


## PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Io sottoscritto **geom. Emanuele Galli** con studio in Pesaro, via Nitti n° 32, sono stato incaricato di stimare i sottoindicati immobili, dal Sig.: **Mancini Luigi Ettore** in qualità di proprietario;

### Beni oggetto di perizia:

Comune: **Pesaro**, Catasto **Terreni**, Foglio **2** sez. **E**, Particelle **9-33-251**;

Proprietà: 

Utilizzatore e tipo di coltura presente: 

Vigneto – Erba medica.

### Caratteristiche e qualità del terreno:

Il terreno in esame è ubicato in zona periferica di Pesaro denominata Montebacchino, direttamente accessibile da strada comunale attraverso un passaggio impervio e di utilizzo poco comodo per i mezzi agricoli; tale accesso dovrebbe essere modificato attraverso una diversa conformazione del terreno, al fine di formare una rampa di miglior utilizzo.

Fa parte della collina confinante con la Sezione di Fiorenzuola (Pesaro) e Comune di Gradara, pertanto trattasi di terreno che presenta una significativa acclività rivolta a Ovest.

Le caratteristiche morfologiche dei terreni sono di tipo disomogeneo, risultando composto da arenaria calcarea e argilla; non vi è presenza di fenomeni franosi.

All'interno del terreno agricolo in questione vi è anche la presenza di pali di sostegno delle linee elettriche aeree, oltre a due vasche di raccolta delle acque.

### Colture in atto:

- I terreni in esame sono in parte coltivati a "**vigneto**" (5'600 mq ca.) e sono stati realizzati negli anni '70, e oggi hanno raggiunto il termine del loro ciclo e sono da

estirpare; per quanto riguarda i costi di estirpamento e successivo ripristino del terreno si stima un costo pari a **€. 8.000.00.**

La restante porzione dei terreni in esame (44.000,00 mq ca.), sono coltivati a **“seminativo”** (erba medica), ad esclusione di una porzione (500 mq ca.) caratterizzata dalla presenza di Bosco Ceduo e Querceto, i quali causano ombreggiamento di una significativa area coltivata a seminativo.

Altro elemento significativo per la determinazione del valore è lo stato di “locazione” con finalità di utilizzo strumentale, a Fattoria Mancini srl. con contratto scadente a fine anno 2031.

#### Fabbricati rurali:

- Assenti.

Calcolo dettagliato:

Catasto Terreni Pesaro, sez. E (MONTEBACCHINO)						
Foglio	P.IIa	Qualità	Coltura in atto	Mq.	Valore unitario (Vam)	VALORE DI STIMA
2	9	Vigneto	Seminativo	13 399	2,60 €	€ 34 837,40
"	33/AA	Bosco ceduo	Bosco ceduo	500	0,84 €	€ 420,90
"	33/AB	Querceto	Querceto	76	1,20 €	€ 91,20
"	251/p	Vigneto	Seminativo	30 598	2,60 €	€ 79 554,80
"	251/p	Vigneto	Vigneto (fine ciclo)	5 600	2,60 €	€ 14 560,00
					<b>TOTALE</b>	<b>€ 129 464,30</b>
Minor valore per significativa acclività (-20%)						-€ 25 892,86
Minor valore per presenza pali linee aeree e vasche (-5%)						-€ 6 473,22
Spese preventivate per l'estirpazione del vigneto.						-€ 5 000,00
Spese preventivate per ripristino terreno a seguito estirpamento.						-€ 3 000,00
Spese preventivate per la realizzazione di un accesso facilmente agibile.						-€ 15 000,00
					<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 74 098,23</b>

**Alla luce di quanto sopra esposto, la presente stima ammonta a complessivi € 74'000,00.**

Pesaro, 26 Febbraio 2025

Il tecnico

Geom. Emanuele Galli



#### Allegati:

- Visure catastali;
- Mappa Catastale e PRG;
- Foto Google.