



STUDIO TECNICO GEOM. PIETRO CARTA
Via Orlandi n. 7 t. 079270195 cell. 3288779922
Email: cartapietro@tiscali.it
07100 - SASSARI

RELAZIONE PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE
ad integrazione e rettifica perizia giurata n° 01/04/2022 cron. 3342/2022
S T I M A

TERRENO AGRARIO POSTO IN COMUNE DI CODRONGIANUS
LOCALITA' TEULADU MEDAS"
VALORE DEL TERRENO AGRARIO POSTO IN COMUNE DI
CASTELGUIDONE (ABRUZZO)

Richiedenti : - -
I COMMITTENTI

IL TECNICO
geom. Pietro Carta

	Geometria Professionista Chiamata e Geometri Laureati di Sassari
3	iscrizione Albo N. 392
Geometra Pietro Carta	

Sassari, 06/04/2022

RELAZIONE DI PERIA ESTRAGIUDIZIALE
ad integrazione e rettifica perizia giurata il 01/04/2022 cron. 3342/2022
Stima Terreno Agrario posto in Comune di Codrongianus
Località "Tenuladu Medas"

Valore del terreno agrario posto in Comune di Castelguidone (Abruzzo)
Beni intestati in Catasto a ~~XXXXXXXXXXXXXX~~
e

[]

RICHIEDENTI : [] - [] - []



L.a presente relazione di stima viene redatta dal sottoscritto Geom. Pietro Carta,
nato a Bono (SS) il 27/04/1937 Cod. Fisc. CR1PTR37D27A977L,
libero professionista iscritto all'albo dei geometri della provincia di Sassari al N 382
con studio in Sassari, via Oriani n. 7, su incarico ricevuto dai sottoscritti eredi del signor
[], nato a [], codice fiscale [], deceduto il [], residente in
vita a Sassari in via [], codice fiscale [],
e della soc. [] (CF []) :

[] nata a [] (SS) il [], residente a Sassari in via [],
[] codice fiscale [] nata a [] il [], residente a Sassari in via [],
codice fiscale [], la quale dichiara di essere coniugata in regime di
separazione dei beni;
[] nata a [] il [], residente a Sassari in via [],
[] codice fiscale [], la quale dichiara di essere coniugata in regime
di separazione dei beni

PER DETERMINARE

Il Valore dei Beni intestati in Catasto a : []

LOTTO 1)
il valore del terreno agrario posto in Comune di Codrongianus località "Tenuladu Medas" (zona
Basilica nostra Signora di Saccaregia censito in Catasto terreni al foglio 9 mappali 25-36-38-51

[]

LOTTO 3)
Il valore del terreno agrario posto in Comune di Castelguidone Regione Abruzzo
distinto in Catasto al foglio 4 mappali 369-370- foglio 13 mappali 655; foglio 14
mappali 30-94-95-560; foglio 15 mappali 110; foglio 16 mappale 78.

[]

In adempimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto, eseguito sopralluogo per i lotti ubicati in Comune di Codrongianus e Sassari, e ricerche telematiche sul sito del Comune Castelguidone ha proceduto alla verifica documentale preliminare e alla raccolta dei dati ed elementi significativi utili e propedeutici alle operazioni peritali, come sintetizzato nell'elenco sottostante:

Introduzione. Descrizione del lavoro.

PUNTO 1) il valore del terreno agrario posto in Comune di Codrongianus località "Teulada Melas" (Zona Basilica nostra Signora di Saccargia, censito in Catasto terreni al foglio 9 mappali 25-36-38-51

1.1) Accesso e ubicazione dei terreni

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Codrongianus in località "Teulada-Melas" (Zona Basilica di Saccargia. Ha accesso dalla strada di penetrazione agraria "Cannada Marina" che si diparte dall'area contigua alla Basilica, e si percorre per circa 1 km. Il terreno forma un corpo unico con giacitura sul versante nord che dal fondo valle (in prossimità della strada di penetrazione agraria) risale con andamento accidentato verso sud con pendenza accentuata variabile dal 5 al 20%.

Inquadramento Catastale : **COMUNE DI CODRONGIANUS -**

Soggetto intestatario in Catasto nato a il

(CF)

N.	Dati Identificativi		Dati Classamento			domenicale	Reddito		Stima Valore di mercato
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca		Agrario		
1	9	25	Seminativo	3	1 80 32	46,56	69,59		
2	9	36	oliveto	2	0 88 50	16,00	13,71		
3	9	37	Seminativo	1	0 41 45	18,20	8,56		
4	9	38	Seminativo	4	1 50 05	27,12	23,25		
3	9	51	Seminativo	3	0 71 70	18,31	12,90		
Totale					Ha. 5 32 02	126,39	128,07		

1.3) Accertamento inquadramento urbanistico

Il fondo agrario ricade in zona urbanistica E/H. Per quanto riguarda la pianificazione, le normative discendono dalle leggi regionali, in particolare la legge 45/89 (direttive sulle zone agricole).

"per il Comune di Codrongianus le zone agricole ai fini dell'uso del territorio in esame riguardano (come da riferimento PUC") :

- a) "valorizzare e tutelare le attività ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc."
- Sulla base di tali indicazioni, pertanto, l'area in esame, in generale, sotto l'aspetto geomorfologico, paesaggistico, ambientale, rientrano fra le aree di primaria importanza nell'uso

del territorio, con particolare caratterizzazione delle colture ortive tipiche della zona.

1.4) Infrastrutture presenti

Le strutture fisse presenti sul fondo riguardano l'esistenza di risorse idriche per uso irriguo fornite da un pozzo freatico e opere di raccolta dell'acqua per uso irriguo.

Il fondo è completamente recintato con muri a secco, siepi vive e rete metallica.

Allo stato attuale è da ritenere sospesa ogni attività produttiva.

1.5) Regime vincolistico

Il terreno, il cui suolo sia stato percorso dal fuoco, non può avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno 15 anni. Poiché l'immobile oggetto della presente perizia non ricade in tale situazione, nessun vincolo è stato posto al momento dell'acquisto in data 03/05/2010, né in data successiva. Sotto l'aspetto Urbanistico vice il vincolo paesaggistico.

1.6) Rilevamento visivo stato ambientale e contesto paesaggistico

Il territorio ove è inserito il fondo agricolo è connotato da eccezionalità estetica, che si manifesta, in un'ampia cornice dall'orografia accidentata, a brevi pianori e ad aree ricoperte dalla rigogliosa vegetazione arborea.

1.7) Caratteristiche del terreno

Le favorevoli condizioni pedologiche (composizione e struttura dei terreni di fondo estesi circa 2 Ha.), la dotazione di sufficienti risorse idriche, rendono possibili, nel fondo l'impianto di colture ortive di buon rendimento qualitativo e quantitativo.

1.8) Caratteristiche economiche

Come detto, si è in presenza di una piccola azienda agricola con potenzialità produttive significative e le favorevoli condizioni pedologiche, presenza di pietrame in superficie, di piccola e media pezzatura, non inibiscono, sostanzialmente, né la quantità né la qualità del prodotto orticolo in quanto consentono agevolmente le lavorazioni meccaniche e le coltivazioni appropriate.

1.9) Caratteristiche ubicazionali dell'area - indagine di mercato

Come detto, il fondo agricolo ricade in zona di pregio paesaggistico, servito da viabilità pubblica (strada Provinciale, viabilità d'accesso interpodereale, dotazione di risorse idriche, recinzione del fondo, vicinanza zone di pregio storico di straordinario richiamo turistico, sottendono possibili e favorevoli appetibilità sul mercato dei terreni agricoli.

1.10) Indagine di mercato - Valore area

Quale prima indagine sull'attribuzione di un valore estimativo di mercato al bene in esame, lo scrivente ritiene probante il riferimento al prezzo d'acquisto dichiarato nel rogito Notarile del 03/05/2010, maggiorato del 10% per i trascorsi 12 anni dalla data dell'acquisto.

Pertanto essendo la vendita stipulata a corpo e non a misura per il prezzo di 1.10) Indagine valore di mercato :

€. 48.478,5 + il 10 % per maggior prezzo per il tempo trascorso si ha:

$$\begin{aligned} & \text{€. } 48.478,5 + 4.850,00 = \text{€. } 53.328,50 \\ & \text{in c.t. €. } 53.000,00 \end{aligned}$$

LOTTO 3)

Il valore del terreno agrario posto in Comune di Castelguidone Regione Abruzzo distinto in Catasto al foglio 4 mappali 369-370-foglio 13 mappali 655; foglio 14 mappali 30-94-95-560; foglio 15 mappali 110; foglio 16 mappale 78.

In adempimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto, eseguito sopralluogo, accertamenti telematici (Castelguidone), ha proceduto alla verifica documentale preliminare e alla raccolta dei dati ed elementi significativi utili e propedeutici alle operazioni peritali, come sintetizzato nell'elenco sottostante:

Introduzione. Descrizione del lavoro.

- 3.1) Accertamento inquadramento catastale
- 3.2) Accertamento inquadramento urbanistico
- 3.3) Infrastrutture presenti
- 3.4) Rilevamento visivo stato ambientale e contesto paesaggistico
- 3.5) Caratteristiche del terreno
- 3.6) Caratteristiche economiche
- 3.7) Caratteristiche ubicazionali dell'area - indagine di mercato
- 3.8) Indagine di mercato - Valore area LOTTO 1)

3.1) Inquadramento Catastale

COMUNE DI CASTELGUIDONE *****Reg.Abruzzo

N.	Dati Identificativi			Dati Classamento			Reddito		Stima	
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	dominicale	Agrario	Valore di mercato		
1	4	369	Seminativo	U	0,0740	0,42	0,11			
2	4	370	Seminativo	3	0,1270	1,31	1,31			

3	13	655	Seminativo 1	0 55 20	8,55	9,98	
4	14	30	Seminativo 2	0 14 20	2,20	2,57	
5	14	94	Seminativo 3	0 06 90	0,71	0,71	
6	14	95	Pasc. cesp. 1	0 54 50	2,53	0,56	
7	14	560	Bosco ceduo 1	0 04 90	0,43	0,15	
8	15	110	Bosco alto U	0 01 70	0,10	0,03	
9	16	78	Bosco ceduo 2	0 50 20	2,85	1,56	
			TOTALE Ha	2 07 70			

3.2) Accertamento inquadramento urbanistico

Il fondo agrario ricade in zona urbanistica E /H .

Per quanto riguarda la pianificazione, le normative discendono dalle leggi Nazionali e Regionali "dal di vista geologico l'area presenta una certa fragilità ambientale dovuta anche ai complessi e dinamici equilibri dell'assetto idrogeologico dei fiumi esistenti, ai fenomeni di erosione dei litorali marini al rischio sismico, all'utilizzo delle risorse estrattive, in rapporto alla consistenza e distribuzione dei sistemi insediativi.

Acqua: l'area è caratterizzata dalla presenza di due fiumi: il Sinello ed il Trigno con l'affluente Treste la risorsa idrica risulta essere sufficiente sia per il consumo umano sia per uso irriguo.

3.3) Infrastrutture presenti

Le strutture fisse presenti sul fondo riguardano l'esistenza di risorse idriche per uso irriguo fornite dalle opere di raccolta dell'acqua per uso irriguo.

Il fondo è completamente recintato con muri a secco, sicpi vive.

1.5) Regime vincolistico

3.4) Rilevamento visivo stato ambientale e contesto paesaggistico

Il territorio ove è inserito il fondo agricolo è connotato da eccezionalità estetica, che si alternano in un'ampia cornice dall'orografia accidentata, ove si alternano brevi pianori ad aree accidentate ricoperte dalla rigogliosa vegetazione di boschi cedui e boschi alti

3.5) Caratteristiche del terreno

Le favorevoli condizioni pedologiche (composizione e struttura dei terreni di fondo valle estesi circa 1 Ha.), la dotazione di sufficienti risorse idriche, rendono possibili, nel fondo l'impianto di colture ortive di buon rendimento qualitativo e quantitativo.

3.6) Caratteristiche economiche

Come detto, si è in presenza di una piccola azienda agricola con potenzialità produttive significative ove le favorevoli condizioni pedologiche, presenza di pietrame in superficie, di piccola e media pezzatura, non inibiscono, sostanzialmente, né la quantità né la qualità del prodotto orticolo in quanto consentono agevolmente le lavorazioni meccaniche e le coltivazioni appropriate.

3.7) Caratteristiche ubicazionali dell'area - indagine di mercato

Come detto, il fondo agricolo ricade in zona di pregio paesaggistico, servito da viabilità d'accesso interpodereale, dispone di dotazione di risorse idriche, Ci si trova quindi in presenza di una piccola azienda agricola posta in una zona di pregio paesaggistico e di interesse turistico. Fattori essenziali che rendono il fondo appetibile sul

mercato immobiliare dei terreni agricoli.

3.8) Indagine di mercato - Valore area

Quale prima indagine sull'attribuzione di un valore estimativo di mercato al bene in esame, lo scrivente ritiene probante il riferimento alle tabelle della Regione Abruzzo, prezzo di riferimento riferito all'anno 2001. Ai fini delle determinazione del valore estimativo vengono estratte dalla tabella n.3 sotto riportata :

AGENZIA DEL TERRITORIO
Ufficio Provinciale di Chieti

VALORI AGRICOLI MEDI PER REGIONE AGRARIA E TIPO DI COLTURA
Art. 16 Legge 22.10.1971 n. 865

REGIONE AGRARIA N.3

Montagna del Trigno e del Sinello



TIPI DI COLTURA	VALORE AGRICOLO MEDIO		STIMA
	Lire	Euro	
Seminativo	4.300.300	2.220,764	Ha. 0.5450 x 2220,764 = € 1.210,316
Seminativo arborato	5.500.000	2.840,513	
Seminativo irriguo	8.300.000	4.286,592	
Vigneto basso	11.100.000	5.732,671	
Uliveto	10.300.000	5.319,506	
Cannetto	5.500.000	2.840,513	Ha. 0.5450 x 1.187,850 = € 647,378
Pascolo	2.100.000	1.084,559	
Pascolo Arborato	2.300.000	1.187,850	
Pascolo cespugliato	1.700.000	877,976	Ha. 0.074 x 3.385,324 = € 250,510 Ha. 0.55.10x2375,701 = € 1.309,011
Incolto produttivo	1.200.000	1.197,742	
Bosco di alto fusto	6.400.000	3.385,324	
Bosco ceduo	4.600.000	2.375,701	
Valori riferiti all'anno 2001 ai sensi del 2° comma dell'art 16		totale	€ 3.417,310

VALORE ESTIMATIVO € 3.417,31 aggiornato del 50% = € 5.213,550

Incremento per valore edonico :

Paesaggio € 10.000/Ha. x Ha. 2.07.70 = € 20.770,00

VALORE ESTIMATIVO € 25.983,55 IN C.T. € 25.000,00

Sassari 31/03/2022



Il Tecnico
(geom. Pietro Carta)



--	--

RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI ESTIMATIVI

IMMOBILI INTERESTATI CATASTO :

LOTTO 1) Valore terreno agrario comune di Codrongianus €. 53.000,00

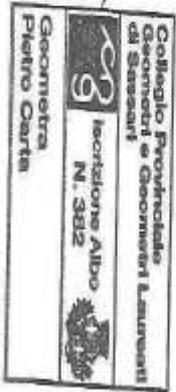
LOTTO 3) Valore terreno agrario comune di Castelguidone (Rieti).....€. 25.000,00

TOTALE COMPLESSIVO

--	--



IL TECNICO



IL TECNICO
Geom. Pietro Carta

Sassari 05/04/2022

Geom. Pietro Carta Studio Tecnico Via Orlandi n. 7 Sassari

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
Sezione della Volontaria Giurisdizione

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

07 APR. 2022

Addi _____ nanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario all'uopo incaricato è presente il Signor Pietro Carta nato a Bono (SS) il 27/04/1937, residente a Sassari via Istria n.20 per asseverare con giuramento l'unita perizia.

Previe le ammonizioni di legge, il perito presta il richiesto giuramenhto ripetendo la formula di rito :

"GIURO DI AVER FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI ASL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA"

Letto, confermato e sottoscritto

Il perito



Il Funzionario Giudiziario
Dott. Mario Bartoli

Nota bene

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