



INDAGINE TECNICA DI STIMA ECONOMICA DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUA DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' DELL'ENTE

PROPRIETA': **ASP GIOVANNI OTTAVIO BUFALINI** - CENTRO DI ISTRUZIONE E FORMAZIONE PROFESSIONALE - Città di Castello

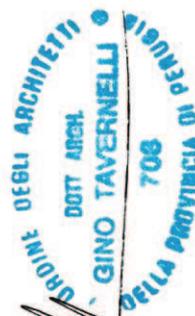
OGGETTO: *Relazione e perizia di stima del più probabile valore di locazione di terreni agricoli posti in comune di Citerna, fraz. Pistrino*

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI: Terreni agricoli posti in Comune di Citerna in buona parte accorpati o vicini in loc.tà Santa Fista - Cà de Conte ed un corpo di modeste dimensioni più staccato, in loc.tà Pianali.

DATI CATASTALI: I terreni sono identificati al vigente Catasto Terreni del Comune di Citerna come di seguito descritto.

FOGLIO 1:

particella n. 64 -	superficie: mq 15.130	qualità: seminativo irriguo
particella n. 58 -	superficie: mq 5.230 -	qualità: seminativo
particella n. 55 -	superficie: mq 5.730 -	qualità: seminativo
particella n. 537 -	superficie: mq 65.067 -	qualità: seminativo arborato
particella n. 51 -	superficie: mq 10.580 -	qualità: seminativo irriguo
particella n. 50 -	superficie: mq 1.320 -	qualità: Bosco Alto
particella n. 49 -	superficie: mq 7.470 -	qualità: seminativo
particella n. 48 -	superficie: mq 10.560 -	qualità: Bosco Alto
particella n. 509 -	superficie: mq 156.120 -	qualità: seminativo
particella n. 41 -	superficie: mq 375 -	qualità: seminativo
particella n. 40 -	superficie: mq 5.612 -	qualità: seminativo arborato
particella n. 32 -	superficie: mq 11.900 -	qualità: seminativo



Studio Tecnico Associato

Via Roma 3 Pistrino di Citerna (Pg) / Via Alfieri 6 San Giustino (Pg)

Tel. 075-8560423 / 338-3795290

ginotavernelli@gmail.com

particella n. 571 – superficie: mq 152 – qualità: seminativo
particella n. 543 – superficie:mq 82.356 – qualità: seminativo arborato

(Nota: particella indicata nella lettera gara erroneamente con il n. 523)

particella n. 10 – superficie:mq 6.500 – qualità: seminativo irriguo

particella n. 568 – superficie:mq 12.130 – qualità: seminativo

particella n. 27 – superficie:mq 3.646 – qualità: Ente Urbano

FOGLIO 3

particella n. 9 – superficie:mq 18.480 – qualità: seminativo irriguo

particella n. 11 – superficie:mq 5.640 – qualità: seminativo

particella n. 17 – superficie:mq 33.630 – qualità: seminativo irriguo

FOGLIO 6:

particella n. 1 – superficie:mq 1.879 – qualità: Ente Urbano (POZZO)

particella n. 13 – superficie:mq 24.700 – qualità: seminativo irriguo

particella n. 14 – superficie:mq 8.230 – qualità: seminativo irriguo

particella n. 616 – superficie:mq 212.278 – qualità: seminativo arborato

FOGLIO 7:

particella n. 529 – superficie:mq 6.859 – qualità: Ente Urbano

particella n. 585 – superficie:mq 53.675 – qualità: seminativo arborato

particella n. 582 – superficie:mq 874 – qualità: seminativo arborato (STRADA)

particella n. 120 – superficie:mq 19 – qualità: FABBRICATO RURALE (POZZO)

particella n. 52 – superficie:mq 5.370 – qualità: seminativo

particella n. 48 – superficie:mq 13.826 – qualità: Seminativo Irriguo

particella n. 520 – superficie:mq 26.900 – qualità: seminativo

particella n. 20 – superficie:mq 91.880 – qualità: seminativo irriguo

particella n. 19 – superficie:mq 9.700 – qualità: seminativo irriguo

particella n. 18 – superficie:mq 24.360 – qualità: seminativo

particella n. 17 – superficie:mq 23.180 – qualità: seminativo irriguo

particella n. 508 – superficie:mq 103.000 – qualità: seminativo arborato

particella n. 515 – superficie:mq 42.360 – qualità: seminativo arborato

particella n. 10 – superficie:mq 5.880 – qualità: seminativo irriguo

particella n. 7 – superficie:mq 5.610 – qualità: seminativo

particella n. 527 – superficie:mq 6.370 – qualità: seminativo arborato

particella n. 3 – superficie:mq 11.400 – qualità: seminativo arborato

FOGLIO 8:

particella n. 2 – superficie:mq 1.070 – qualità: BOSCO ALTO FUSTO

Studio Tecnico Associato

Via Roma 3 Pistrino di Citerna (Pg) / Via Alfieri 6 San Giustino (Pg)

Tel. 075-8560423 / 338-3795290

ginotavernelli@gmail.com

particella n. 3 - superficie:mq 2.470 - qualità: seminativo
particella n. 5 - superficie:mq 13.070 - qualità: seminativo
particella n. 15 - superficie:mq 20.180 - qualità: seminativo irriguo
particella n. 490 - superficie:mq 9.795 - qualità: seminativo arborato
particella n. 491 - superficie:mq 6.205 - qualità: seminativo irriguo

FOGLIO 15:

particella n. 60 - superficie:mq 657 - qualità: BOSCO ALTO FUSTO
particella n. 61 - superficie:mq 840 - qualità: Bosco Alto Fusto
particella n. 62 - superficie:mq 90.460 - qualità: seminativo irriguo
particella n. 568 - superficie:mq 24.897 - qualità: seminativo arborato

La superficie complessiva dei terreni agricoli è pari ad ha 129,3238.

Da tale estensione sono escluse la particelle n.529 (foglio 7), la particella n. 1 (foglio 6) e la particella n. 27 (foglio 1) che si riferiscono ad aree comprendenti fabbricati di varie dimensioni o ruderi e che complessivamente occupano una superficie catastale di **ha 1,2384**

PROCESSO DI VALUTAZIONE

1 - SCOPO DELLA STIMA

La presente Relazione di stima è istruita al fine di determinare il più probabile prezzo di locazione annuo del solo terreno agricolo riferito ad ogni ettaro di superficie.

2 - DESCRIZIONE DEL FONDO

I terreni oggetto della presente perizia sono ubicati tutti nella frazione di Pistrino del Comune di Citerna, in particolare fra le località di Santa Fista e di Pianali, in un'area pianeggiante posta fra il Fiume Tevere ed il Torrente Sovara. I terreni sono tutti irrigui. L'estensione degli appezzamenti è molto variabile: sono presenti rate di poche centinaia di metri così come altre estese invece su più ettari.

Nel complesso, e in larga prevalenza, il terreno appare ben sistemato e organizzato su estese superfici coltivabili frutto di accorpamenti di più particelle a formare un unico corpo con poche tare. Alcune particelle invece, classificate catastalmente come *Bosco Alto Fusto*, risultano in realtà delle strisce di terreno a bordo di strade o costituenti argini del torrente Sovara o del Fiume Tevere dove cresce spontaneamente una vegetazione di alto fusto, il tutto per una superficie stimabile in circa mq 15.321 (pari allo 0,0117% del totale). La valutazione finale del

Studio Tecnico Associato

Via Roma 3 Pistrino di Citerna (Pg) / Via Alfieri 6 San Giustino (Pg)

Tel. 075-8560423 / 338-3795290

ginotavernelli@gmail.com

canone annuo tiene conto anche della presenza, seppur minima, di aree con tali caratteristiche morfologiche.

3-ACCESSIBILITÀ

Tutti gli appezzamenti sono facilmente raggiungibili tramite strade asfaltate e/o tramite brevi tratti di strade vicinali (bianche) comunque di buona percorribilità con i normali mezzi agricoli necessari alle ordinarie lavorazioni.

4-QUALITÀ DEI TERRENI

I terreni sono di giacitura pianeggiante, di medio impasto, ben spianati e serviti da fossi di scolo che formano appezzamenti di forma regolare con poche strade interpoderali e pochi podere. L'intero corpo può essere utilizzato per colture intensive come tabacco, mais, grano ecc. in quanto tutti i terreni sono irrigui grazie ad impianti con fornitura di acqua di pozzi, Consorzi irriguo o Regione Umbria.

5-STATO DI MANUTENZIONE

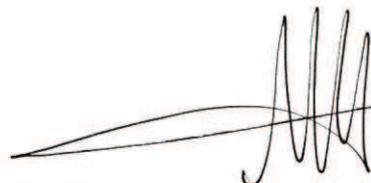
Lo stato di manutenzione della proprietà appare molto buono, anche grazie all'uso continuato nel tempo che ha garantito lavorazioni continue e appropriate tecniche di concimazione come richiesto dalle buone tecniche agrarie.

6-CONSIDERAZIONI DI STIMA

La buona qualità dei terreni, la loro giacitura, la posizione, la produttività e l'irrigabilità fanno sì che questi terreni siano molto appetibili sia in caso di vendita che di affitto. Pertanto considerati tutti i dati positivi anzidetti, tenuto conto della piccola percentuale di incolto, avendo presente tutti gli elementi che concorrono alla formulazione del valore richiesto, e per sintesi riflessa il valore medio dei canoni di affitto di terreni agricoli di Enti o Aziende agricole della zona e di comuni vicini, il sottoscritto valuta il canone di locazione annua per ogni ettaro di superficie come segue:

€. 925,00 (euro novecentoventicinque/00) annuo per ogni ettaro di superficie

Citerna li 12.04.2021

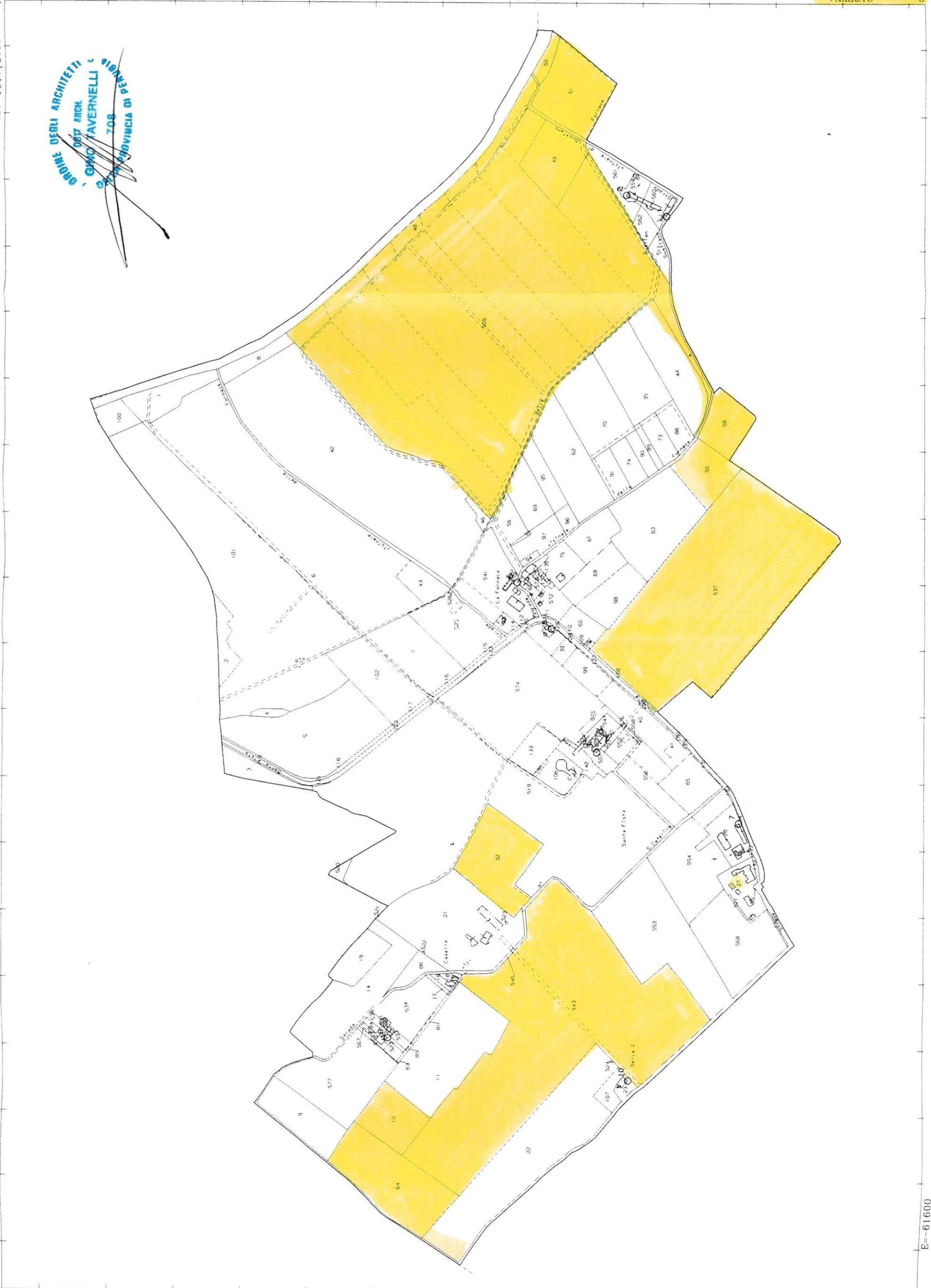
Arch. Gino Tavernelli



Studio Tecnico Associato

Via Roma 3 Pistrino di Citerna (Pg) / Via Alfieri 6 San Giustino (Pg)

Tel. 075-8560423 / 338-3795290

ginotavernelli@gmail.com



ne
ivi
oli
di
he
:C.
rio
to
ne
e
ta
la
la
di
il
ne
lli
|

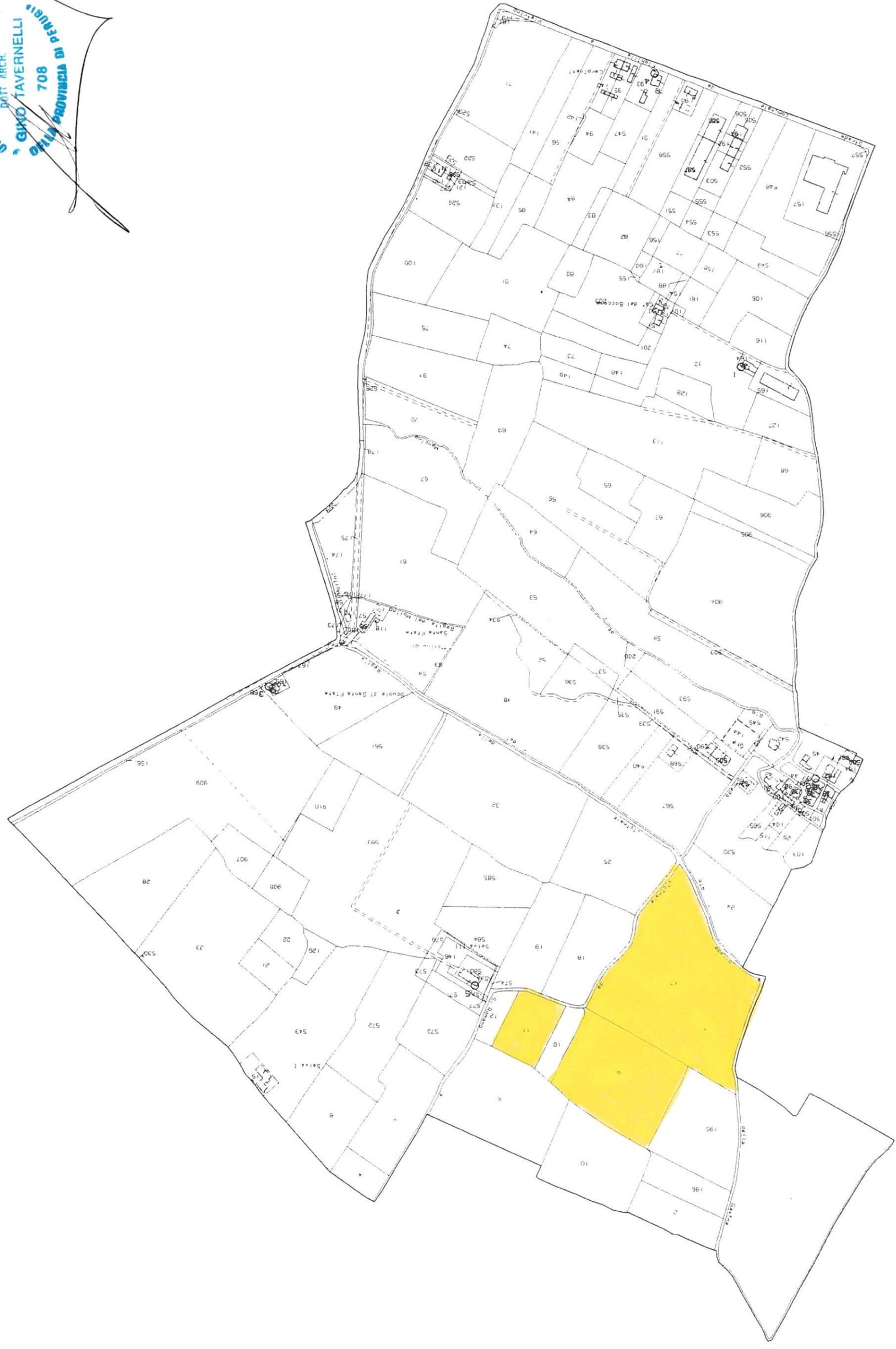
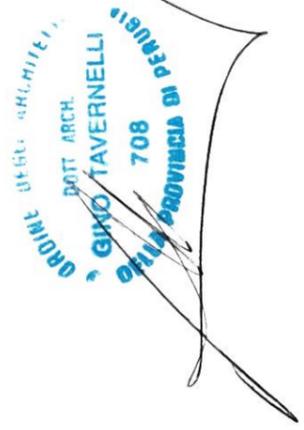


Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940,000 x 1380,000 metri

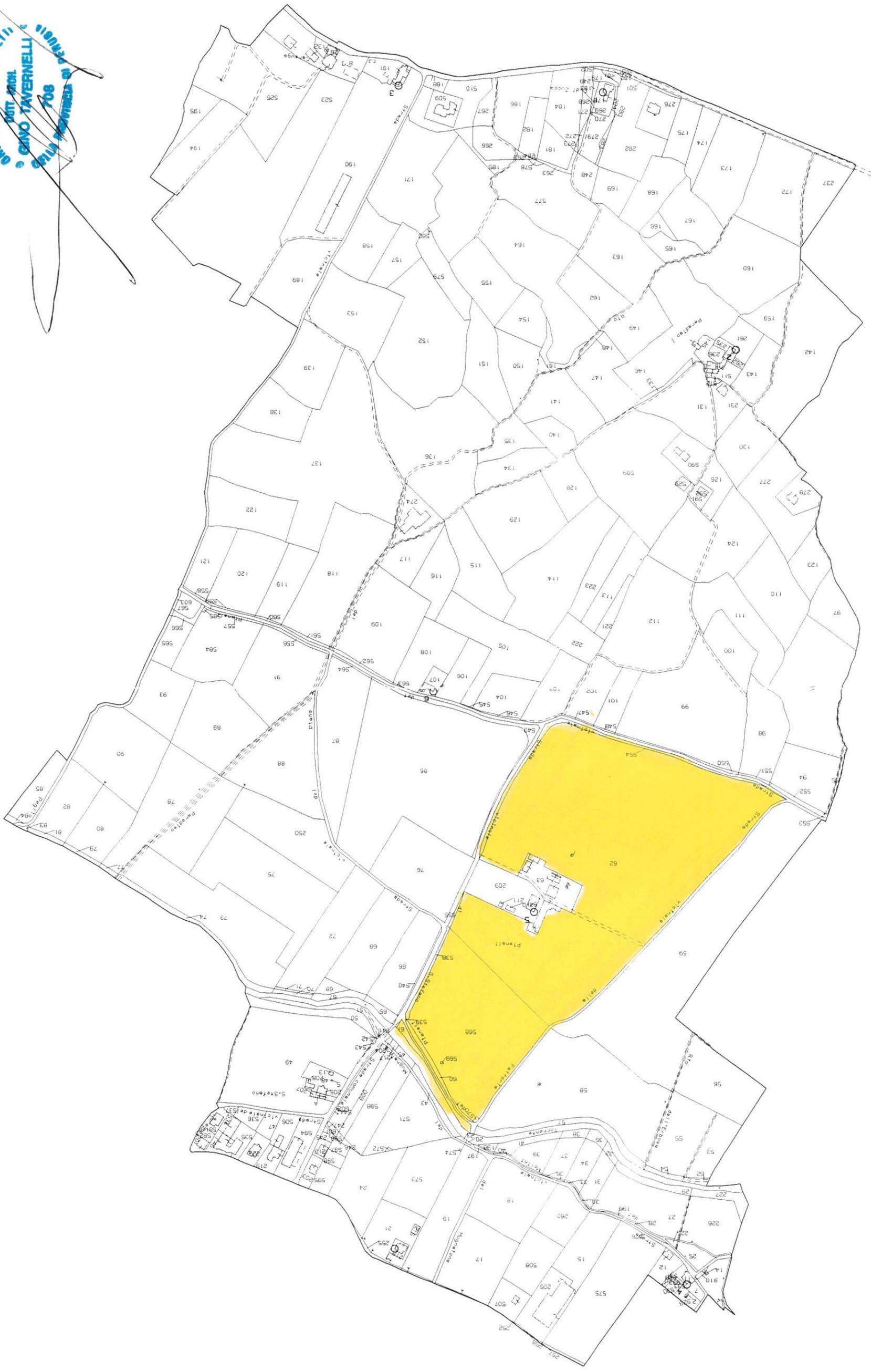
23-Mar-2021 10:55:12
Prot. n. T122859/2021

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARINA ANGELI

Vis. tel. (0.90 euro)



Per Visura



Ufficio Provinciale di PERUGIA - Direttore: GIULIETTI PAOLO

N