geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

GIUDIZIO PERITALE – PERIZIA ESTIMATIVA

Terreni in Comune di S. Costanzo, Località Strada C.le di S. Croce, Foglio 2, Mappale 54 e 153 – Superficie complessiva Ha. 1.15.32;
Ditta : Sig. [redacted] **- C.F.** [redacted] Prop. per 1/2
Sig. [redacted] **- C.F** [redacted] Prop. per 1/2

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Maurizio Paci, nato a Mondavio (PU) il 12.04.1957, residente a Fano (PU) in Via E. Tazzoli, 5, con Studio in Terre Roveresche (PU) in Viale C. Evangelisti, 64, Località Orciano di Pesaro, iscritto al Collegio dei Geometri di Pesaro al n. 916, Cod. Fisc. PCA MRZ 57D12 F347N, in espletamento dell' incarico ricevuto, dal Signor [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] C. F. [redacted], proprietario per 1/2 di due appezzamenti di terreno ubicati in Comune di San Costanzo, in Località, Strada di Santa Croce (Foglio 2, Mappale 54 e 153), della superficie complessiva di Ha 1.15.32, di redigere perizia tecnica estimativa dei terreni di sua proprietà/comproprietà, eseguite le visure catastali, reperito le mappe catastali, visionata la documentazione, fornitomi dalla Proprietà stessa, per verifica anche la destinazione urbanistica senza richiesta del CDU - Certificato di Destinazione Urbanisti al Comune di San Costanzo ed eseguito sopraluoghi per rilievo sommario e fotografico dei terreni stessi, ho provveduto alla redazione della seguente perizia tecnica estimativa dei terreni in oggetto.

DESCRIZIONE CATASTALE
(Vedasi visure, catastali e stralci planimetrici)

Catasto Terreni :
Comune di San Costanzo,
Appezzamento 1 – Foglio 2 Mappale 54, Sup. Ha 0.99.90, Qualità, seminativo - seminativo arborato, R.D. € 42,63 R.A. 33,74;
Appezzamento 2 Foglio 2 Mappale 153, Sup. Ha 0.15.42 Qualità seminativo - uliveto
R.D. € 6,14 R.A. 4,80 (la qualità uliveto non corrisponde allo dei luoghi sul terreno non insistono ulivi);
Superficie catastale complessiva Ha 1.15.32, Reddito Dominicale € 48,77, Reddito Agrario € 38,54;

Ditta Catastale – Intestati : [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) i [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 1/2, [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietà per 1/2.

geometra maurizio paci

v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

UBICAZIONE E ZONIZZAZIONE

I terreni di proprietà/comproprietà del Signor [redacted], ed oggetto di perizia sono ubicati, come sopra detto, nel Comune di San Costanzo in località Strada Santa Croce in zona agricola, raggiungibile tramite la Strada Santa Croce che dalle porte di San Costanzo sulla Strada Provinciale n. 123, porta alla Strada Nazione Adriatica lato mare, prospiciente la Frazione di Torrete in Comune di Fano.
La proprietà è costituita da due appezzamenti di terreno prospicienti divisi dalla Strada Comunale di Santa Croce, con esposizione e lieve pendenza verso il lato Sud/Est, delle stesse caratteristi ed attualmente coltivati a grano, nel corso della stima verranno valutati per la superficie complessiva anche se in due corpi, in quanto delle stesse caratteristiche e giacitura.
I terreni in perizia, nel P.R.G. vigente del Comune di San Costanzo, sono classificati, insistono e sono compresi nella Zona Agricola "E" e non sono assoggettati a vincoli specifici, i dati della destinazione sono stati reperiti da atti di compravendita intercorsi e da visure telematiche presso il Comune di San Costanzo, senza richiedere il CDU in quanto non facente parte di incaricato formale della Committenza.

DESCRIZIONE DEI TERRENI - TIPOLOGIA

La Qualità – Classe dei terreni riportata ed indicata nella visura catastale inerente gli appezzamenti di terreni in perizia, non corrisponde precisamente allo stato dei luoghi, in quanto le Particelle, Mappali sono state interessate da tabelle di variazione (trasmissione dati Agea).
Per tanto, nel corso della presente stima, i terreni verranno valutati e considerati con caratteristiche e tipologia omogenea, stato di coltivazione ai quali verranno di seguito dati valori €/Ha come seminativi coltivati allo stato attuale nei modi ed usi di consuetudine della zona.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI - APPEZZAMENTI

Per la valutazione, come precedentemente illustrato, anche se trattasi di terreni in due appezzamenti ma avendo le stesse caratteristiche, tipologia di coltura, si attribuisce un valore unitario €/Ha omogeneo, la superficie è stata calcolata a stima e come riportata nei dati e visure catastali.
Per la determinazione del valore €/Ha, si è proceduto con il metodo della "stima sintetica", ottenuta moltiplicando la superficie (catastale - stimata), espressa in Ha per il relativo valore unitario espresso in €/Ha, quest'ultimo definito e determinato in base a valori commerciali

Collegio dei Geometri di Pesaro n° 916
P. I. 00623240413 – C.F. PCAMRZ57D12F347N

geometra maurizio paci
v.le c. evangelisti,64 - terre roveresche
P.E.C. maurizio.paci@geopec.it

medi, di mercato vigenti nella zona (Comune di San Costanzo – Località, Strada Santa Croce), per terreni simili a quelli precedentemente descritti ed oggetto di perizia.
Per la valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi e scarse compravendite in tempi recenti, si è tenuto conto e visionando "i valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale per la Provincia di Pesaro ed Urbino, che però riguardano le zone collinare più limitrofe al mare e considerando lo stato di coltivazione allo stato attuale

Per appezzamento n. 1 e n. 2, Foglio 2, Mappale 54 e 153 della superficie complessiva di Mq. 11.542,00, seminativo e seminativo arborato si è determinato il seguente valore prezzo unitario di €/Ha 22.000,00 (diconsi Euro Ventiduemila ad Ettaro).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA TERRENI in Comune di San Costanzo,
Foglio 2, Mappali 54 e 153 della Superficie complessiva di Ha 1. 15.32,
Proprietà : Signor [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2
Ha. 1.15.32 x € 22.000,00 = € 25.370,40
TOTALE VALORE – TERRENI AGRICOLI in perizia
Sommano € 25.370 (Diconsi Euro Venticinquetrecentosettanta)

Tanto si doveva ad espletamento dell' incarico conferitomi dal Committente Comproprietario [redacted].

Terre Roveresche, **16.07.2022**

Il Tecnico
Paci Geometra Maurizio

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

1. Visura Catasto Terreni intera proprietà;
2. Stralcio catastale Foglio 2 Mappale 54 e 153;
3. Stralcio catastale Foglio 2 Mappale 54 e 153 con indicata l'intera proprietà e ortofoto;
4. Documentazione fotografic, panoramiche dell' aree e Google/maps.

Ad evasione ed espletamento dell'incarico ricevuto e conferitomi dal Proprietario, Comproprietario [redacted] dei terreni in perizia, trasmetto la presente relazione peritale che si compone di n. 3/3 pagine complessive, esclusi gli allegati sopra menzionati.

Terre Roveresche, **16.07.2022**

Il Tecnico
Paci Geometra Maurizio