

*PERIZIA DI STIMA PER LA
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DI TERRENI
SITI IN AGRO DI
MANFREDONIA (FG)*



COMMITTENTE

**A.S.P. "MARCHESE FILIPPO DE PICCOLELLIS"
CON SEDE IN FOGGIA**

A.S.P. "MARCHESE F. DE PICCOLELLIS"

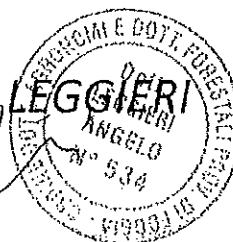
Prot. n. 46/15

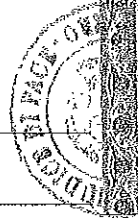
Foggia, il 09/01/2019

IL TECNICO

DOTT. AGR. ANGELO LEGGIERI

[Handwritten signature of Angelo Leggieri]





RELAZIONE TECNICA

NOTE TECNICHE DEDUTTIVE RELATIVE ALLA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI BENI IMMOBILI SITI IN AGRO DI MANFREDONIA (FG) IDENTIFICATI COME "PODERE N. 20" E DI PROPRIETÀ DELL'A.S.P. "MARCHESE FILIPPO DE PICCOLELLIS" CON SEDE IN FOGGIA.

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Marchese Filippo de Piccolellis" proprietaria dei terreni in agro di Manfredonia (FG), commetteva in data 04/06/2018, giusta Deliberazione del Commissario Straordinario n. 04 prof. N. 336/5, al sottoscritto dott. agr. Angelo Leggieri, l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica al fine di determinare-stimare "il più probabile valore di beni immobili di proprietà denominati podere n. 20".

Il sottoscritto, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Foggia con il n° 534, accettato l'incarico, ha verificato i dati catastali dei terreni oggetto d'indagine e, dopo aver ricevuto dalla committente tutte le notizie utili al fine di individuare i luoghi oggetto della perizia, ha effettuato i sopralluoghi necessari nei giorni 03 luglio e 01 ottobre 2018.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

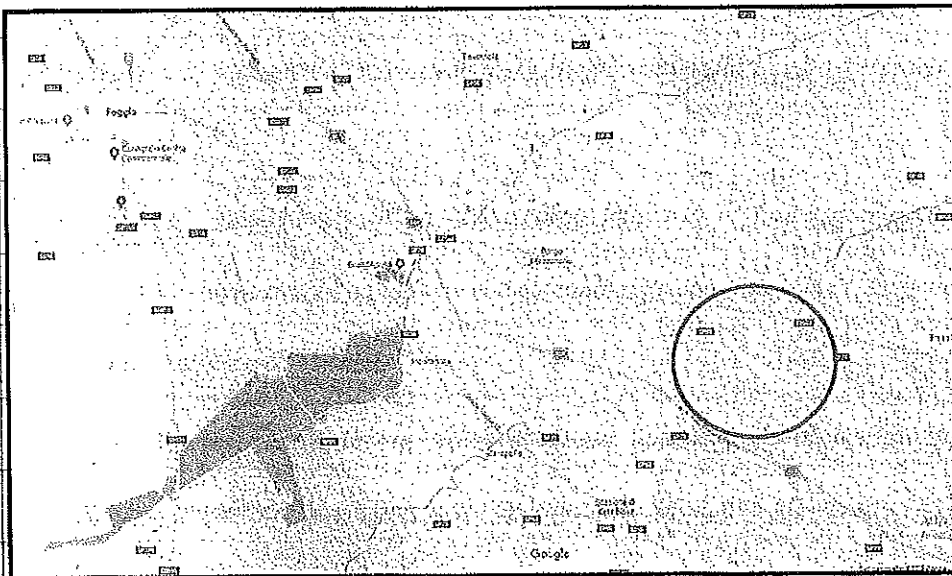
Nei giorni sopracitati per i sopralluoghi il sottoscritto si è recato sul fondo rustico oggetto di perizia. Avendo il riscontro con la documentazione cartacea



rilevata da indagini presso enti e rilevamenti digitali da rete telematica, sulla scorta di documenti catastali ed aereofotogrammetrici, ha esperito vari sopralluoghi tecnici nel corso dei quali ha avuto modo di accertare e rilevare i confini della proprietà in questione, nonché i fabbricati rurali esistenti.

I luoghi oggetto della presente relazione sono situati in agro di Manfredonia (FG) in località "La Scrofola" a ridosso del torrente Carapelle.

I fondi in questione distano circa 45 km dal centro abitato di Manfredonia e circa 24 km dal centro abitato di Foggia. Partendo da quest'ultimo l'accesso ai terreni oggetto di perizia avviene percorrendo la strada Strada Statale 544 (Foggia - Trinitapoli), per circa 22 km e, in prossimità dell'incrocio con la SP 80 si svolta a destra percorrendola per circa 300 m e, imboccando a sinistra la strada interpodereale che collega la SP 80 alla SP 79, si arriva (dopo circa 1,7 km) al fondo in questione che è posto sulla sinistra (coordinate punto di accesso $41^{\circ} 23' 32.09''$ N, $15^{\circ} 47' 00.60''$ E).



Il fondo è ubicato nella regione agraria numero 8.

I dati catastali rilevati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali sono riportati nella tabella seguente:

Comune	Foglio di mappa	Numero particella	Qualità	Classe	Superficie		
					Ha	A	ca
Manfredonia	136	6	Seminativo	2	21	96	36
Reddito Dominicale: € 907,46				Reddito Agrario: € 567,16			
Intestato: A.S.P. MARCHESE FILIPPO DE PICCOLELLIS con sede in FOGGIA Codice Fiscale: 80002890715 - Proprietà per 1/1							

La predetta superficie di fatto è così ripartita:

Coltura	Superficie
Seminativo	21.88.27
Tare e incolti	0.08.09
TOTALE	21.96.36

*Il fondo in questione è denominato **Podere n. 20**.*

L'accesso è agevole e garantito da una breve strada che collega la strada provinciale n. 80 alla strada provinciale n. 79 (Regio tratturello Foggia-Tressanti-Barletta).

Il fondo è strutturato in un unico corpo fondiario di forma pressochè trapezoidale regolare avente un lato curvilineo confinante con il torrente Carapelle e lato lungo orientato N/O - S/E.

L'appezzamento confina a N/E con strada interpoderale di accesso ai terreni denominata "strada vicinale della Speranza", a S/E con la già citata strada denominata "Regio tratturello Foggia-Trssanti-Barletta), a S/O con il torrente Carapelle e a N/O con altri terreni identificati al catasto nel medesimo Comune e



foglio di mappa, particelle n. 165, 166, 167 e 178 intestati ad altra ditta (p.lle n. 165

e 178 intestate a : : : a per 1000/1000, p.lle 166 e 167 intestate a

per 2/4, 1 : : Usufrutto per 2/4, C'

i nuda proprietà per 1/4, C. : : : ta nuda proprietà

per 1/4).

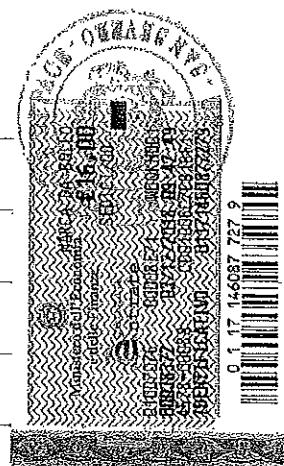
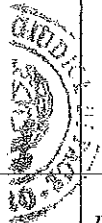
La viabilità interna è costituita da stradina, in terra e breccia larga circa 3 m, che corre lungo il confine Nord e che non permette un agevole transito in caso di piogge.

Il terreno, destinato esclusivamente ad uso agricolo, risulta con tessitura di medio impasto tendente all'argilloso, di natura alluvionale con strato arabile profondo, permeabile e dotato di una buona capacità di ritenzione idrica. Nel complesso il terreno è dotato di buona fertilità. Esso risulta lievemente inclinato con un efficace sgrondo delle acque meteoriche che, in concomitanza con la buona permeabilità del terreno, limita la formazione di ristagni idrici che non si verificano quasi mai ad eccezione di piccole zone che risultano lievemente depresse.

All'interno dell'appezzamento non sono presenti fabbricati aziendali.

Nella parte centrale dell'appezzamento è presente un pozzo artesiano, in pessimo stato di manutenzione, probabilmente utilizzato in passato per l'irrigazione dei fondi, allo stato non utilizzabile.

I fondi attualmente sono liberi e non coltivati con residui di cereali dell'annata precedente, pertanto non è stato possibile risalire all'organizzazione produttiva e alle colture effettivamente praticate su detti fondi. Tuttavia, analizzando i residui colturali presenti e le colture presenti su fondi vicini, si comprende che quelle



prevalenti sono cerealicole avvicendate, nella rotazione colturale, a legumnose o a colture ortive laddove è presente la possibilità di irrigazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dei terreni è specificata dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Manfredonia n. prot. 24295/2018. Dal certificato si evince che l'intero appezzamento ricade in zona Omogenea Territoriale Agricola di tipo "E/7", destinata prevalentemente alla pratica dell'agricoltura, della zootecnia, alla trasformazione dei prodotti agricoli con le seguenti prescrizione:

- I.F.F. = 0,03 mc/mq;
- altezza massima = mt. 7,50;
- distanza dai confini = mt. 5,00;
- distanza dai fabbricati = mt. 10,00
- distanza dall'asse stradale = 12,00 rispetto alla viabilità marginale;
- lotto minimo di intervento = ha 1,00,00;
- distanza dagli argini, dai fiumi, corsi d'acqua, dai canali, ecc. = mt. 1,50;
- possibilità di elevazione dell'indice fino a 0,1 mc/mq (indice fondiario per abitazione e complessi per la conduzione del fondo), previa autorizzazione di apposito Piano di Utilizzazione e di Sviluppo Aziendale che dovrà essere approvato dall'Organo Comunale.

Dal CdU si evince altresì che l'appezzamento in questione ricade in parte in fascia di rispetto dei Corsi d'acqua "Torrente Carapelle". Nella fascia di rispetto non sono concesse costruzioni di alcun genere, solo interventi di manutenzione per



costruzioni ivi locate. Si potranno predisporre interventi di tutela della fascia di rispetto, con previsione di adeguate alberature.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni si è ritenuto adottare una procedura comparativa per valori unitari che tenesse conto della tipologia produttiva dei terreni (seminativo o altro), dei principali elementi differenziali (giacitura, produttività, presenza o meno dell'irrigazione) e delle principali coltivazioni presenti nella zona. Tale stima ha come riferimento base la comparazione con fondi vicini aventi caratteristiche simili che sono stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi.

Il procedimento di stima seguito risulta, quindi, sintetico ed è basato su un confronto; quindi è un giudizio di merito che indica l'appetibilità che l'azienda presenta in un libero mercato. Pertanto, si tiene conto:

- delle condizioni di produttività potenziali del fondo;
- della posizione;
- della giacitura;
- delle dimensioni degli appezzamenti;
- della possibilità di irrigare i fondi (anche con approvvigionamenti esterni all'azienda);
- delle colture praticate nell'ordinario ciclo colturale di aziende agricole similari;
- della vicinanza a strade principali e ad eventuali centri di lavorazione dei prodotti agricoli;



o dei prezzi in epoca recente verificatisi per compravendita di fondi simili.

Sono state esperite approfondite indagini sul locale mercato di compravendita di fondi aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dal fondo oggetto di perizia.

Dalle varie indagini esperite si è ritenuto opportuno adottare, come dato di riferimento per la comparazione, il valore di € 19.500,00 ad ettaro per i seminativi.

Al valore dei seminativi bisogna apportare delle opportune riduzioni imputabili principalmente allo stato di sconfigurazione del fondo dovuto al confine curvilineo con il torrente Carapelle e al vincolo di inedificabilità nella adiacente fascia di rispetto. Pertanto, tenendo conto di tali dati oggettivi, si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento del 5% al valore precedentemente determinato.

Pertanto per i seminativi si ha:

$$\text{€/ha } 19.500,00 \times 21.88.27 \text{ ha} \times 0,95 = \text{€ } 405.377,02$$

Per ciò che concerne le tare improduttive non si ritiene di dare un valore e, quindi, sono da considerarsi intrinseche all'appezzamento e, pertanto, valutate in esso.

CONCLUSIONI

A conclusione delle necessarie operazioni di rilevamento e sulla base delle considerazioni svolte, nella stesura della presente relazione si è descritto, per quanto possibile, minuziosamente l'azienda cercando di evidenziare i punti di maggiore interesse al fine della determinazione del quesito di stima.

Si è tenuto conto dei comodi come la facilità di accesso e l'estensione

dell'appezzamento in un unico corpo fondiario, e degli scomodi come la
sconfigurazione dovuta al confine curviline e la presenza di vincoli.

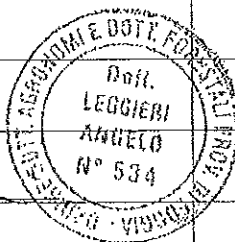
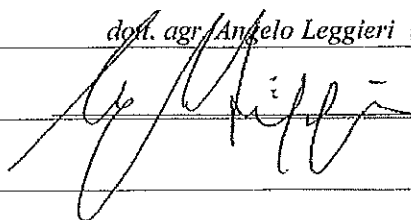
Pertanto si può asserire che il più probabile valore di mercato del fondo
denominato podere n. 20 è € 405.400,00 circa.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

San Severo, lì 07/11/2018

Il tecnico

dott. agr. Angelo Leggieri



Allegati:

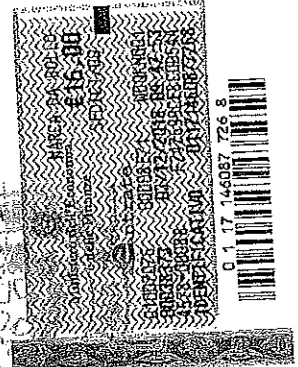
- n. 1 Visura catastali terreni
- n. 1 Estratti di mappa
- N. 7 foto
- N. 1 rilievo aereofotogrammetrico
- N. 1 copia Certificato di Destinazione Urbanistica



R.G. 5201 / 18



Ufficio Del Giudice Di Pace Di San Severo
Via Terranova Centro Civico 71016 San Severo
Tel. 0882-373099 Fax 0882-373299



Verbale di giuramento di perizia/traduzione

L'anno 2018 addì 03 del mese di dicembre
Avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario dell'Ufficio del Giudice di Pace di San Severo

è comparso

il sig. LEGGIERI ANGELO nato a S. MARCO IN LAMIS il 16/07/1980 e
residente in S. MARCO IN LAMIS alla via R. GUTTUSO n° 9
c.f. LCGNGL80L16H985W identificato a mezzo CARTA D'IDENTITA'
n° AS 3583358 rilasciato/a da COMUNE DI S. MARCO IN LAMIS
in data 07/01/2011 Il quale chiede di prestare giuramento dell'allegata
perizia stragiudiziale/traduzione.

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità"

LC.S.



Il Funzionario Giudiziario
P.I. Fernando Vasciarelli
IL CANCELLIERE
Luigi M. RIELLA

Allegati n. 01 MECCATI e n. 02 FOTO

NOTA BENE

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.