
PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE TERRENO, SITO NEL COMUNE DI MEDESANO (PR), LOCALITÀ RAMIOLA, TRA LA VIA CISA E LA FERROVIA FORNOVO-FIDENZA, DI PROPRIETÀ DELLA DITTA V.A.I.R. S.R.L.

1) **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Stumpo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n. 1728 sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma con il n. 818, a seguito dell'incarico ricevuto dalla ditta V.A.I.R. S.R.L., del sopralluogo effettuato in data 14/01/2014, delle ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso il Comune di Medesano (PR), con la presente relazione attesta quanto segue. Si evidenzia che la stima di cui oltre non ha contemplato indagini di tipo geologico, chimico e/o idraulico (che esulano dalle competenze del sottoscritto estimatore).

2) **IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Medesano (PR), località Ramiola, tra la via Cisa e la ferrovia Fornovo-Fidenza.

Tale terreno, avente una superficie catastale pari a 3.120 mq, si presenta incolto e con sviluppo non pianeggiante.

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio sullo stato dell'immobile si rimanda al rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo, alla fotografia aerea ed alla documentazione catastale, riprodotti in allegato.

3) **RIFERIMENTI CATASTALI**

L'immobile risulta censito al **Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR)**, ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 68, Particella 27**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 3.120 mq, Reddito Dominicale 18,53 Euro, Reddito Agrario 24,17 Euro, intestato a V.A.I.R. - S.R.L., con sede in Medesano, Codice Fiscale 01634210346, Proprietà

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818



per 1/1.

4) COERENZE

Con riferimento al Foglio 68 del Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR), l'immobile confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 130, ferrovia, Particella 148, strada, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile risulta di proprietà della ditta V.A.I.R. S.R.L., Codice Fiscale 01634210346, a cui è pervenuto attraverso l'atto di compravendita (dalla signora Celeste Scartazza) stipulato dal notaio Dott. Armando Trasatti in data 27/10/2004, repertorio n. 358341, trascritto a Parma in data 04/11/2004, con Reg. Part. n. 17566.

6) RIFERIMENTI URBANISTICI

L'area su cui insiste l'immobile risulta attualmente classificata nel P.S.C. e nel P.O.C. del Comune di Medesano (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1/2014, rilasciato dal suddetto Comune in data 15/01/2014, riprodotto in allegato ed a cui si rimanda per ogni dettaglio) in parte come Ambiti del territorio urbanizzato: Zone Speciali-Area Cortilizia, in parte Ambiti ferroviari.

L'area risulta inoltre compresa in parte in fascia di rispetto stradale ed in parte in fascia di rispetto ferroviario, nonchè nella fascia di rispetto dei Pozzi ad uso idropotabile-Sorgenti/pozzi delle acque minerali naturali.

Da uno studio urbanistico sommario si deduce quindi che l'immobile è privo di una possibilità edificatoria.

7) GRAVAMI

L'immobile non risulta, nel ventennio, interessato da alcun gravame (iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole).

8) SERVITÙ

L'immobile non risulta, nel ventennio, interessato da alcuna specifica servitù

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

trascritta.

Per completezza e per ogni ulteriore dettaglio in merito si rimanda comunque all'atto di provenienza e/o precedenti.

9) STATO LOCATIVO

Come comunicato dalla ditta V.A.I.R. S.R.L., l'immobile risulta esente da contratti o vincoli di locazione.

10) CONSISTENZA

L'immobile ha una superficie catastale pari a 3.120 mq.

11) VALORE PRESUNTO DI COMPRAVENDITA

Lo scrivente, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed utilizzando il metodo comparativo a corpo, stima ad oggi il valore presunto di compravendita dell'immobile (ipotizzato libero da gravami) nella cifra pari a **10.000,00 €**, dicensi (**diecimila/00 Euro**).

12) ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti ed elaborati:

- fotografia aerea;
- rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo;
- visura ed estratto di mappa catastali;
- copia dell'atto di provenienza;
- copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- dichiarazione della ditta V.A.I.R. S.R.L. inerente lo stato locativo.

Parma, 22/01/2014

(Il Tecnico)

Dott. Ing. Filippo Stumpo



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

**FOTOGRAFIA AEREA INERENTE TERRENO, SITO NEL COMUNE DI
MEDESANO (PR), LOCALITÀ RAMIOLA, TRA LA VIA CISA E LA
FERROVIA FORNOVO-FIDENZA, DI PROPRIETÀ DELLA DITTA
V.A.I.R. S.R.L.**



Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 818

**RILIEVO FOTOFRAFICO COMPIUTO DURANTE IL SOPRALUOGO DEL 14/01/2014,
INERENTE TERRENO, SITO NEL COMUNE DI MEDESANO (PR), LOCALITÀ
RAMIOLA, TRA LA VIA CISA E LA FERROVIA FORNOVO-FIDENZA, DI
PROPRIETÀ DELLA DITTA V.A.I.R. S.R.L.**

