

Ufficio Tecnico Unico Unione Montana Appennino Parma Est

Terreno di proprietà ASP Azienda Sociale Sud-Est con sede in Langhirano (PR) Via Don Luigi Orsi n. 1 Cod. Fisc. 80001010349 – P. IVA 01856080344

### PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Giampiero Bacchieri Cortesi, in qualità di Responsabile Ufficio Tecnico Unico Unione Montana Appennino Parma Est, dispone la seguente perizia tecnico-estimativa in riferimento ai terreni ubicati nel Comune di Lesignano de' Bagni, in località Mulazzano Ponte, Via Cavo, attualmente di proprietà dell' ASP Azienda Sociale Sud-Est con sede in Langhirano (PR) e di Ubaldi Maria Luisa, nata a Lesignano de' Bagni il 14/07/1940, C.F. BLDMLS40L54E547N, per medesime quote del 50%.

#### Situazione catastale

In allegato è possibile prendere visione delle visure dei terreni. Qui sotto un riepilogo dei mappali e della loro qualità e consistenza.

fg	map	qualità	mq
34	16	semin arb	12.770
34	23	seminativo	7.040
34	25	seminativo	3.290
38	3	incolto	3.120
38	4	vigneto	3.800
38	8	incolto	2.650
38	9	seminativo	3.500
38	53	seminativo	7.820
<b>totale</b>			<b>43.990</b>

## **Confini ed accessibilità**

I mappali 16, 23 e 25 del foglio 34 confinano con terreni agricoli su tre lati e con strada vicinale sul quarto, da cui sono accessibili.

I mappali 3, 4, 8, 9, e 53 del foglio 38 confinano con terreni boscati e sono accessibili da pista presente lungo l' alveo del torrente Parma.

## **Provenienza e destinazione urbanistica**

Il terreno è di proprietà dell' Azienda a seguito di donazione tramite testamento olografo del 11/05/2010, voltura n.1690.2/2011, in atti dal 28/02/2011 (prot. PR0073939) rep. N. 32499, rogante dott. Bernardo borri.

Nello strumento urbanistico vigente del comune di Lesignano de' Bagni le aree sono classificate come di seguito:

### **PSC:**

#### Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale – art. 31

F. 34 mapp. 16 – 23 – 25,

F. 38 mapp. 3 – 4 – 8 – 9 – 53.

#### Ambiti a rischio per dissesto idrogeologico – Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata – art. 58

F. 34 mapp. 16,

F. 38 mapp. 3 - 4 -53

#### Ambiti a rischio per dissesto idrogeologico – Aree a pericolosità geomorfologica elevata – art. 59

F. 34 mapp. 25

#### Zone di tutela del sistema forestale e boschivo – Art. 54

parzialmente per F. 34 mapp. 16 e 25 ,

completamente per F. 38 mapp. 3 – 4 – 53 – 8 – 9.

Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 – Art. 62

F. 34 mapp. 16 – 23 – 25 e

F. 38 mapp. 3 – 53 – 8 – 9

I mappali ricadono in Zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 1497/39)

Tutti i mappali

I mappali ricadono all' interno del Sistema collinare.

Tutti i mappali

Parte dei mappali ricade all' interno dei Progetti e programmi integrati di valorizzazione del paesaggio

F. 38 mapp. 3 parte

Parte dei mappali ricade all' interno delle zone di rispetto delle sorgenti di captazione delle acque pubbliche

F. 34 mapp. 23 – 25 e F. 38 mapp. 3 – 53 parte.

Parte dei mappali ricade all' interno delle fasce laterali di 150 mt. dal limite demaniale dei corsi d' acqua sottoposti a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004)

F. 38 mapp. 3 – 8

**RUE**

Zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale – art. 107.2

Tutti i mappali

Area a pericolosità geomorfologica molto elevata - art. 95.2

F. 34 mapp. 16 e F. 38 mapp. 3 – 4 – 53

Area a pericolosità geomorfologica elevata - art. 95.2

F. 34 mapp. 25

Zona di tutela del sistema forestale e boschivo – art. 108.1 parte

F. 34 mapp. 16 – 25 e F. 38 mapp. 3 – 4 – 53 – 8 - 9

## Descrizione

I terreni oggetto della presente si presentano per lo più in stato di abbandono ed in alcuni casi (mapp. 16 fg 34 – prato stabile) presentano problemi di dissesto idrogeologico.

I mappali 23 e 25 del foglio 34 risultano tenuti a fienagione: risultano terreni pedecollinari, con morfologia del pendio significativa ma non accentuata.

I mappali 3, 4, 8, 9 e 53 del foglio 38, in area perfluviale, presentano le caratteristiche di bosco ceduo con arborature non commerciabili (ontano nero, pioppo nero, salice s.p.).

## Criterio di stima e Valore di mercato

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili di recente compravendita in loco, con coefficienti correttivi che tengano conto dello stato del bene, dell'accessibilità, della morfologia.

Significativi sono inoltre i vincoli presenti su alcuni mappali.

In relazione a ciò è da evidenziare che concorrono ad una corretta valutazione del bene i seguenti fattori:

- mappale 16 del foglio 34: il terreno è facilmente accessibile ma si presenta in stato di dissesto e pertanto necessita di interventi di risagomatura morfologica: si ritiene pertanto di collocarne le caratteristiche quale incolto scarsamente produttivo, con morfologia di versante problematica;
- mappali 23 e 25 del foglio 34: il terreno è lavorabile, attualmente a fienagione, con morfologia di versante non significativamente problematica;
- mappali 3, 4, 8, 9 e 53 del foglio 38 risultano zone boscate con colture non pregiate.

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all' attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte, e suddividendo i beni per ambiti assimilabili, stabilendo i seguenti valori:

Indicazione catastale	Superficie (mq)	Coefficiente	Parametro Euro/mq	VALORE DI MERCATO TOTALE EURO
mappali 16 del foglio 34	12.770 mq.	0,8	0,50	€ 5.108,00
mappali 23 e 25 del foglio 34	10.330 mq	0,9	2,35	€ 6.958,35
mappali 3, 4, 8, 9 e 53 del foglio 38	20.890 mq	0,8	0,40	€ 2.502,40
<b>TOTALE arrotondato</b>				<b>€ 14.500,00</b>

### Allegati

- Visure e mappe catastali
- Estratto catastale su ortofoto;
- Estratto catastale su C.T.R.
- Estratto carta zone boscate

Langhirano, 8 ottobre 2019

IL RESPONSABILE  
DELL' UFFICIO TECNICO UNICO  
(f.to ing. Giampiero Bacchieri Cortesi)