

COMUNE DI MOSCUFO

PROVINCIA DI PESCARA

PERIZIA TECNICA PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

UBICAZIONE

COMUNE DI MOSCUFO

N.C.T.: FG. 5, PARTT. 293, 378, 379

PROPRIETARI

TECNICO

ARCH. ANTONIO TROIANO

Via Regina Margherita n° 26, 65019 Pianella (Pe)

Cell. 335.8139597, E-mail: troiano.antonio77@gmail.com, PEC: troiano.antonio@pec.buffetti.it

2025

**PERIZIA TECNICA PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI MOSCUFO
(PE) DI PROPRIETA' DEI SIGG.**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Antonio Troiano, nato a Pescara il 18.07.1955, residente a Pianella (Pe) 65019, in Via San Nicola n. 40, C.F.:
Professionale in Pianella (Pe) 65019, in Via Regina Margherita n° 26, in qualità di Architetto Libero Professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara ininterrottamente dal 1980 con il n. 383, Cell. 335.8139597, Email: troiano.antonio77@gmail.com, Pec: troiano.antonio@pec.buffetti.it, a seguito di specifico incarico della Sig.ra
residente in

produce di seguito la
Perizia Tecnica per la stima del valore di mercato di un appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Moscufo, posseduto in comproprietà con il Sig.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

La presente Perizia Tecnica estimativa si riferisce ad un appezzamento di terreno sito nel Comune di Moscufo (Pe), in Località Senarica, Via Vertilina, censito al N.C.T. del Comune di Moscufo al Fg. 5, con le Partt. 293, 379 e 378.

Dette particelle ricadono in zona agricola, e sono in sostanza costituite ognuna da una striscia di terreno stretta e lunga, le quali sono tra loro adiacenti per il lato lungo (Partt. 378 e 379) e per il lato corto (Partt. 378 e 293) così da avere una sagoma complessiva ad "L".

Dal punto di vista morfologico, detto appezzamento risulta essere con decisa pendenza iniziale a monte, per poi essere con forte pendenza nel tratto a valle, in generale esposto ad ovest.

Risulta essere incolto nella parte più scoscesa, con alcune piante di ulivo presenti essenzialmente sulla Part. 378.

Detto appezzamento risulta essere intercluso e senza accesso dalla strada principale di Via Vertilina, quindi raggiungibile solo a piedi passando sul lotto confinante edificato di proprietà esclusiva del Sig.

di cui alla Part. 380 (Via Vertilina n. 9), comunque anche da questo passaggio su proprietà altrui, con l'impossibilità di accedervi con autoveicoli e/o con mezzi agricoli per la sua lavorazione; si precisa che non esiste alcun diritto e/o servitù di passaggio sulla Part. 380 di altrui proprietà che autorizzi l'accesso anche solo a piedi alle Partt. 378, 379, 293.

Dal punto di vista edilizio, ricadendo in zona agricola e vista la sua esigua superficie totale, non ha alcuna potenzialità a scopo edificatorio rurale di civile abitazione.

DATI CATASTALI

Al N.C.T. di Moscufo (Pe), i terreni in oggetto sono censiti come segue:

a) Part. 293

Qualità: Seminativo, Classe: 2, Superficie: mq 1.170, Reddito Dominicale: Euro 7,25, Reddito Agrario: Euro 4,83

Riserve: 1 - Inesistenza di atti giustificanti uno o più passaggi intermedi

Annotazione di immobile: Passaggi intermedi da esaminare

Proprietà per $\frac{1}{2}$ di

Proprietà per $\frac{1}{2}$ di

in forza dell'Atto del 22.07.1999, Pubblico ufficiale Egidio Marra, Sede di Pescara, Rep. n. 49570 - Trascrizione n. 55111/1999 in atti dal 26.07.1999.

b) Part. 379

Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 2, Superficie: mq 690, Reddito Dominicale: Euro 4,63, Reddito Agrario: Euro 4,28

Annotazione di immobile: Sostituisce il n. 291 Fg. 5 - Passaggi intermedi da esaminare

Proprietà per $\frac{1}{2}$ di

Proprietà per $\frac{1}{2}$ di

in forza dell'Atto del 22.07.1999, Pubblico ufficiale Egidio Marra, Sede di Pescara, Rep. n. 49570 - Trascrizione n. 5511.1/1999 in atti dal 26.07.1999.

c) Part. 378

Qualità: Uliveto, Classe: 2, Superficie: mq 1.284, Reddito Dominicale: Euro 9,62, Reddito Agrario: Euro 5,31

Annotazione di immobile: Sostituisce il n. 147 Fg. 5 - Passaggi intermedi da esaminare

Proprietà per $\frac{1}{2}$ di

Proprietà per $\frac{1}{2}$ di

in forza dell'Atto del 22.07.1999, Pubblico ufficiale Egidio Marra, Sede di Pescara, Rep. n. 49570 - Trascrizione n. 5511.1/1999 in atti dal 26.07.1999.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

Con riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Pescara pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sul BUR n. 42 del 03.04.2020, relativa all'ultima Annualità riportata del 2019, risulta che nella Regione Agraria n. 6 dei Comuni delle Coline Litoranee di Pescara, tra cui il Comune di Moscufo, i Valori Agricoli Medi dei terreni, in funzione delle relative Colture, sono i seguenti:

- a) Seminativo: Euro/Ha 18.940,00, da cui Euro/mq 1,89
 b) Seminativo Arborato: Euro/Ha 22.430,00, da cui Euro/mq 2,24
 c) Uliveto: Euro/Ha 28.740,00, da cui Euro/mq 2,87

Visto che detti Valori si riferiscono al 2019, applicando la rivalutazione Istat con Coeff. 1,187, risultano i seguenti Valori Agricoli Medi aggiornati al 2025:

- a) Seminativo: Euro/mq 2,24
 b) Seminativo Arborato: Euro/mq 2,66
 c) Uliveto: Euro/mq 3,41

Se ne deduce che il Valore Agricolo di Mercato delle Particelle in oggetto è pari a quanto segue:

- a) Part. 293: Seminativo:
 $\text{mq } 1.170 \times \text{Euro/mq } 2,24 = \text{Euro } 2.620,80$
 b) Part. 379: Seminativo Arborato:
 $\text{mq } 690 \times \text{Euro/mq } 2,66 = \text{Euro } 1.835,40$
 c) Part. 378: Uliveto:
 $\text{mq } 1.284 \times \text{Euro/mq } 3,41 = \text{Euro } 4.378,44$

Da cui, il Valore Totale Ottimale è = Euro 8.834,64

Ora, applicando i seguenti Coefficienti di Riduzione, risulta quanto segue:

- a) Part. 293:
 $\text{Euro/mq } 2,24 \times (\text{Coeff. Stato Coltura: Incolto} = 0,10) = \text{Euro/mq } -0,22$
 $\text{Euro/mq } 2,24 \times (\text{Coeff. Pendenza: Forte} = 0,10) = \text{Euro/mq } -0,22$
 $\text{Euro/mq } 2,24 \times (\text{Coeff. Interclusione: Totale} = 0,30) = \text{Euro/mq } -0,67$
 $\text{Euro/mq } 2,24 \times (\text{Coeff. Disponib.: Comprop. c/terzi} = 0,20) = \text{Euro/mq } -0,45$
 $\text{Euro/mq } 2,24 \times (\text{Coeff. Stato cat.: Riserva} = 0,10) = \text{Euro/mq } -0,22$

Da cui:

$$\text{Euro/mq } 2,24 - (0,22 + 0,22 + 0,67 + 0,45 + 0,22 = 1,78) = \text{Euro/mq } 0,46$$

Da cui:

$$\text{Euro/mq } 0,46 \times \text{mq } 1.170 = \text{Euro } 538,20$$

- b) Part. 379:

$$\begin{aligned} \text{Euro/mq } 2,66 \times (\text{Coeff. Pendenza: Decisa} = 0,05) &= \text{Euro/mq } -0,13 \\ \text{Euro/mq } 2,66 \times (\text{Coeff. Interclusione: Totale} = 0,30) &= \text{Euro/mq } -0,80 \\ \text{Euro/mq } 2,66 \times (\text{Coeff. Disponib.: Comprop. c/terzi} = 0,20) &= \text{Euro/mq } -0,53 \\ \text{Euro/mq } 2,66 \times (\text{Coeff. Stato cat.: Riserva} = 0,10) &= \text{Euro/mq } -0,27 \end{aligned}$$

Da cui:

$$\text{Euro/mq } 2,66 - (0,13 + 0,80 + 0,53 + 0,27 = 1,73) = \text{Euro/mq } 0,93$$

Da cui:

$$\text{Euro/mq } 0,93 \times \text{mq } 690 = \text{Euro } 641,70$$

- c) Part. 378:

$$\begin{aligned} \text{Euro/mq } 3,41 \times (\text{Coeff. Pendenza: Decisa} = 0,05) &= \text{Euro/mq } -0,17 \\ \text{Euro/mq } 3,41 \times (\text{Coeff. Interclusione: Totale} = 0,30) &= \text{Euro/mq } -1,02 \\ \text{Euro/mq } 3,41 \times (\text{Coeff. Disponib.: Comprop. c/terzi} = 0,20) &= \text{Euro/mq } -0,68 \\ \text{Euro/mq } 3,41 \times (\text{Coeff. Stato cat.: Riserva} = 0,10) &= \text{Euro/mq } -0,34 \end{aligned}$$

Da cui:

Euro/mq 3,41 - (0,17 + 1,02 + 0,68 + 0,34 = 2,21) = Euro/mq 1,20

Da cui:

Euro/mq 1,20 x mq 1.284 = Euro 1.540,80

Pertanto, il Valore Totale Commerciale dell'intero appezzamento di terreno di cui al Fg. 5, Partt. 293, 379, 378, è pari a:

(Part. 293 = Euro 538,20) + (Part. 379 = Euro 641,70) + (Part. 378 = Euro 1.540,80) = Euro 2.720,70 (Euro Duemilasettecentoventi/70).

CONCLUSIONE

Il sottoscritto Arch. Antonio Troiano, con la presente Perizia Tecnica per la stima del valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo nel Comune di Moscufo, censito al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 5 con le Partt. 293, 379, 378, di complessivi mq 3.144 e posseduto in comproprietà con il Sig.

CONSAPEVOLE CHE

in caso di dichiarazione mendace, saranno applicate nei propri riguardi, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28.12.00 n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità degli atti;

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del DPR 28.12.00 n. 445:

Che il Valore Commerciale di Mercato della parte di $\frac{1}{2}$ indiviso di detto intero appezzamento di terreno agricolo in capo alla Sig.ra Pompa Valentina è pari a:
Euro 2.720,70 x 0,50 = Euro 1.360,35 (Euro Milletrecentosessanta/35).

ALLEGATI

Fanno parte della seguente Perizia Tecnica n. 6 Allegati:

- ALLEGATO N. 1 - Estratto di Mappa (E.D.M.) catastale;
- ALLEGATO N. 2 - Sovrapposizione Foto satellitare/Stralcio catastale;
- ALLEGATO N. 3 - Visura storica Catasto Terreni Fg. 5, Part. 293;
- ALLEGATO N. 4 - Visura storica Catasto Terreni Fg. 5, Part. 379;
- ALLEGATO N. 5 - Visura storica Catasto Terreni Fg. 5, Part. 378;
- ALLEGATO N. 6 - Tabella Valori agricoli medi della Provincia di Pescara.

Con la presente Relazione Tecnica, il sottoscritto Arch. Troiano Antonio ritiene assolto il proprio mandato.

In fede.

Arch. Antonio Troiano

Pianella, 30.05.2025