



COMUNE DI CASTELL'ARQUATO
Provincia di Piacenza

.....
Servizio Lavori Pubblici Urbanistica ed Ambiente



STIMA PODERE CAOLZIO DI CASTELL'ARQUATO

STIMA PODERE CAOLZIO

Castell'Arquato, lì

Il Responsabile del Servizio
Arch. Francesca Gozzi



COMUNE DI CASTELL'ARQUATO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI URBANISTICA E AMBIENTE

RELAZIONE DI STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DI PARTE DEL FONDO RUSTICO "CAOLZIO" SITO IN COMUNE DI CASTELL'ARQUATO – LOC. CAOLZIO – DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTELL'ARQUATO

La sottoscritta Arch. Francesca Gozzi, in qualità di responsabile del servizio lavori pubblici urbanistica e ambiente, a seguito di mandato dell'amministrazione comunale, effettuato il sopralluogo sul fondo Caolzio e i riscontri catastali e urbanistici attinenti all'unità immobiliare in oggetto, nella relazione estimativa che segue, esplica il proprio motivato giudizio sul probabile valore di mercato del fondo rustico.

Caratteristiche generali della proprietà fondiaria

denominazione del fondo rustico: "Caolzio"
Provincia: Piacenza
Comune: Castell'Arquato, Loc. Caolzio
Superficie totale Ha: 23.13.30
Proprietà degli immobili: Comune di Castell'Arquato

I dati catastali del fondo sono

foglio	particella	qualità	classe	Superficie mq.	R. D.	R.A.
26	15	Seminativo	2	940	4,81	7,28
26	16	Semin. Irrig.	1	15.700	120,00	154,06
26	86	Semin. Irrig	1	18.280	139,72	179,38
26	141	Semin. Irrig.	2	28.140	171,49	261,60
26	11	Bosco Misto	U	3.740	7,53	1,16
26	1004	Semin. Irrig.	1	485	3,71	4,76
26	1008	Semin. Irrig.	1	33.615	256,94	329,85
26	1035	Semin. Irrig.	1	3.820	29,20	37,48
26	1038	Seminativo	2	9.572	49,44	74,15
26	1040	Seminativo	2	9.910	51,18	76,77
26	1043	Seminativo	2	21.800	112,59	168,88
26	1065	Sem. Irr. Arb.	1	20.060	153,33	196,84
26	1067	Seminativo	2	989	5,06	7,66
26	1070	Bosco Misto	U	1.920	3,87	0,59
26	1072	Seminativo	2	8.539	44,10	66,15
26	1075	Seminativo	2	3.170	16,37	24,56
26	1076	Seminativo	2	550	2,84	4,26
18	67	Semin. Irrig.	2	50.100	305,32	465,74
Totali				231.330	1.477,50	2.061,17

Descrizione del fondo rustico

Il fondo è ubicato nel comune di Castell'Arquato, in loc. Caolzio. Trattasi di fondo rustico di dimensioni medio / grandi in raffronto alla struttura territoriale locale.

Il fondo risulta diviso in due parti, vicine tra loro, separate dalla strada provinciale per Carpaneto P.no. La parte più consistente è in corpo unico e ubicata tra la strada provinciale per Carpaneto p.no ed il torrente Arda.

I terreni sono pianeggianti e tutti lavorabili con i comuni mezzi meccanici.

L'uso agricolo dei terreni è prevalentemente a seminativi semplici o prato.

La superficie lavorabile del fondo, al netto delle aree edificate, delle tare e della viabilità interna è di Ha 22.56.70 circa.

Sul fondo insiste anche la dotazione irrigua, derivante dal Consorzio di Bonifica di Piacenza, atta a soddisfare le esigenze dello stesso. La fornitura di acqua irrigua è garantita dal canale Sforzesco.

Natura dei suoli

Dal punto di vista idrogeologico i terreni sono così classificati: "depositi alluvionali a permeabilità medio alta composti da ghiaie e sabbie prevalenti con intercalati corpi limosi a ridotta continuità laterale. La parte di terreni posta a monte della strada provinciale è una zona con superficie piezometrica stagionalmente oscillante ma per lo più compresa tra -5,0 e -8,0 metri dal piano di campagna. Per una parte limitata i terreni posti tra la provinciale e il Torrente Arda presentano un livello piezometrico che può stagionalmente approssimare il piano di campagna; tuttavia, l'intenso drenaggio esercitato localmente sulla falda ad opera del torrente Arda determina un irregolare andamento della superficie piezometrica.

Dal punto di vista dell'assetto geologico e idrogeologico i terreni posti a monte della provinciale e buona parte di quelli posti tra la provinciale ed il torrente Arda sono costituiti da ghiaie sabbiose di conoide, depositi sabbiosi intravallivi terrazzati e limi stratificati di interconoide. Lo spessore massimo di questo sub sistema è inferiore ai 20 metri (definito anche sub sistema di Ravenna). La restante parte posta sempre tra la provinciale e il torrente Arda è costituita da ghiaie prevalenti e sabbie, ricoperte da una coltre limoso argillosa discontinua (definito anche unità di Modena).

Dal punto di vista geomorfologico i terreni sono da considerarsi come zone di pianura composte da aree sub pianeggianti terrazzate solcate da blande ondulazioni a cui si intercalano depressioni allungate in direzione Nord – Nord Est riferibili ad antichi corsi fluviali (paleo alvei). Corrispondono alla parte apicale e mediana delle conoidi dei terreni appenninici, e, come tali, sono impostate sulle successioni alluvionali ghiaiose, sabbiose e limose del Dominio Padano afferenti ai Subsistemi di Ravenna e di Villa Verrucchio; in affioramento, tali unità sono localmente separate da evidenti scarpate di origine fluviale.

I fabbricati

Il fondo non è dotato di fabbricati in quanto già venduti separatamente.

Posizione urbanistica dei beni

I terreni costituenti il fondo Caolzio sono classificati nel RUE (regolamento urbanistico edilizio tavola E) di Castell'Arquato come ambito ad alta vocazione produttiva agricola. Su parti del fondo sono presenti i seguenti vincoli: rispetto stradale lungo la strada provinciale per Carpaneto P.no e strada comunale di Ricò, vincolo L. 42/2004 parte III titolo I, fascia A del PAI. In ogni caso i vincoli sopra menzionati non precludono in nessun modo l'utilizzo agricolo del terreno.

Dal punto di vista agricolo sono consentite tutte le previsioni di cui all'art.38 e 39 del Regolamento Urbanistico Edilizio – norme di attuazione.

I confinanti del fondo rustico

A Nord:

1. foglio 18 mappale 66 Comune di Castell'Arquato – Podere Socciso;
2. foglio 18 mappale 160 sig.ri Gardinazzi Luisella e Guarnirei Tiziano;
3. foglio 18 mappale 159 sig.ri Guarnirei Antonella, Guarnirei Claudine, Guarnirei Edoardo, Rigolli Angiolina;
4. foglio 18 mappale 68 sig.ri Moschini Luisa, Silva Claudia, Silva Luciana, Silva Rino;
5. foglio 18 mappale 69 sig.ri Moschini Luisa, Silva Claudia, Silva Luciana, Silva Rino;
6. foglio 18 mappale 102 Ferraroni Davide;
7. foglio 18 mappale 32 sig.ri Molinari Andrea, Molinari Giuseppina, Paganizzi Maria;
8. foglio 18 mappale 20 sig.ri Molinari Andrea, Molinari Giuseppina, Paganizzi Maria;

A Est:

1. foglio 26 mappale 1 sig.ra Pagani Maria Luisa;
2. foglio 18 mappale 1039 Comune di Castell'Arquato;
3. foglio 18 mappale 1041 Comune di Castell'Arquato;
4. foglio 18 mappale 1042 Comune di Castell'Arquato;
5. Strada Provinciale per Carpaneto P.no;

A Sud:

1. foglio 18 mappale 1000 sig. Silva Ernesto;
2. foglio 26 mappale 1011 sig.ra Silva Rosetta;
3. foglio 26 particella 22 sig.ri Moschini Luisa, Silva Claudia, Silva Luciana, Silva Rino;
4. foglio 18 mappale 1036 Comune di Castell'Arquato;
5. foglio 18 mappale 1059 Comune di Castell'Arquato;
6. foglio 18 mappale 1007 Comune di Castell'Arquato;
7. foglio 18 mappale 1060 Comune di Castell'Arquato;
8. Canale Sforzesco;

A Ovest:

1. Torrente Arda;

Determinazione del probabile valore di mercato della PORZIONE di fondo che si intende alienare.

Premesso che già dall'ultimo ventennio, con accentuazione del fenomeno negli ultimi dieci anni, i beni fondiari sono diventati beni di rifugio per diverse categorie di investitori, non solo agricoltori, ma anche altre categorie quali industriali, commercianti, ecc.

Tale tendenza ha, ovviamente contribuito ad un innalzamento del valore agricolo dei fondi agricoli.

Vista la determinazione dei valori agricoli medi determinati dalle commissioni provinciali per l'anno 2012 ed in particolare la regione agraria n. 4 – colline del Nure e dell'Arda che, per fondi rustici a seminativo irriguo di pianura prevede un importo di € 52.000,00 ad Ha pari ad € 4.000,00 a pertica piacentina, per seminativi di pianura prevede un importo di € 38.000,00 ad Ha pari ad € 2.925 circa per pertica piacentina, per bosco misto degradato un importo di € 7.000,00 ad Ha pari a € 540 circa per pertica piacentina.

Dato atto l'Amministrazione intende vendere solo una parte del podere.

Considerate le caratteristiche del bene immobile descritto quali: dimensione fondiaria e superficie effettivamente utilizzabile; fertilità del terreno e possibilità irrigua degli stessi; posizione del fondo rispetto ai centri abitati e alle viabilità principali. Considerato che la superficie a seminativo di pianura irrigui è pari ad Ha 5.01.00 e la superficie a seminativo di pianura è pari a Ha 2.69.82.

Considerato altresì che il fondo è privo di fabbricati rurali.

Applicando i seguenti valori: per i terreni classificati a seminativo irriguo si ritiene di applicare quello sopra richiamato; per i terreni classificati a seminativo si ritiene di poter applicare lo stesso valore in quanto di fatto anch'essi sono irrigabili fatta eccezione per i mappali 1038 e 1040 del foglio 26, che non sono irrigabili, ma considerata la loro ubicazione nelle immediate vicinanze della strada provinciale per Carpaneto P.no. si ritiene di applicare comunque un valore superiore, ne consegue il seguente valore:

foglio	particella	qualità	P.P	Superficie MQ.	Valore P.P.	VALORE COMPLESSIVO
26	1038	Seminativo	12,54	9.572	3.500,00	43.890,00
26	1040	Seminativo	12,99	9.910	3.500,00	45.450,00
26	1043 (parte)	Seminativo	9,83	7.500 (circa)	4.000,00	39.320,00
18	67	Semin. Irrig.	65,66	50.100	4.000,00	262.640,00
Totali			157,80	120.412		391.300,00

Valutata l'opportunità di vendere il podere in lotti distinti, fermo restando la possibilità per gli offerenti di produrre offerta per tutti i lotti o parte di essi.

DETERMINA

in € 391.300,00 (euro trecentonovantunomilatrecento/00) il probabile valore di parte del fondo rustico denominato Caolzio, per un valore medio di circa € 3.870,00 alla pertica piacentina, così ripartito:

LOTTO 1:

foglio	particella	qualità	P.P	Superficie MQ.	Valore P.P.	VALORE COMPLESSIVO
26	1038	Seminativo	12,54	9.572	3.500,00	43.890,00
Totali			12,54	9.572		43.890,00

LOTTO 2:

foglio	particella	qualità	P.P	Superficie MQ.	Valore P.P.	VALORE COMPLESSIVO
26	1040	Seminativo	12,99	9.910	3.500,00	45.450,00
Totali			12,99	9.910		45.450,00

LOTTO 3:

foglio	particella	qualità	P.P	Superficie MQ.	Valore P.P.	VALORE COMPLESSIVO
26	1043 (parte)	Seminativo	9,83	7.500 (circa)	4.000,00	39.320,00
Totali			9,83	7.500		39.320,00

LOTTO 4:

foglio	particella	qualità	P.P	Superficie MQ.	Valore P.P.	VALORE COMPLESSIVO
18	67	Semin. Irrig.	65,66	50.100	4.000,00	262.640,00
Totali			65,66	50.100		262.640,00

Castell'Arquato, li

Il Responsabile del Servizio
Arch. Francesca Gozzi

Allegati:

1. planimetria scala 1:2000 – allegato "A";
2. estratti di piano – allegato "B";
3. RUE – norme di attuazione: art. 38 e 39 – allegato "C";
4. visure catastali – allegato "D";
5. allegato fotografico – allegato "E".