

Studio Agronomico e Forestale
Dott. For. Ernesto Maria GIANNETTA
Via Botticelli, 68 - 71036 Lucera (FG) er.giannetta@gmail.com -

COMUNE DI SAN MARCO LA CATOLA (FG)

RELAZIONE DI STIMA DI TERRENI AGRICOLI IN AGRO DI SAN MARCO LA CATOLA

COMMITTENTE: TERA LABS S.R.L.

● **Relazione**

Il tecnico redattore:

Dott. Forestale

Ernesto Maria GIANNETTA

Ernesto Giannetta



**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI (FONDI RUSTICI) IN AGRO DI
SAN MARCO LA CATOLA -**

La Società **TERA LABS s.r.l.** con sede in Lucera P.iva 04140580715 è stata incaricata dal Comune di San Marco la Catola per la vendita di alcuni immobili di sua proprietà con Determina Dirigenziale n. 215 del 15/09/2022 .

In data 17/09/2022 il sottoscritto Dott. Forestale Ernesto Maria GIANNETTA, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 04/05/1964 con studio in Lucera alla Via Botticelli n. 68 ed iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestale della Provincia di Foggia al n. 466, in qualità di tecnico incaricato dalla società TERA LABS s.r.l., ha redatto la presente relazione di stima del valore di mercato di terreni agricoli siti in agro del Comune di San Marco La Catola (FG).

DESCRIZIONE CATASTALE E URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della stima sono catastalmente ubicati ai fogli di mappa n. 22 p.lla 63; foglio n. 24 p.lle n. 29-30-32-28-54-56-55-14-15-16-17-18; foglio n. 27 p.lle 131-132-343 tutte in agro del Comune di San Marco La Catola (FG) e di proprietà dello stesso Comune.

I sopraindicati terreni sono stati opportunamente suddivisi in lotti per rendere più agevole la vendita. Trattasi di aree inserite in Zona territoriale omogenea E "agricola"

LOTTO 1 - foglio n. 22 particella n. 63

Terreno agricolo seminativo di forma quasi trapezoidale non recintato, moderatamente acclive, in località "Calderaro". Non è stata riscontrata la presenza di manufatti. La consistenza complessiva è di ha 02.31.48. L'appezzamento è accessibile dalla Strada Vicinale Macchia che si diparte dalla Statale n. 17, con i seguenti dati catastali:

Lotto	Foglio	Particella	Classe	Superficie	Qualita'
1	22	63	3	Ha 02.31.48	Seminativo

TOTALE HA 02.31.48

LOTTO 2 – foglio n. 24 particelle n. 29 e 30

Terreno agricolo di forma quasi triangolare, non recintato, semipianeggiante, caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, località “Calderaro” e confinante con il Torrente La Catola. Non è stata riscontrata la presenza di manufatti. La consistenza complessiva è di ha 04.29.61. L’appezzamento è accessibile dalla Statale n. 17, con i seguenti dati catastali:

Lotto	Foglio	Particella	Classe	Superficie	Qualita’
2	24	29	1	Ha 03.45.73	Pascolo
2	24	30	3	Ha 00.83.88	Seminativo

TOTALE Ha 04.29.61

LOTTO 3 – foglio n. 24 particelle n. 28 – 32 – 54 - 55 e 56

Terreno agricolo seminativo con lembi di bosco, di forma irregolare, giacitura acclive, non recintato in località “Dell’Orto”. La consistenza complessiva del terreno è di ha 12.28.55. Il fondo è intercluso, e sull’area non sono presenti manufatti di alcun genere. Le particelle hanno i seguenti dati catastali:

Lotto	Foglio	Particella	Classe	Superficie	Qualita’
3	24	28	3	Ha 01.47.30	Pascolo
3	24	32	3	Ha 03.24.60	Seminativo
3	24	54	3	Ha 00.67.00	Pascolo
3	24	55	3	Ha 01.53.50	Pascolo
3	24	56	4	Ha 05.84.50	Seminativo

TOTALE Ha 12.28.55

LOTTO 4 – foglio n. 24 particelle n. 14-15-16-17-e 18

Terreno agricolo caratterizzato da fitta vegetazione boschiva, di forma quasi rettangolare,

giacitura pianeggiante, non recintato, posto lungo la sponda del Torrente La Catola in località "Monte Calvo". La consistenza complessiva del terreno è di ha 02.68.44. Il fondo è intercluso, e sull'area non sono presenti manufatti di alcun genere. Le particelle hanno i seguenti dati catastali:

Lotto	Foglio	Particella	Classe	Superficie	Qualita'
4	24	14	2	Ha 00.27.68	Pascolo
4	24	15	00	Ha 00.59.10	Incolto Produttivo
4	24	16	00	Ha 00.36.86	Incolto Produttivo
4	24	17	4	Ha 00.39.54	Seminativo
4	24	18	4	Ha 01.05.26	Seminativo

TOTALE HA 02.68.44

LOTTO 5 – foglio n. 27 particelle n. 131-132 e 343

Terreno agricolo seminativo, di forma regolare rettangolare, giacitura moderatamente acclive, non recintato, posto parallelamente alla Statale n. 17 dalla quale si accede. La consistenza complessiva del terreno è di ha 02.05.69 m² e Sull'area non sono presenti manufatti di alcun genere. Le particelle hanno i seguenti dati catastali:

Lotto	Foglio	Particella	Classe	Superficie	Qualita'
5	27	131	3	Ha 00.20.08	Seminativo
5	27	132	3	Ha 01.77.50	Seminativo
5	27	343	2	Ha 00.08.11	Vigneto

TOTALE HA 02.05.69

Valutazione

Per quanto concerne la stima del valore, sulla base delle considerazioni urbanistiche e sulla scorta dei documenti e degli atti recuperati nelle indagini di mercato, si ritiene di poter impiegare l'approccio diretto ovvero il metodo cosiddetto sintetico - comparativo.

Quest'ultimo è incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si presentano come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire ai terreni oggetto di stima.

Pertanto, come già innanzi precisato, le valutazioni cui si giunge tengono conto soprattutto di transazioni eseguite di recente nell'area oggetto di studio per la cessione di diritti similari e da interviste eseguite presso aziende agricole e proprietari terrieri locali che hanno trattato per cessioni di diritti similari.

Inoltre, sotto l'aspetto più tecnico, si è tenuto conto delle seguenti peculiarità dei terreni:

- 1) Potenzialità irrigua;**
- 2) Tipologia di coltivazione;**
- 3) Caratteristiche agronomiche del terreno.**

I terreni oggetto della presente stima sono inseriti in un contesto di seminativi non irrigui a prevalente coltivazione cerealicola, con presenza di superfici boscate.

Le caratteristiche agronomiche sono sufficientemente accettabili; ci troviamo in presenza di aree con terreni con caratteristiche di bassa fertilità che rientrano nella tipologia di queste aree, ossia sottoposti prevalentemente alla tipologia colturale cerealicola.

A seguito di tutte le considerazioni esposte si è determinato un valore minimo, per tutti i terreni coltivati a seminativi pari a 0,7 €/mq, mentre per le aree boscate un valore pari a 0,4 €/mq

Pertanto si è ottenuto:

Lotto n. 1:

mq 23.148 x 0,7 = € 16.203,60

Lotto n. 2:

mq 42.961 x 0,4 = € 17.184,40

Lotto n. 3:

Mq 122.855 x 0,7 = € 85.998,50

Lotto n. 4:

Mq 26.844 x 0,4 = € 10.737,60

Lotto n. 5:

Mq 20.569 x 0,7 = € 14.398,30

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto il valore complessivo dei cinque lotto di terreno di proprietà del Comune di San Marco La Catola è pari ad **€ 144.522,40.**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Lucera, lì 17/09/2022

**Il Tecnico
Dott. Forestale
Ernesto Maria GIANNETTA**

Ernesto Maria Giannetta

