

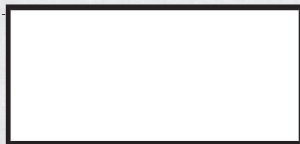


STUDIO TECNICO GEOM. PIETRO CARTA
via Oriani n.7 tl.079270195 cell.3288779922
Email cartapietro@tiscali.it
07100- SASSARI

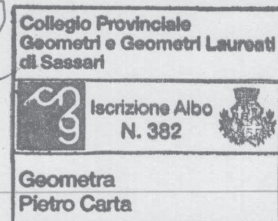
RELAZIONE PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE
STIMA

TERRENO AGRARIO POSTO IN COMUNE DI CODRONGIANOS
LOCALITA' TEULADU MEDAS"
VALORE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO IN SASSARI
ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDEA
STRADA N.15-1^TRAVERSA
VALORE DEL TERRENO AGRARIO POSTO IN COMUNE DI
CASTELGUIDONE (ABRUZZO)

I COMMITTENTI



IL TECNICO
geom. Pietro Carta



Sassari, 31/03/2022

RELAZIONE PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE
Stima Terreno Agrario posto in Comune di Codrongianos
Località "Teuladu Medas"

Valore del terreno agrario posto in Comune di Castelguidone (Abruzzo)

La presente relazione di stima viene redatta dal sottoscritto Geom. Pietro Carta, nato a Bono (SS) il 27/04/1937 Cod. Fisc. CRTPTR37D27A977L 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 sottocalendati eredi del signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted] il [redacted], residente in vita a Sassari in via [redacted], codice fiscale [redacted]:

- [redacted], nata a [redacted] (SS) il [redacted], residente a Sassari in via [redacted], [redacted], codice fiscale [redacted], la quale dichiara di essere vedova;

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

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

PER DETERMINARE

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

PUNTO 3) il valore del terreno agrario posto in Comune di Castelguidone Regione Abruzzo distinto in Catasto al foglio 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.

PUNTO "A" 1)

- 1.1) Accesso e ubicazione
- 1.2) Accertamento inquadramento catastale
- 1.3) Accertamento inquadramento urbanistico
- 1.4) Infrastrutture presenti
- 1.4) Infrastrutture presenti
- 1.5) Regime vincolistico
- 1.6) Rilevamento visivo stato ambientale e contesto paesaggistico

- 1.7) Caratteristiche del terreno
- 1.8) Caratteristiche economiche
- 1.9) Caratteristiche ubicazionali dell'area - indagine di mercato
- 1.10) Indagine di mercato - Valore area

1.1) Accesso e ubicazione dei terreni

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Codrongianos 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%.

1.2) Inquadramento Catastale : COMUNE DI CODRONGIANOS

N.	Dati Identificativi		Dati Classamento			Reddito		Stima
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	dominicale	Agrario	Valore di mercato
1	9	25	Seminativo	3	1 80 32	46,56	69,59	
2	9	36	uliveto	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	
5	9	51	Seminativo	3	0 71 70	18,51	12,96	
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 Codrongianos le zone agricole ai fini dell'uso del territorio in esame riguardano (come da riferimento relazione 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. Poichè 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 alterna, 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 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.

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

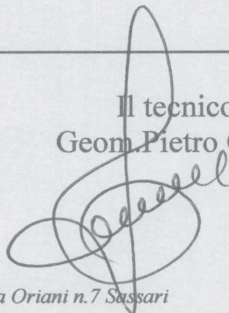
Quale prima indagine sull'attribuzione di un valore estimativo di mercato al bene in esame, lo scrivente ritiene probante il riferimento al prezzo d'acquisto dichiarato nel rogito Notarile del 03/05/2010, maggiorato del 10% per i trascorsi 12 anni dalla data dell'acquisto. Pertanto essendo la vendita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

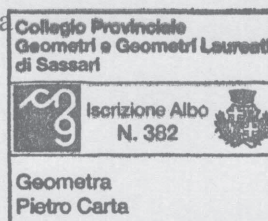
$$\begin{aligned} & \text{€. } 48.478,5 + 4.850,00 = \text{€. } 53.328,50 \\ & \text{in c.t. €. } 53.000,00 \end{aligned}$$

Sassari 31/03/2022

Il tecnico
Geom. Pietro Carta



geom. Pietro Carta Studio Tecnico via Oriani n.7 Sassari



PUNTO 3) il valore del terreno agrario posto in Comune di Castelguidone Regione Abruzzo distinto in Catasto al foglio 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,

PUNTO "A" 1)

- 1.1) Accesso e ubicazione
- 1.2) Accertamento inquadramento catastale
- 1.3) Accertamento inquadramento urbanistico
- 1.4) Infrastrutture presenti
- 1.4) Infrastrutture presenti
- 1.5) Regime vincolistico
- 1.6) Rilevamento visivo stato ambientale e contesto paesaggistico
- 1.7) Caratteristiche del terreno

1.2) 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 07 40	0,42	0,11	
2	4	370	Seminativo	3	0 12 70	1,31	1,31	
3	13	655	Seminativo	2	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						0,10	0,03	
9	16	78	Bosco ceduo	2	0 50 20	2,85	1,56	
			TOTALE	Ha	2 07 70			



1.3) 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 insediati.

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.

1.4) 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, siepi vive.

1.5) Regime vincolistico

1.6) 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

1.7) 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.

1.8) 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.

1.9) 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.

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 alle tabelle della Regione Abruzzo, prezzo di riferimento riferito all'anno 2001. Ai fini della 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 de 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
Incolto produttivo	1.200.000	1.197,742	
Bosco di alto fusto	6.400.000	3.385,324	Ha. 0.55.10 x 2375,701 = € 1.309,011
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

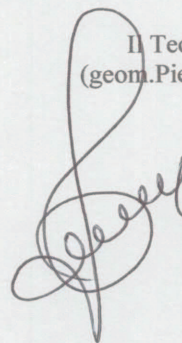
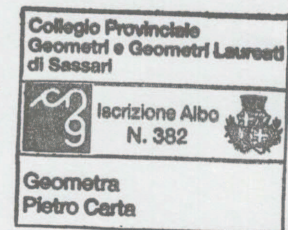
Incremento per valore edonico :

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)

CRON. 3342/2022

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
Sezione della Volontaria Giurisdizione

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

Addi 01 APR. 2022 davanti 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 giuramento 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

Nota bene

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



Il Funzionario Giudiziario
Dot. Mario Bartoli