

STIMA E VALUTAZIONE DI TERRENO sito in Salsomaggiore Terme (PR),

in località Montauro, 223

ESTIMATORE

Ing. Paolo Canepari del Servizio Attività Tecniche dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma e residente per la carica in via Gramsci, 14 – 43126 Parma e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1983.

GENERALITA' ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La proprietà oggetto della presente stima riguarda un terreno posto sulla strada comunale di Montauro di Salsomaggiore Terme (PR) in corrispondenza del n. civico 223 in territorio extra-urbano, come meglio evidenziato nello stralcio di mappa allegato.

Il lotto di terreno è individuato con i seguenti dati al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme:

NCT				
Catasto Terreni				
Foglio n. 12	Particella n. 149	Semin. Arboreo	Sup. 210 mq.	

Particella terreno edificabile (part. n. 149)

L'appezzamento di terreno identificato al catasto terreni con foglio 12 particella 149 ha un'area edificabile di 205,27 mq (210 mq da visura). E' privo di accesso indipendente e risulta poco funzionale alle altre proprietà. L'area risulta delimitata da recinzione metallica. L'area di terreno è classificata al R.U.E. vigente in territorio extraurbano (TAV 3C), art. 7.4.1 (Centri abitati minori) e nello specifico è classificata come "tessuti residenziali a manutenzione e completamento" (vedi sia art. 7.4.1, sia 6.1.5 del R.U.E.). Su di esso dovrebbe insistere il sistema di subirrigazione per lo smaltimento delle acque domestiche di cui però non si ravvisa la presenza.

Stima terreni edificabili

Con deliberazione della Giunta comunale 08/04/2010 n. 66, modificata con deliberazione della G.C. 26/08/2010 n. 121 il Comune di Salsomaggiore Terme ha stabilito il valore al mq dei terreni classificati. Per la particella 149, oggetto di stima, si fa riferimento ai valori per tessuti residenziali a manutenzione e completamento (si applica art. 6.1.5 del R.U.E.) che ha un valore al mq pari a € 100,00.

Valore da delibera del terreno classificato = $205,277 \times 100 \text{ €/mq} = € 20.527,70$

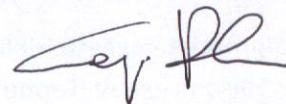
Valutata la posizione del terreno (striscia lunga e stretta) a ridosso di un edificio artigianale ad uso carrozzeria per auto e senza accesso indipendente, sfavorevolmente collegato alle altre particelle di proprietà, il terreno risulta non utilizzabile ai fini edificatori singolarmente, per cui si stima un dègrado del 40%, pertanto il valore finale del terreno in oggetto ammonta a:

Valore terreno stimato = € 20.527,70 – 8.211,08 (degrado 40%) = **€ 12.316,62**

Allegati:

- Documentazione catastale terreno.
- Stralcio tavola urbanistica.
- Certificato destinazione urbanistica

Paolo Canepari



N=53600

E=40600

I Particella: 47



Comune: SALSOMAGGIORE
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

AURO





CITTA' DI SALSOMAGGIORE TERME
Settore 3 - Servizi al Territorio
Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Prot. gen. n. 19959/6-2

Salsomaggiore Terme, li

27 GIU 2014

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRETTORE DEL SETTORE

vista la domanda presentata dall'ing. Andrea Saccani (proprietà dichiarata:--) in data 26/06/2014, prot. n. 19836;
visti gli atti d'ufficio;
per propria competenza,

CERTIFICA

che i terreni censiti al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 12, mapp. 47, 149, 207, sono classificati:

1) nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005) e successive varianti parziali approvate:

TERRITORIO RURALE:

- "centri abitati minori" (art. 7.4.1) - "tessuti residenziali a manutenzione e completamento" ricadenti nel "perimetro del territorio urbanizzato" (art. 1.8);

caratterizzati dai seguenti sistemi e vincoli:

- sistema ambientale:
 - "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" - "zone con vulnerabilità a sensibilità elevata" (art. 4.1.3.1);
- sistema dei vincoli territoriali:
 - "limite del sistema collinare" (art. 8.14).

2) nella variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale 21/12/2007 n. 134:

- "aree a pericolosità geomorfologica moderata-depositi alluvionali" (art. 22 bis N.T.A.);

Il presente certificato viene rilasciato in esenzione dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16, Tab. all. B), del D.P.R. 26/10/1972, n. 642 e s.m.i.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000.

L' INGEGNERE CAPO
DIRETTORE DEL SETTORE 3 - SERVIZI AL TERRITORIO
(ing. Rossano Varazzani)



