

ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ DEL PREZZO

Premesso che la presente attestazione è redatta su richiesta del **Dott. Francesco Troiano**, Commissario Liquidatore del Concordato Preventivo della società [REDACTED], al fine di essere sottoposta alla valutazione dell'Ill.mo Tribunale di Foggia nell'ambito del giudizio [REDACTED]

Il sottoscritto **Geom. Luigi TROTTA**, nato a Manfredonia (FG) il 09/05/1967, codice fiscale **TRTLGU67E09E885F**, residente in Manfredonia (FG), CAP 71043, al Tratturo Pulsano n. 1, con **studio sito in Manfredonia (FG), CAP 71043, al Tratturo Pulsano n. 1**, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1878,

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto è stato incaricato di esprimere un giudizio tecnico in merito alla **congruità del prezzo di € 4.000,00** previsto nell'ambito di proposta transattiva relativa al giudizio pendente dinanzi al Tribunale di Foggia R.G. n. 5469/2025, avente ad oggetto terreni siti nel Comune di Manfredonia (FG), località Ippocampo.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione risultano censiti al **Catasto Terreni del Comune di Manfredonia (FG), foglio 109**, come di seguito specificato:

- **Particella 1807** – qualità seminativo classe 4 – superficie mq 4.928 – reddito dominicale € 7,64 – reddito agrario € 10,18, intestata a **Società per Azioni ITI Immobiliare Turistica Ippocampo con sede in Barletta**, proprietà 1000/1000
- **Particella 1822** – qualità seminativo classe 4 – superficie mq 311 – reddito dominicale € 0,48 – reddito agrario € 0,64, intestata a **Società per Azioni ITI Immobiliare Turistica Ippocampo con sede in Barletta**, proprietà 1000/1000
- **Particella 1824** – qualità pascolo classe 4 – superficie mq 659 – reddito dominicale € 0,51 – reddito agrario € 0,31, intestata a **Immobiliare Turistica Ippocampo S.r.l. (I.T.I.) con sede in Barletta**, proprietà 1000/1000
- **Particella 1170** – qualità seminativo classe 5 – superficie mq 945 – reddito dominicale € 0,73 – reddito agrario € 1,71, intestata a **Società per Azioni ITI Immobiliare Turistica Ippocampo con sede in Barletta**, proprietà 1000/1000
- la superficie complessiva dei terreni è pari a circa **mq 6.843**;

3. INQUADRAMENTO E CARATTERISTICHE DEI BENI

I terreni oggetto della presente attestazione:

- sono ubicati in area periferica/località Ippocampo;
- risultano classificati come **seminativi e pascolo**, privi di autonoma capacità edificatoria;
- presentano **limitata appetibilità commerciale**, in quanto:

- non suscettibili di sfruttamento edilizio diretto;
- con possibile incidenza di vincoli urbanistici e/o destinazioni a standard (viabilità, servizi, ecc.);
- caratterizzati da frammentazione e modesta estensione delle singole particelle;

Tali elementi incidono significativamente sul valore di mercato.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione è stata condotta secondo il **criterio sintetico-comparativo**, tenendo conto:

- dei valori di mercato per terreni agricoli analoghi nella medesima zona;
- dei **Valori Agricoli Medi (VAM)** determinati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Foggia (annualità 2019), relativi alla Regione Agraria n. 9 – Comune di Manfredonia;

In particolare, dai dati ufficiali emergono valori indicativi pari a:

- **seminativo:** circa € 12.450/ Ha
- **pascolo:** circa € 2.350 / Ha

Tuttavia, nel caso specifico, si è ritenuto necessario adottare **valori unitari significativamente inferiori rispetto ai suddetti parametri**, in quanto:

- i terreni oggetto di stima risultano **privi di concreta capacità produttiva agricola**;
- presentano **limitazioni urbanistiche e funzionali**;
- sono caratterizzati da **scarsa accessibilità, frammentazione e marginalità economica**;
- risultano inseriti in un contesto di **contenzioso giudiziario**, che ne riduce ulteriormente la commerciabilità;

Pertanto, in via prudenziale, sono stati assunti valori unitari compresi tra **€/mq 0,50 e €/mq 0,60**, sensibilmente inferiori ai valori agricoli medi sopra richiamati.

Applicando un valore medio di circa **€/mq 0,55** alla superficie complessiva di mq 6.843, si ottiene un valore stimato pari a circa **€ 3.763,65**, coerente con il prezzo oggetto della proposta transattiva.

5. VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto, il prezzo di **€ 4.000,00** previsto nella proposta transattiva:

- risulta **in linea con i valori di mercato** dei terreni aventi analoghe caratteristiche;
- appare **adeguato e congruo** rispetto allo stato di fatto e di diritto degli immobili;

- tiene conto del contesto transattivo e della necessità di definizione della lite;

6. CONVENIENZA PER LA PROCEDURA

Il sottoscritto evidenzia altresì che il prezzo:

- rappresenta un **realizzo coerente e prudentiale** rispetto al valore stimato;
- consente di evitare ulteriori costi e tempi derivanti dal contenzioso;
- costituisce **miglior realizzo possibile nell'interesse della massa dei creditori**, in relazione alle caratteristiche dei beni ed alle condizioni di mercato;

7. ATTESTAZIONE

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto

ATTESTA

che il prezzo complessivo di **€ 4.000,00 (quattromila/00)** per l'acquisto delle particelle sopra indicate deve ritenersi:

- **CONGRUO** sotto il profilo estimativo
- **CONVENIENTE PER LA PROCEDURA** sotto il profilo economico

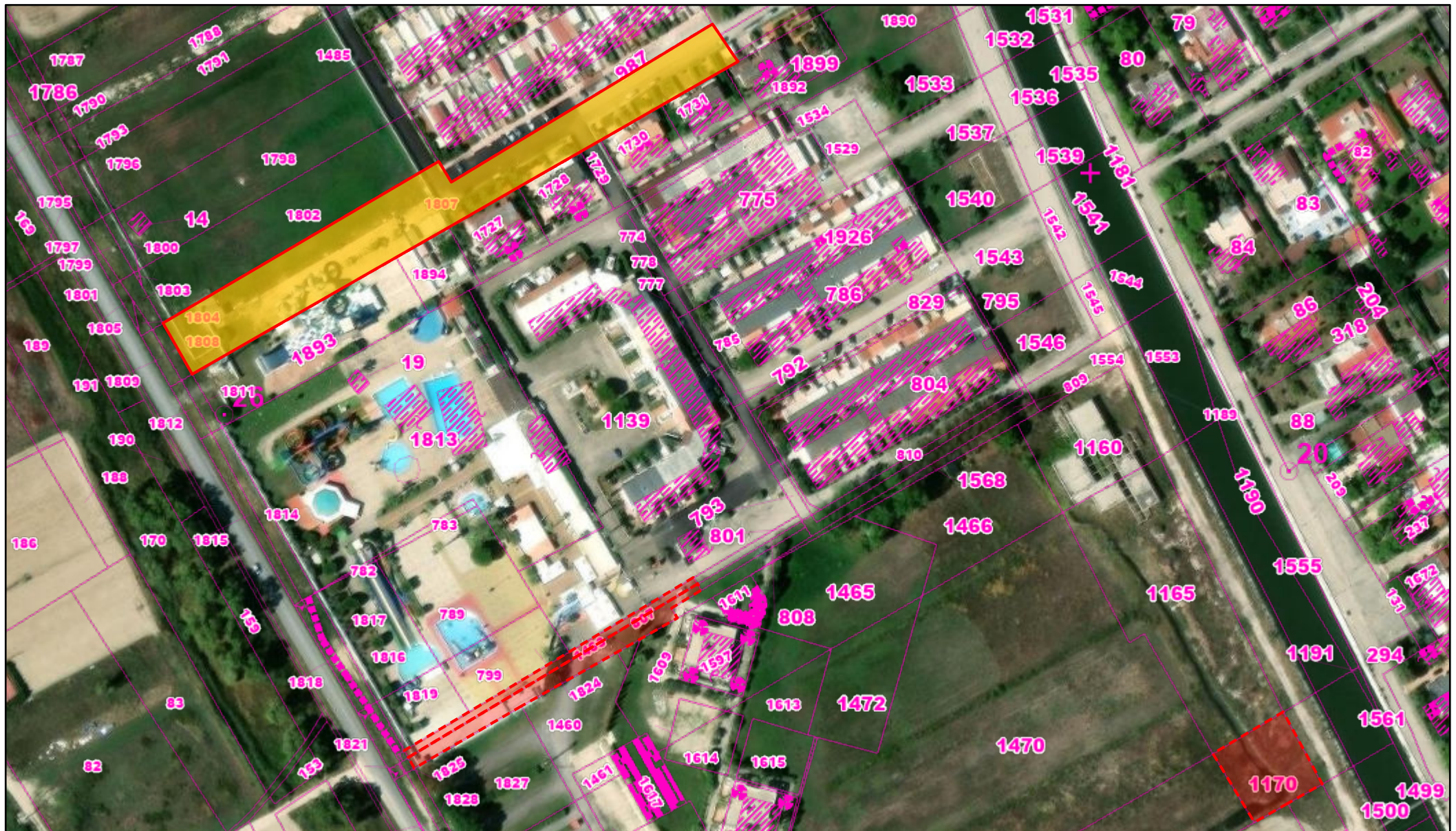
La presente attestazione è redatta per essere prodotta nell'ambito della Procedura di Concordato Preventivo e sottoposta alla valutazione dell'Ill.mo Giudice.

Manfredonia, li 31/03/2026



geom. Luigi TROTTA

Catasto ortofoto



marzo 28, 2026

