

*Studio Tecnico
Geom. Adolfo Orlandi*

Alseno li 28/05/2024

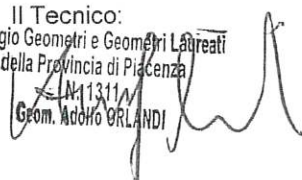
Spett.le Sig.

Calderoni Francesco

Perizia Sommaria di Stima

*di fondo agricolo posto
in Via Case Sparse Buca - Bacedasco
Comune di Castell'Arquato*

Il Tecnico:
Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N. 11311
Geom. Adolfo ORLANDI



*Via G. Carducci n° 10 – 29010 Alseno – PC
c.f. RLN DLF 64B25 A223V – p. IVA 00946300332*

PERIZIA DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA

Della quota di proprietà di 1/3 del fondo agricolo composto da fabbricati e terreni posto in Castell'Arquato (PC), frazione Bacedasco, via Case Sparse Buca, di proprietà dei signori Calderoni Francesco,

Premesso

che il sottoscritto ORLANDI Geom. ADOLFO, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Piacenza al n° 1311, con studio in Alseno, via Giosuè Carducci n° 52, è stato incaricato a determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile di cui in premessa.

Il sottodescritto tecnico eseguiti i necessari rilievi in loco ed espletati gli accertamenti catastali ed urbanistici opportuni, dà esaudimento al mandato ricevuto con la presente relazione descrittiva ed estimativa.

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo agricolo in zona collinare, con alcuni appezzamenti in posizione scoscesa, composto da terreni di varia natura, con annessi fabbricati in pessime condizioni di manutenzione. Attualmente il terreno agricolo risulta condotto da uno dei proprietari, sig.

Il fabbricato di abitazione principale (mapp 295 sub2), posto in aderenza a fabbricati di altra proprietà, presenta lesioni nella struttura non più recuperabili, mentre gli altri fabbricati accessori (mapp 295 sub 4, anch'esso in aderenza a fabbricati di altra proprietà e mapp 325, isolato) risultano in pessime condizioni di manutenzione.

I terreni formano unico corpo, con notevoli dislivelli altimetrici, e

Studio Tecnico
Geom. Adolfo Orlandi

privo di sistema idrico di irrigazione, per cui limitato nelle coltivazioni (prato e cereali).

Il fondo è di forma geometrica irregolare, con accesso dalla Strada Vicinale dei Moreschi, mentre i fabbricati non hanno accesso diretto dalla strada, ma attraverso il fondo oppure da altre proprietà limitrofa.

E' privo di opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gasdotto, mentre è servito dalla rete acquedotto, ENEL e telefonia.

CONFINI

Confina in un solo corpo con:

Nord: Strada Vicinale dei Moreschi

Est: Strada Vicinale dei Moreschi e ragione

Sud: strada Caselletto

Ovest: ragione

Ovest: ragione

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico vigente (P.S.C.), l'immobile in oggetto è ricompreso negli "Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico", mentre i fabbricati di abitazione "Abitazione Rurale Tradizionale" mentre gli accessori in "Rustico Tradizionale".

CATASTO

Sulle mappe del Catasto Terreni del Comune di Castell'Arquato come segue:

- terreni, foglio 43 mappali: 135, 136, 137, 138, 140, 142, 172, 173, 212, 260, 326, aventi una estensione totale di ha 6.83.78

Via G. Carducci n° 10 – 29010 Alseno – PC
c.f. RLN DLF 64B25 A223V – p. IVA 00946300332

Studio Tecnico
Geom. Adolfo Orlandi

pari a pertiche piacentine 89,73.

- fabbricati foglio 43 mappali: 325 e 295 parte.

Al catasto fabbricati, foglio 43:

- abitazione mappale 295 sub 2, cat A/3 cl 3, vani 7, rc € 303,68;
- deposito mappale 295 sub 4, cat C/2, cl 1, MQ 112, rc € 208,23
- Deposito mappale 325, cat C/2, cl 5, mq 6, rc € 20,14;

Tutto ciò premesso

considerata l'ubicazione dell'immobile, la sua consistenza, la sua conformazione, il degrado statico dei fabbricati, recuperabili soltanto con consistenti interventi statici, valutate le condizioni attuali del mercato immobiliare, tenuto conto di tutte le situazioni favorevoli e contrarie capaci di influire sulla determinazione del valore, considerati i trasferimenti recenti di terreni aventi simili caratteristiche, il sottoscritto tecnico determina la stima mediante il più probabile "Valore di Mercato" comparando l'immobile in oggetto con immobili di similari caratteristiche e più precisamente come segue:

"Terreno Agricolo"

- p.p. 89,73 x €/pp 1.200,00 = € 107.676,00

"Fabbricato di abitazione"

- mq 142 x €/mq 100 = € 14.000,00

"Fabbricato deposito"

- mq 112 x €/mq 80 = € 8.960,00

Via G. Carducci n° 10 – 29010 Alseno – PC
c.f. RLN DLF 64B25 A223V – p. IVA 00946300332

Studio Tecnico
Geom. Adolfo Orlandi

"Fabbricato deposito"

- mq 7 x €/mq 80 = € 560,00

Totale = € 131.196,00

QUOTA OGGETTO DI STIMA:

€ 131.196,00 x 1/3 = € 43.732,00

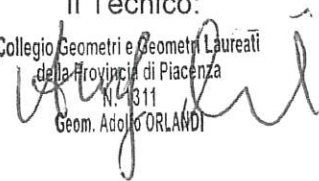
**Considerando la difficoltà di alienazione della quota
viene applicato un deprezzamento di circa il 10 %
per cui si arrotonda ad un valore pari ad € 39.000,00**

Alseno li 28/05/2024

Allegati:

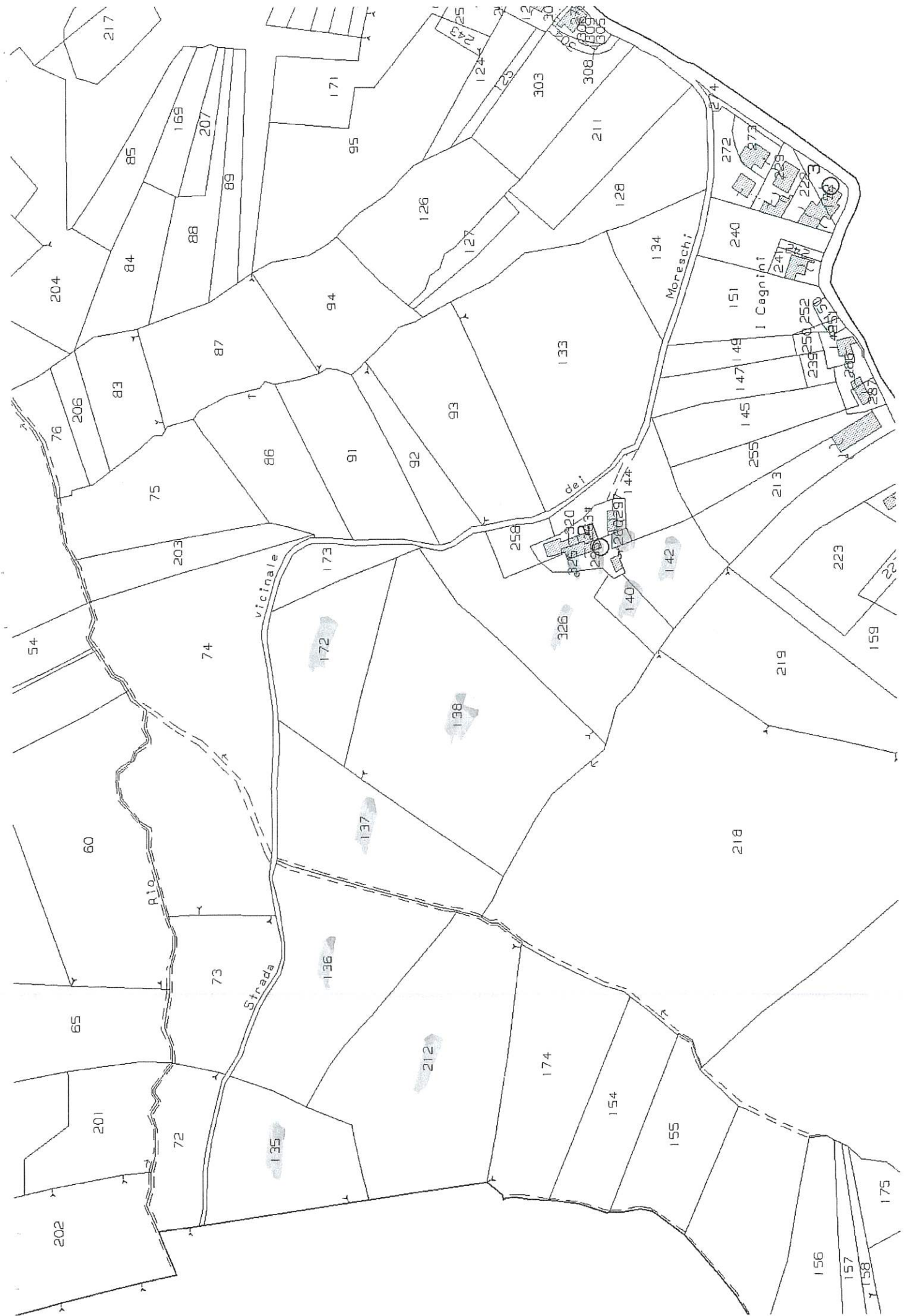
- Stralcio P.S.C.
- Stralcio mappe catastali (F. 9)
- visura catastale
- Immagine satellitare

Il Tecnico:
Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N. 1311
Geom. Adolfo ORLANDI



Via G. Carducci n° 10 – 29010 Alseno – PC
c.f. RLN DLF 64B25 A223V – p. IVA 00946300332





ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Orlandi AdolfoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Piacenza

N. 1311

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

Comune di Castell'arquato

Sezione: Foglio: 43

Particella: 295

Protocollo n.

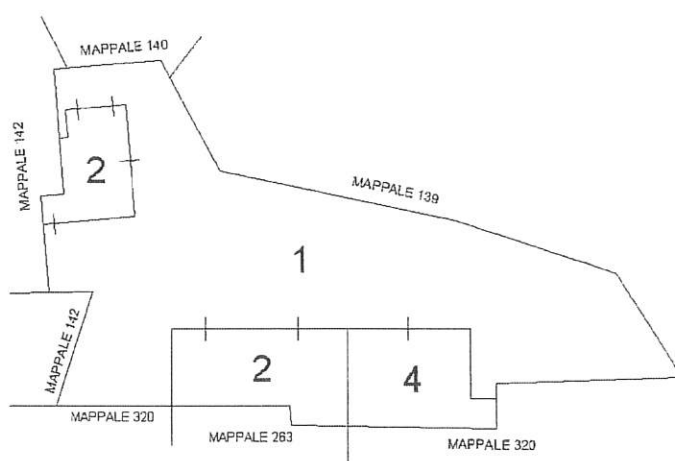
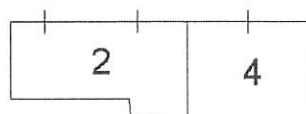
del

Tipo Mappale n. 29903

del 03/09/2021

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA**PIANO PRIMO**

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

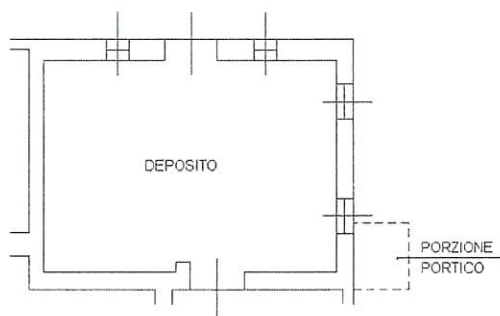
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Castell'arquato	
Case Sparse Buca (bacedasco)	civ. 1
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Orlandi Adolfo
Foglio: 43	Iscritto all'albo:
Particella: 295	Geometri
Subalterno: 4	Prov. Piacenza N. 1311

Planimetria

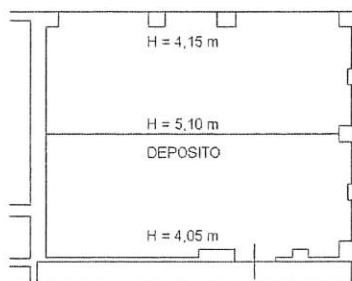
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 2,60 m



PIANO PRIMO

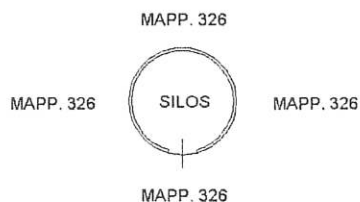


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Castell'arquato	
Case Sparse Buca (bacedasco)	civ. 1
Identificativi Catastali:	Compilata da: Orlandi Adolfo
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 43	
Particella: 325	
Subalterno:	Prov. Piacenza N. 1311

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 8,70 m



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n. PC0163551 del 05/11/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castell'arquato
Cascina Buca div. 1

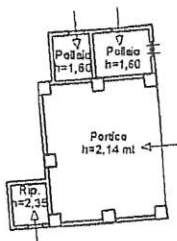
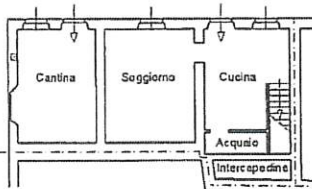
Identificativi Catastali:
Serie: 43
Foglio: 295
Particella: 295
Subalterno: 2

Compilata da:
Varani Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Piacenza N. 914

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

h = 2,40 mt.



PIANO PRIMO

