

**TRIBUNALE DI FOGGIA – SEZIONE FALLIMENTI  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Reg. Fall. N. 94/2017**

**Relazione di stima immobiliare riguardante un terreno sito in Cerignola alla Contrada "Santa Maria dei Manzi" censito nel N.C.T. al F. 112 P.IIa 7.**

Per incarico ricevuto dal Tribunale di Foggia, nella persona del dott. Francesco Murgo, il sottoscritto geom. Antonio de Gregorio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Foggia al n. 2365, prestava giuramento di rito in data 09/04/2019.

Il dott. Francesco Murgo assegnava quale termine per il deposito dell'elaborato peritale 90 giorni.

Il sottoscritto dopo aver effettuato il sopralluogo ed il rilievo fotografico, ha acquisito la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ed ha redatto la presente C.T.U. riportando di seguito le relative risultanze.

**QUESITO 1: all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini catastali.**

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Cerignola al Foglio 112 p.IIa 7, sono presenti n. colture distinte in mq 25.254 seminativo classe 3 e mq 26 uliveto classe 2 che sviluppano una superficie totale di mq 25.280.

Sulla scorta della documentazione catastale il bene all'attualità risulta essere registrato in ditta --- Omissis --- proprietà per 1/2 e --- Omissis --- in quota per 1/2 di proprietà.

Il terreno è sito nell'agro di Cerignola alla Contrada "Santa Maria dei Manzi" e confina a nord e a ovest con tratturo interno, a est con la particella 25 e a sud con le particelle 13 e 56 salvo altri (allegati 1 e 2).

**QUESITO 2: alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie.**

Il terreno sito alla Contrada "Santa Maria dei Manzi" in agro di Cerignola è di forma pentagonale ed è ubicato a circa 8 km dalle zone residenziali del Comune di Cerignola (allegato 3). Al bene si giunge percorrendo la Strada Vicinale Santa Maria dei Manzi e successivamente imboccando le viabilità interne costituite da tratturi in terra (coordinate 41°20'12.7"N 15°52'47.5"E). Il fondo agricolo presenta una giacitura in piano e dotato di discrete qualità intrinseche. Da un esame a vista, alla data del sopralluogo il terreno si presenta non condotto ed al suo interno non risultano essere presenti sia fabbricati o annessi rustici che pozzi; tantomeno è servito dalle acque della diga e quindi non si può considerare irriguo.

**QUESITO 3: alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.**

Il sottoscritto, per stimare il bene in oggetto, ha ritenuto congruo adottare il metodo sintetico comparativo prendendo come riferimento le quotazioni di mercato relative al Comune di Cerignola per terreni simili destinati a seminativo. Non si è tenuto conto della porzione di coltura a uliveto in quanto come da elaborato fotografico la stessa non è presente e comunque la sua superficie è irrilevante rispetto all'esenzione della particella. Lo scrivente effettuando indagini



presso agenzie del settore immobiliare e uffici pubblici, è partito da quotazioni unitarie ad ettaro pari a €/Ha 14.000. L'esperto ha tenuto conto della regolarità del terreno, della lavorabilità, della giacitura, orientamento, fruibilità, presenza di fabbricati o annessi rustici, accesso alla via pubblica, presenza di pozzi, presenza di adduzione di acqua per l'irrigazione, impianti di servizio, accesso dalla pubblica via, vicinanza al centro città e alla sua potenzialità edificatoria .

Valore a mq = €/Ha 14.000,00 / mq 10.000 = €/mq 1,40

Valore di mercato = mq 25.280 x €/mq 1,40 = € 35.392,00

Quindi, da tali informazioni e sulla base di tutto quanto fin qui detto, si può concludere che il più probabile **valore di mercato si possa così determinare in € 35.500,00.**

**Quota della società --- Omissis --- è di 1/2 di proprietà paria a € 17.750,00.**

Dalla documentazione visionata e dalle informazioni reperite presso i pubblici uffici, l'immobile non risulta essere gravato da diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sullo stesso.

**QUESITO 4: alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.**

Il C.T.U. dall'esame della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici ha potuto determinare che il terreno sito nell'agro di Cerignola alla Contrada "Santa Maria dei Manzi" è censito al N.C.T. del Comune di Cerignola al Foglio 112 p.la 7 ed è di proprietà della Società --- Omissis ---.

Il 01/06/1999 la regione Puglia Assessorato alla sanità e ai servizi sociali – settore servizi sociali - con atto dirigenziale n. 0122 trasferiva i beni dell'Istituto --- Omissis --- attribuendoli al Comune di Cerignola con vincolo di destinazione ai servizi sociali.

Il 24/04/2008 con atto n.379/63 il Comune di Cerignola con Determina Dirigenziale e successivamente con atto pubblico per notar Niola Specchio rep. n. 163945, racc. n. 12430 e registrato a Cerignola il 28/05/2008 al n. 2323/1T il Comune di Cerignola conferisce alla Società --- Omissis --- degli immobili compreso la quota di proprietà pari a 1/2 del terreno sito in sito nell'agro di Cerignola alla Contrada "Santa Maria dei Manzi" e censito al N.C.T. del Comune di Cerignola al Foglio 112 p.la 7. Sulla scorta della documentazione catastale il bene all'attualità risulta essere registrato in ditta --- Omissis --- proprietà per ½ e --- Omissis --- in quota per 1/2 di proprietà per inevasa voltura catastale (**allegato 4**). Per procedere alle inevasi volture per l'aggiornamento delle ditte catastali, indispensabili per la vendita dell'immobile, il compenso di un professionista abilitato al netto delle spese catastali (che ammontano presumibilmente a € 80,00 circa) risulta essere pari a € 150,00 escluso iva e oneri previdenziali

**QUESITO 5: alla individuazione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini catastali e prezzo base.**

Il fondo rustico sito alla Contrada "Santa Maria dei Manzi" in agro di Cerignola è censito nel N.C.T. del Comune di Cerignola al Foglio 112 p.la 7 avente consistenza di Ha 2 are 52 ca 80. Confinante a nord e a ovest con tratturo interno, a est con la particella 25 e a sud con le particelle 13 e 56 salvo altri. Il più probabile valore di mercato è di € 35.500,00. La quota di proprietà pari a 1/2 della società --- Omissis --- è di € 17.750,00. Il terreno risulta materialmente divisibile fatto salvo la verifica di quanto previsto dai regolamenti del Comune di Cerignola.

**QUESITO 6: all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti su i beni.**



Dalla documentazione visionata e dalle informazioni reperite presso i pubblici uffici, l'immobile non presenta formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri.

**QUESITO 7: alla verifica della regolarità edilizia urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.** Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che il terreno non presenta alcuna vocazione edificatoria ai fini residenziali in quanto l'immobile secondo il P.R.G. del Comune di Cerignola, è ubicato in zona "E" zona agricola **(allegato 5).**

In conclusione, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, e ringraziando il Giudice dott. Francesco Murgo per la fiducia conferitogli, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti. Foggia, 02 luglio 2019

In fede  
Il C.T.U.  
geom. Antonio de Gregorio

ALLEGATI:

- allegato n. 1: visura storica catastale;
- allegato n. 2: estratto di mappa catastale e ortofoto settore assetto del territorio Provincia di Foggia;
- allegato n. 3: elaborato fotografico;
- allegato n. 4: copie atti;
- allegato n. 5: certificato di destinazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

