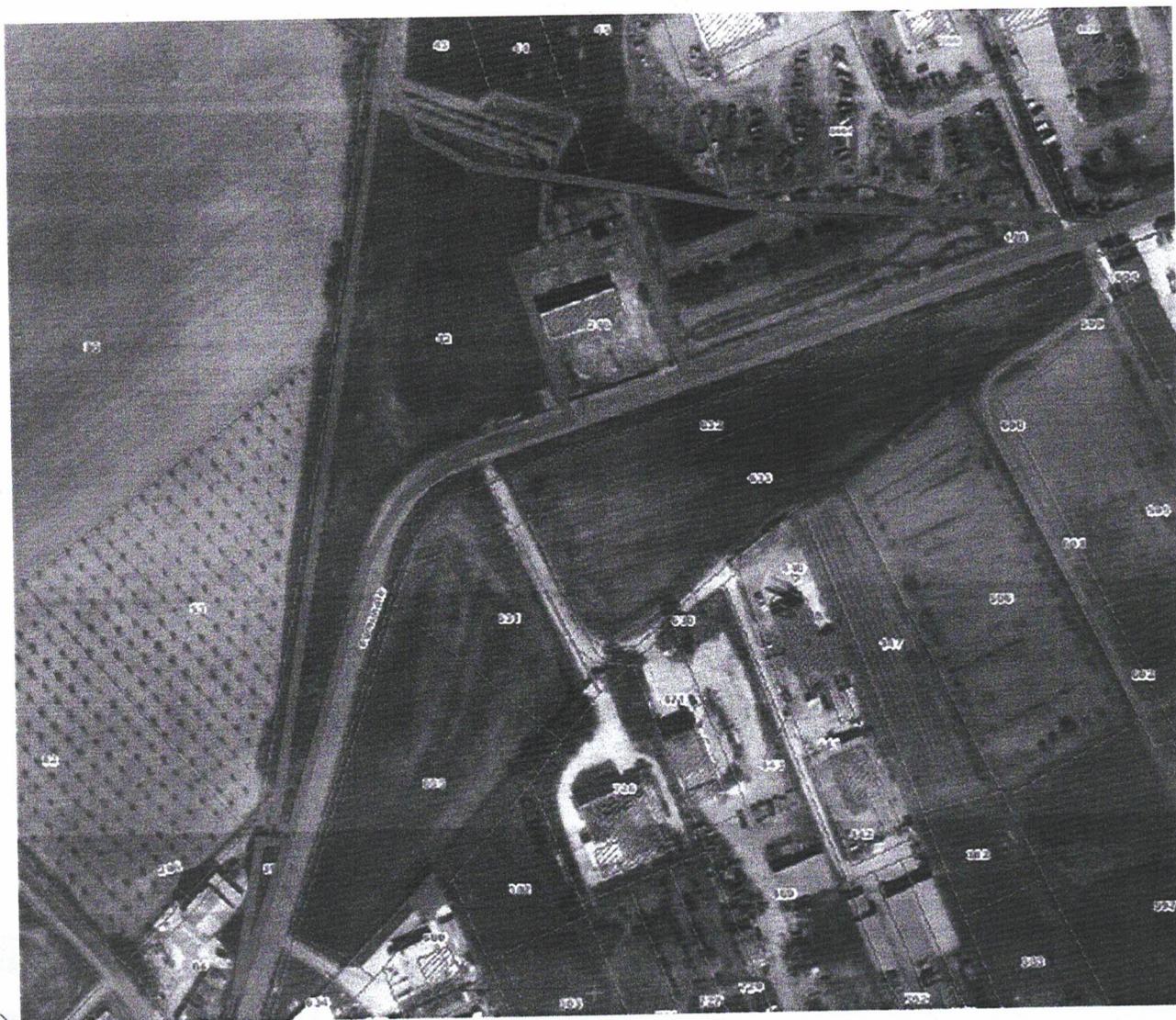
Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato e non deve essere divulgato o copiato senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale di Piacenza. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale di Piacenza.

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato e non deve essere divulgato o copiato senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale di Piacenza. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale di Piacenza.

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato e non deve essere divulgato o copiato senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale di Piacenza. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale di Piacenza.

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato e non deve essere divulgato o copiato senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale di Piacenza. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale di Piacenza.





L'immobile confina a nord-est con area semi urbanizzata, a sud-ovest con terreni agricoli.

L'accesso è garantito dalla strada comunale Via Lucera che costeggia i terreni.

Il contesto generale è di tipo agricolo con la presenza di edifici urbani, la strada comunale garantisce i collegamenti con il centro cittadino.

La giacitura è pianeggiante per tutta l'area, di forma fortemente irregolare e con diversa distribuzione delle colture presenti.

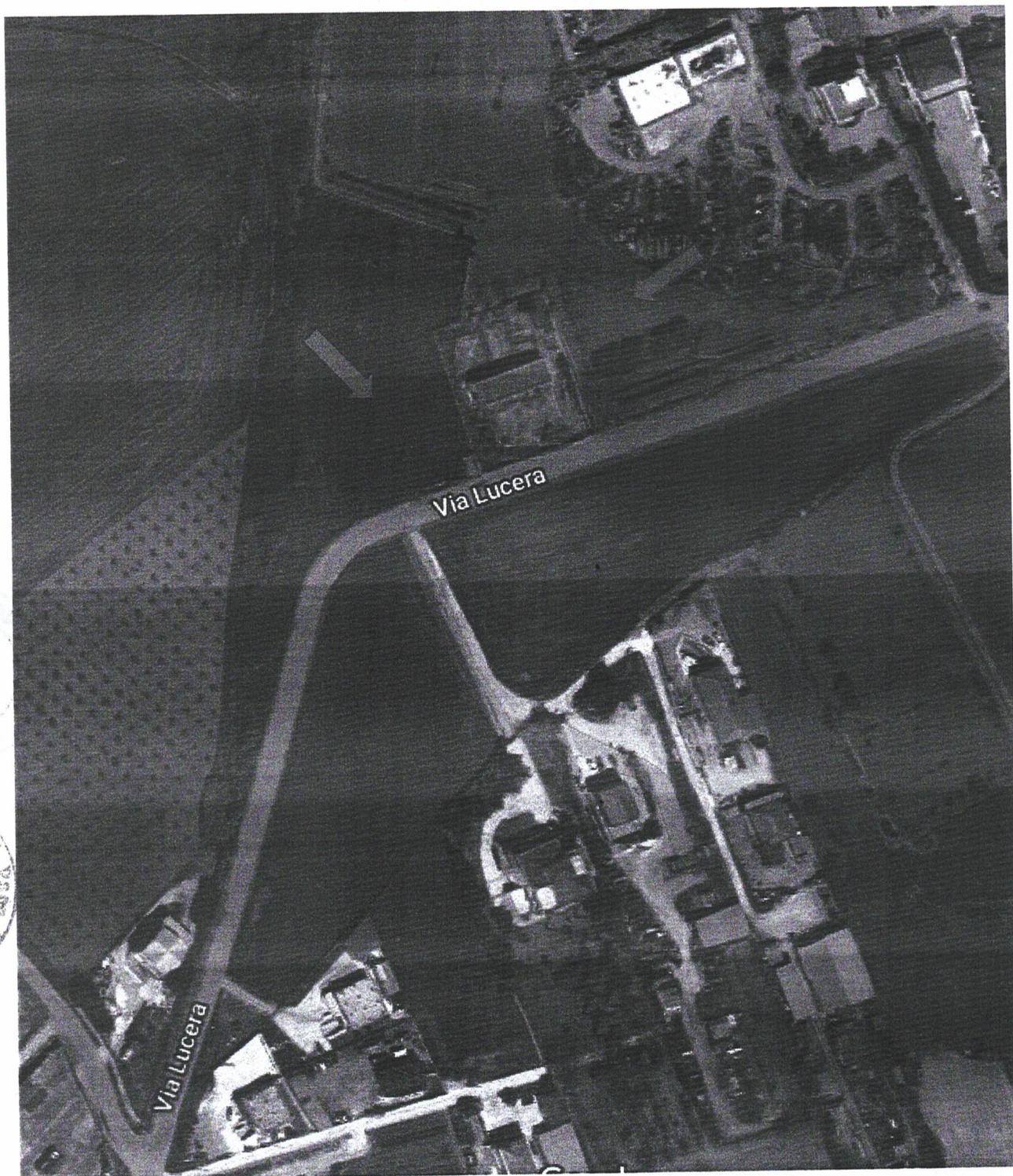
La parte a Ovest, confinante con la particella 53 dello stesso foglio è a vocazione seminativa anche se al momento risulta incolta,

La particella 39 costituisce una porzione residuale del lotto ed è tenuta a incolto sterile.

La parte a Est della particella 42 è coltivabile, ma bisogna segnalare l'esistenza di alcuni alberi da frutto con cespugli sparsi.

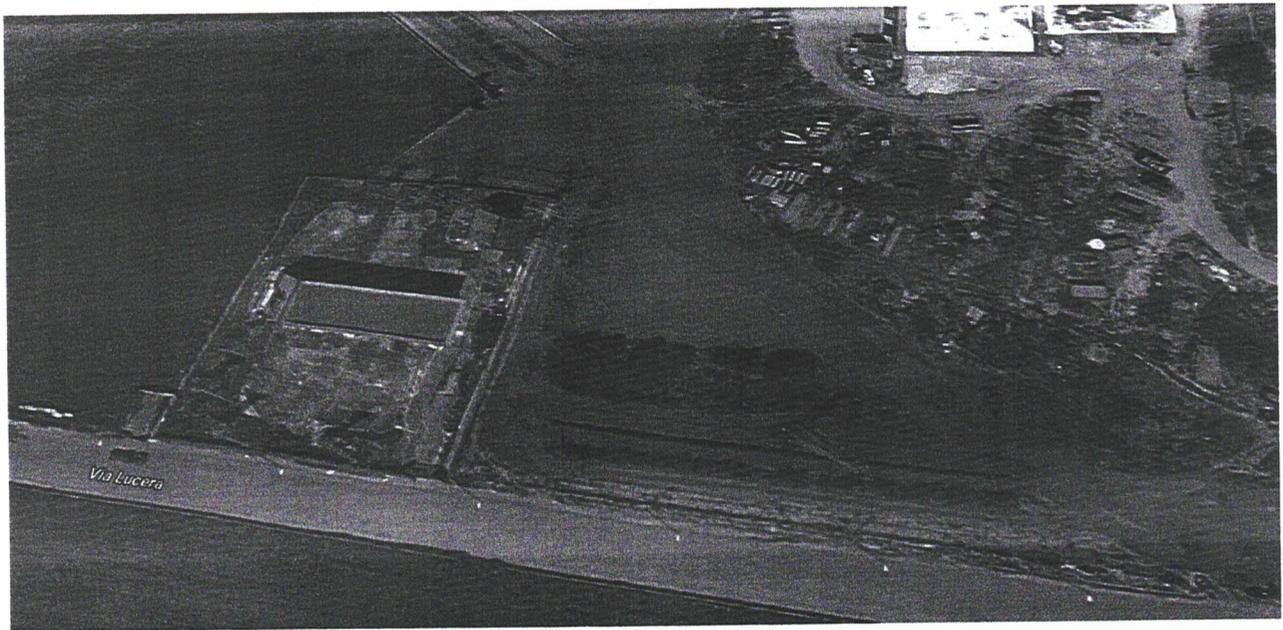




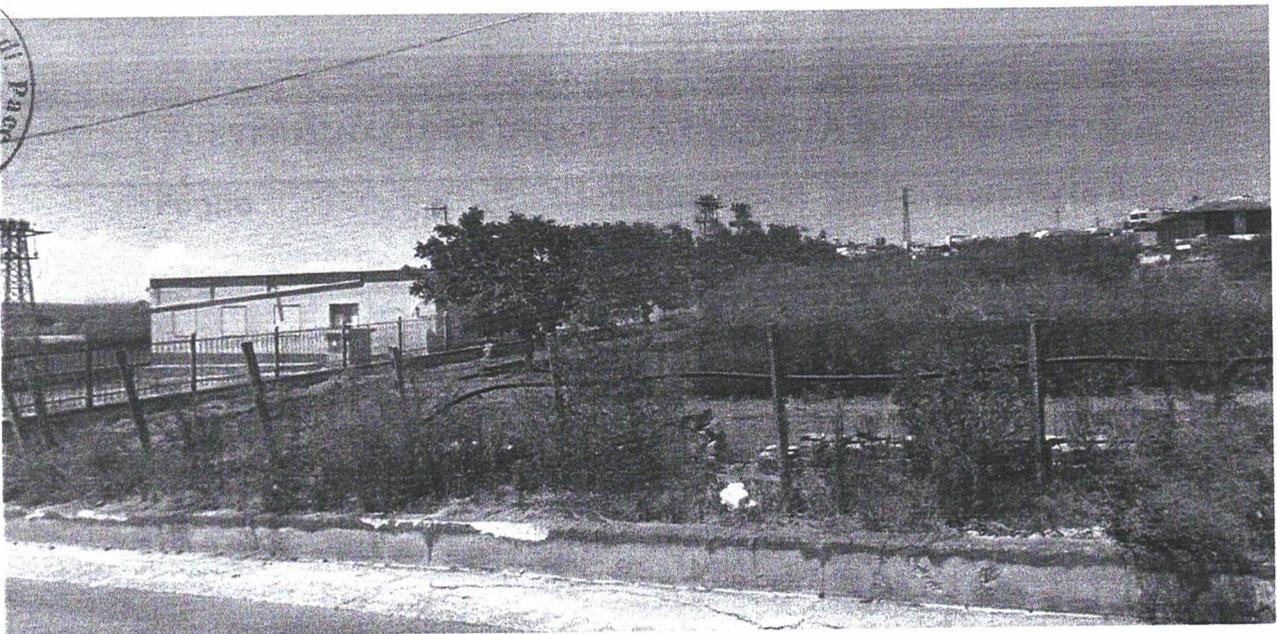


L'area contorna la cabina ENEL alla particella 240 ed è recintata con paletti in calcestruzzo e rete.

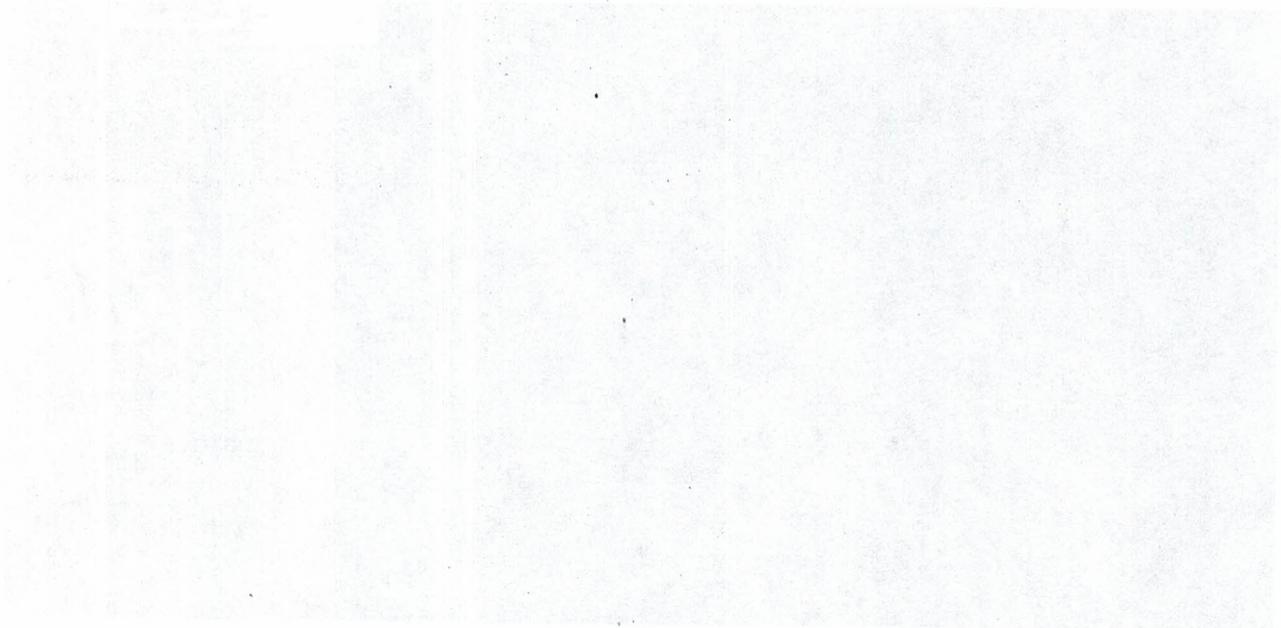




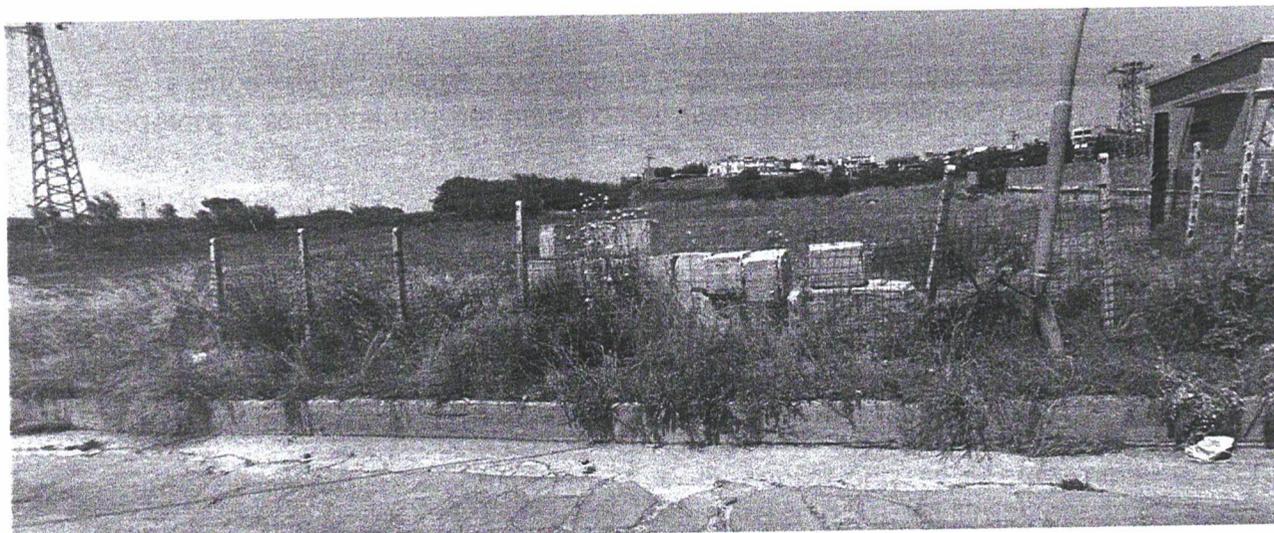
ACCESSO SU VIA LUCERA



LATO EST



1908



LATO OVEST

Consistenza

Non essendo state eseguite misure dirette sul posto, ai fini estimativi si considera la superficie contenuta nei dati catastali.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI TERRENI

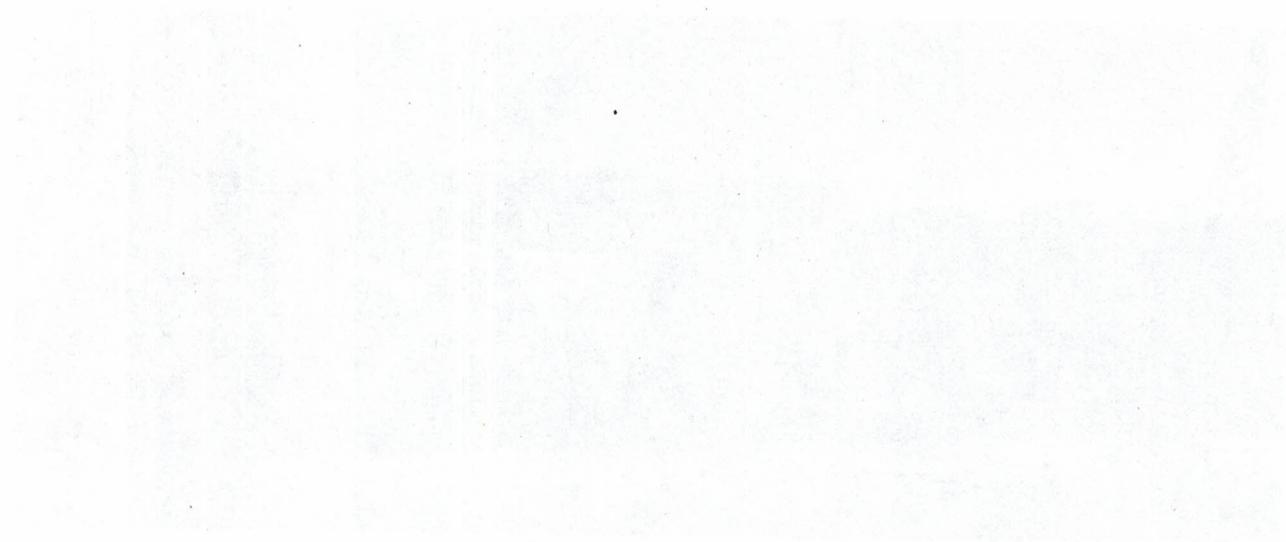
Foglio	Particella	Superficie mq.
51	39	242
51	42	12.759
TOTALE		13.001

Quadro normativo.

Per il corretto inquadramento dei terreni all'interno dello strumento urbanistico vigente, è stato richiesto il CDU al Comune di Torremaggiore, il quale certifica quanto segue.

La particella 39 del foglio 52 ricade in zona E di PRG dove sono consentiti edifici al servizio dell'agricoltura con $I_f = 0,1$ mc/mq, di cui 0,03 mc/mq riservato all'abitazione rurale.

La particella 42 del foglio 51 è anch'essa ricadente in zona rurale, in parte zona Es del PRG e in parte in zona E, con $I_f = 0,1$ mc/mq, di cui 0,03 mc/mq riservato all'abitazione rurale. Parte della superficie è destinata alla viabilità di progetto dello stesso PRG.



11/01/77

Il presente documento è riservato ai soli destinatari indicati e non deve essere diffuso al di fuori del gruppo di lavoro.

DETERMINAZIONE DELLA CONDIZIONE DI...

La presente determinazione ha lo scopo di...

La presente determinazione è basata sulle...

La presente determinazione ha lo scopo di...

La presente determinazione è basata sulle...

La presente determinazione ha lo scopo di...



Provenienza

Come si evince dalle visure catastali i beni risultano intestati al Comune di Torremaggiore e sono inseriti nel piano delle alienazioni predisposto dallo stesso ente.

Valutazione immobiliare.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si sceglie il metodo della comparazione con altri beni simili della zona o delle zone limitrofe.

Al fine di definire i parametri di calcolo è stata eseguita un'indagine sui terreni di natura agricola consultando le banche dati esistenti sul web.

Non esistendo un vero e proprio borsino su cui basare il prezzo di mercato si è scelto come punto di partenza, di consultare la documentazione contenuta nelle ricerche condotte dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria "CREA".

Nel rapporto regionale edizione dicembre 2021, si evidenzia che nella regione Puglia, anche a causa delle vicissitudini legate alla pandemia prima e alla crisi economica poi, le contrattazioni per i terreni agricoli sono risultate nettamente in calo.

"L'offerta di terreni si concentra soprattutto nelle aree regionali caratterizzate da una forte frammentazione fondiaria con operatori non professionali, che più di altri risentono della perdita di competitività", alla luce di questo è evidente come la tenuta dei prezzi di mercato dei terreni agricoli risenta in maniera significativa della scarsa domanda e della frammentazione dell'offerta.

Nella zona della provincia di Foggia, ciò nonostante, è stata segnalata una leggera risalita dei valori fondiari per gli appezzamenti di terreno destinati alla coltura cerealicola.

Le quotazioni di questa tipologia di terreno si mantengono comunque abbastanza basse.

La tipologia di acquirenti è composta da piccoli agricoltori, il più delle volte non professionali, i quali devono rispettare una serie di norme che rendono difficile la gestione dei fondi.

Sempre con riferimento alla banca dati CREA, le tabelle relative al 2021-2022 riportano per i seminativi un valore variabile da un minimo di €/ha 8.000 ad un massimo di €/mq 23.000.

Un altro parametro per la determinazione dei valori di mercato è il valore contenuto nelle Tabelle di Valori agricoli medi, distinto per Provincia e Comune (zona censuaria).

Il Comune di Torremaggiore ricade nella regione agraria n. 6 con un valore assegnato ai seminativi di €/ha 13.000 per il seminativo asciutto e €. 19.700 per quello irriguo.

Descrizione del terreno e qualità.

Il fondo si compone di due particelle limitrofe separate da un passaggio in terra battuta.

La particella 39 ha una superficie marginale di soli 252 mq., pertanto la maggior consistenza su cui definire il prezzo di mercato è la particella 42, catastalmente

Faint, illegible text covering the majority of the page, likely bleed-through from the reverse side.



suddivisa in due sub zone AA censita come seminativo irriguo di mq. 9.800 e AB come seminativo di 1 classe di superficie mq. 2.959.

Come si vede dalle foto allegate, il lato Ovest del fondo di maggiore estensione è censito come seminativo irriguo, la parte a Est che costituisce il seminativo di prima classe contiene degli alberi da frutto oltre a cespugli spontanei.

Complessivamente la giacitura del terreno è pianeggiante e l'accesso con le attrezzature colturali è ottimale.

La forma irregolare del fondo ne limita in parte la coltivazione nelle zone periferiche.

Sul fondo non insistono edifici di proprietà.

La zona d'interesse, come si evince dalle foto aeree, ha una duplice vocazione.

Essendo posta a ridosso del centro abitato, per buona parte è urbanizzata, ma soprattutto nell'area a ovest, si può notare come sia intensamente coltivata per lo più a colture cerealicole.

Determinazione del valore di mercato.

Basandosi sui dati precedentemente analizzati, considerando la vocazione a seminativo del fondo e tenendo conto del deprezzamento per le aree marginali o scarsamente coltivabili, si ritiene che un ragionevole prezzo di mercato per l'area in esame sia di €/ha 18.000.

Pertanto, il valore di mercato delle particelle al **Foglio 51 mappali 39 e 42 è di € 18.000** * ha 1,3001 = **€ 23.400 (diconsi euro ventitremilaquattrocento)** in cifra tonda.

Si trasmette al committente per gli adempimenti successivi.

Lucera, 10/12/2022



Il tecnico incaricato
Dott. Forestale
Ernesto Maria Giannetta
Ernesto Maria Giannetta



Faint, illegible text covering most of the page, appearing to be a document or report.





GIUDICE DI PACE DI LUCERA
(Prov. di Foggia)

N. 1062/23 RG

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2023 il giorno 15 del mese di novembre nella Cancelleria dell'intestato Ufficio avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso:
il Sig. dott. Ernesto Maria GIANNETTA nato a Castelluccio Valmaggiore il 04/05/1964 residente in Lucera Via Botticelli n. 68 identificato mediante Carta d'Identità N° AX7179384 rilasciata dal Comune di Lucera il 23/09/2016 il quale chiede di poter asseverare col vincolo del giuramento la relazione che precede effettuata in data 10/12/2022 per conto del Comune di Torremaggiore.

Ammonito ai sensi di legge il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "**Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità**".

Letto, confermato e sottoscritto.

Ernesto Giannetta



IL CANCELLIERE

~~IL CANCELLIERE~~

Barbara RINALDI

Barbara Rinaldi

