

RELAZIONE DI PERIZIA

Relazione di perizia relativa a Terreno sito nel Comune di Collecervino .

A richiesta della Dott.ssa Rosella ODORISIO con studio in Pescara alla Via dei Teatini n. 12 , in qualità di gestore della crisi da sovraindebitamento relativa al procedimento n. 348(225/P) , preventivamente autorizzata dal giudice , il sottoscritto **Geom. Guido ARQUILLA** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pescara al n°1477 e residente a Pescara in via Raffaello n° 123, in data 28/09/2021 si è recato nel Comune di Spoltore nel luogo oggetto di perizia , per determinare il valore del bene di cui sopra ai fini della successiva vendita giudiziaria .

Dei rilievi e delle notizie assunte in merito per l'espletamento dell'incarico si riferisce e si assevera quanto segue:

PREMESSA:

Il terreno in parola è costituito da:

-N° 01 Appezamento di terreno sito nel Comune di Collecervino , contraddistinto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pescara al Foglio n. 27 particella n. 03 di una superficie di circa mq. 2.300,00 destinato a seminativo , mq. 3.000 destinato a uliveto , per un totale di mq. 5.300,00 ,

Foglio 27 part. 16 di una superficie complessiva di mq. 11.400,00 di cui 7.400,00 destinato a seminativo , mq. 4.000,00 destinato a uliveto intestato alla [REDACTED]

Il terreno confina con le particelle n. 499, 158,154,218,5, Strada Comunale Grotte , rispettivamente di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] (part.158,154) [REDACTED] (part. 499) , [REDACTED] (part.218) , [REDACTED] (part. 05) , amministrazione comunale Collecervino la strada .

Si allega planimetria con riferimenti di cui sopra .

PROVENIENZA :

Il terreno è pervenuto alla [REDACTED] a mezzo di passaggio per causa di morte , successione [REDACTED] in data 12/02/2007 .

SERVITU' , CENSO,LIVELLO,USI CIVICI

Non si segnalano esistenze di Servitù , censo,livello,usi civici .

RIFERIMENTI URBANISTICI

Da un attento esame effettuato negli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Spoltore è risultato che il Terreno insiste su un'area che nel PRG Vigente risulta essere destinata a Zona Agricola .(vedi richiesta CDU)

In considerazione della superficie complessiva del lotto essendo, essa superiore a mq.10.000,00 per l'edificabilità valgono le condizioni che per superfici superiori a mq. 10.000,00 ,vi sono condizioni per l'edificabilità con un indice pari a 0.03 mc/mq. .

VALUTAZIONE

Tenuto conto dello scopo della stima , enunciato in premessa la valutazione viene eseguita mediante stima sintetica in base al valore di mercato.

Questo è ottenuto moltiplicando il parametro superficie lorda dei Terreni per il corrispettivo prezzo unitario desunto statisticamente. Il prezzo unitario assunto per i terreni con destinazione Uliveto e seminativo , per superfici superiori a mq.10.000,00 è di euro 5.00 al mq . Esso è scaturito dai prezzi correnti nella zona per terreni simili , tenuto conto di tutti quei fattori che concorrono alla determinazione dei prezzi unitari medi riferiti a terreni agricoli e cioè:

Ubicazione, esposizione, forma, situazione plano altimetrica , servizi interni, distanze dal centro storico e dagli affari, servizi di collegamento e di trasporto .

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA

Terreno agricolo Part.03 (N.01)

mq 2.300,00 destinazione Seminativo

Totale superficie lorda (2.300 x € 3.50) = € 8.050,00

Mq. 3.000,00 destinazione Uliveto

Totale superficie lorda (3.000,00x5.50) = €16.500,00

-Terreno agricolo part. 16 (N.02)

mq 4.000,00 destinazione Uliveto

Totale superficie lorda (4.000 x € 5.50) = € 22.000,00

Mq. 7.400,00 destinazione seminativo

Totale superficie lorda (7.400,00 x € 3.50) = € 25.900,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO

-Terreni

Part.03 (N.01) 8.050,00 + 16.500,00 = € 24.550,00

Part. 16 (N.02) 22.000,00 + 25.900,00 = € 47.900,00

Tutto quanto sopra ad emissione dell'incarico affidatomi .

Pescara li 04/11/2024

Il Tecnico



Firmato digitalmente da:
Arquilla Guido

Firmato il 06/11/2024 09:09

Seriale Certificato: 3446213

Valido dal 03/04/2024 al 03/04/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA