

SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA

Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma

Strada del Quartiere n° 2/a-43100 PARMA
Tel. 0521/393111 - Fax 0521/282393

SERVIZIO ATTIVITA' TECNICHE

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA EXTRAGIUDIZIALE
RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DEL VALORE
IN LINEA DI COMPRAVENDITA DI UN TERRENO
POSTO IN COMUNE DI FIDENZA

PROPRIETA' AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI PARMA



VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI SITI IN FIDENZA (PR)

Il sottoscritto Arch. Antonio Pellegrini, Responsabile del Servizio Attività Tecniche dell'Azienda Usl di Parma, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Parma al n. 375, domiciliato in str. Del Quartiere 2/A (PR), esprime il proprio parere sul giusto prezzo in linea di compravendita dei seguenti immobili:

• terreno sito in Fidenza (Parma).

Fatte le dovute ricerche, rilievi e quant'altro necessario, si redige la seguente perizia di stima.

1) PROPRIETA'

Proprietà dell'Azienda USL di Parma con sede in str. Del Quartiere 2/A Parma.

L'immobile è pervenuto da trasferimento del patrimonio immobiliare del Comune di Borgotaro con decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna n. 352 del 28/06/96, dove viene descritto come "orto irriguo".

2) DATI CATASTALI

Terreno NCT, foglio 54, mappale 288

Si allega documentazione catastale (All. 2 e 3)

3) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile oggetto di valutazione è situato nella zona sud-est del centro abitato (all.1), all'interno dei viali della circonvallazione sud. In particolare, esso è situato tra Via 25 Aprile a nord e Via 24 Maggio a sud, confina a ovest con l'area pertinenziale del condominio situato al n. civico 40 di Via 25 Aprile, mentre sul lato est non vi è alcuna recinzione o segnale fisico di delimitazione, ad eccezione di un cancelletto metallico, rispetto al giardino della villetta unifamiliare situata al civico n. 44 di Via 25 Aprile, all'angolo con Via 24 Maggio. Detta area si pone geograficamente all'intersezione di Via Caduti Civili, posta a nord oltre Via 25 Aprile.

4) DESTINAZIONE URBANISTICA (All. 4)

L'area è classificata a verde privato, ai sensi dell'art. 19 delle NTA del PRG.

5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE

L'area presenta, catastalmente, una consistenza di 370 mq e una forma rettangolare di circa 8 m x 44-46 m, con i lati corti che confinano con le suddette strade pubbliche e i lati lunghi che confinano con due diverse ragioni private (mappale 238 a ovest e mappale 239 a est).

6) VINCOLI E SERVITU'

Non si è al corrente di vincoli e servitù relativamente all'area in oggetto.

7) STIMA

Si è adottato il valore di mercato per le aree edificabili a basso indice e con tipologia simile, da cui risulta un valore a mq di 200 €.

Moltiplicato per l'estensione dell'area, si ottiene un valore dell'immobile di €

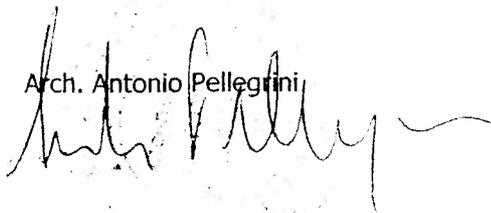
74.000 (euro settantaquattromila zero centesimi).

Allegati:

- 1) Inquadramento urbanistico
- 2) planimetria catastale con individuazione area
- 3) visura catastale
- 4) stralcio PRG
- 5) documentazione fotografica

Parma 16.06.2009

Arch. Antonio Pellegrini



C. R. N. - 2627

TRIBUNALE DI PARMA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

L'anno duemilanove il giorno 14 del mese di agosto alle ore 11,17
nel Tribunale di cui sopra avanti al Funzionario di Cancelleria sottoscritto, è
comparso l' Arch. Antonio Pellegrini, Responsabile del Servizio Attività Tecniche
dell'Azienda Usl di Parma, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Parma
al n. 375, residente a Fontanellato in via di Vittorio n. 4 e domiciliato per la carica
in str. XXII Luglio n. 27, il quale, avendo proceduto alle necessarie operazioni,
presenta l'avanti estesa relazione peritale, composta da n. 2 pagine e da n.
5 allegati, timbrata per ogni foglio, redatta per incarico ed a richiesta
dell'Azienda Usl di Parma con sede in str. Del Quartiere 2/A, e chiede di
asseverarla con giuramento.

A seguito di che, previa ammonizione a sensi di Legge, è stato deferito allo stesso
il giuramento richiesto, che ha prestato pronunciando le parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo
scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Letto confermato e sottoscritto.

Antonio Pellegrini



CANCELLIERE - D.
Anna Maria (sottoscritta)

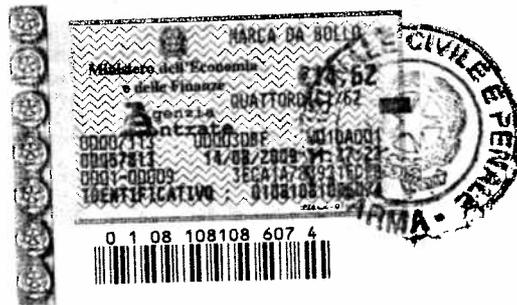


AU. 1

Google Maps Italia Indirizzo



AREA HQ 370



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2009

Dati della richiesta
 Comune di FIDENZA (Codice: B034)
 Provincia di PARMA
 Foglio: 54 Particella: 288

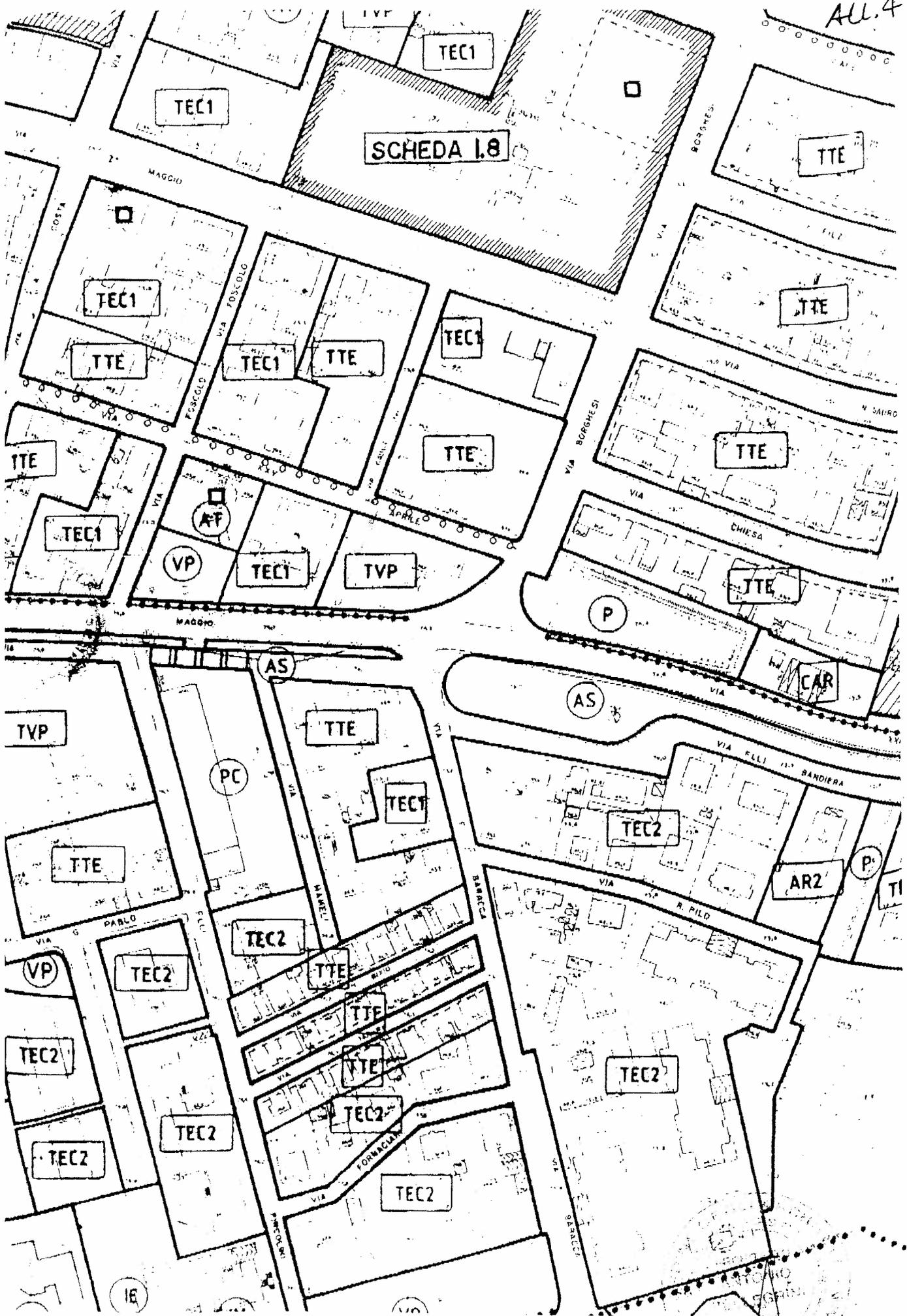
Catasto Terreni
 Immobile

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	DATI DERIVANTI DA
1	54	288		-	ORTO IRRIG U	03 70	A1	Euro 11,47 L. 22.200	Euro 3,82 L. 7.400	Impianto meccanografico del 02/01/1976	
Notifica				Partita		4153					
INTESTATO											
N. AZIENDA USL DI PARMA											
DATI DERIVANTI DA											
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
						01874230343*			(1) Proprietà per 1000/1000		
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/1996 Voltura n. 4085.1/1998 in atti dal 24/07/1998 Repertorio n.: 352											

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PARMA Richiedente: CHIESA



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ART. 18 Edifici di interesse ambientale e/o architettonico

1. Caratteri generali

Sono gli edifici cui si riconosce valore di testimonianza dell'architettura di qualità.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli "edifici di interesse ambientale e/o architettonico" di cui al punto 1, sono precisate nelle schede normative della zona Centro Storico e/o nelle tavole di zonizzazione.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Su tali edifici sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro ripristino e ristrutturazione edilizia salvaguardando l'impianto tipologico originario, gli elementi di interesse storico ed architettonico, il volume, le sagome e le aree di sedime esistenti. Per tali edifici sono consentiti recuperi ai fini abitativi, o altra destinazione ammissibile, degli accessori, dei rustici, dei sottotetti ecc., secondo le modalità fissate dal presente articolo e dal regolamento edilizio.

ART. 19 Zone a verde privato (TVP)

1. Caratteri generali

Le zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini o parchi privati.

2. Destinazione d'uso

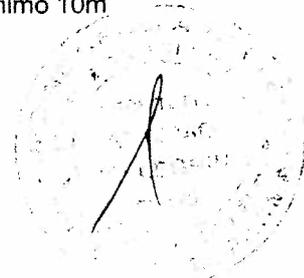
Residenza, commercio al dettaglio come disposto dal titolo v delle presenti norme con annessi locali di deposito e magazzino, pubblici esercizi, alberghi, pensioni, locande; uffici e studi professionali, attività culturali, ricreative, sociali, politiche e religiose, attività artigianali di servizio, purchè non nocive e/o rumorose nonchè compatibili con la residenza.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- a) restauro degli edifici di pregio storico-artistico-ambientale;
- b) ristrutturazione edilizia, con possibilità di aumento della S.L. esistente al 22.03.1983, fino ad un massimo del 30%;
- c) ampliamenti fino ad un massimo del 30% della S.L. esistente al 22.03.1983;
- d) ampliamenti di mq 100 della S.L. esistente al 22.03.1983 qualora più vantaggioso rispetto a quanto previsto alle lettere b) e c);
- e) demolizione e ricostruzione, con aumento del 10% della S.L. esistente al 22.03.1983.

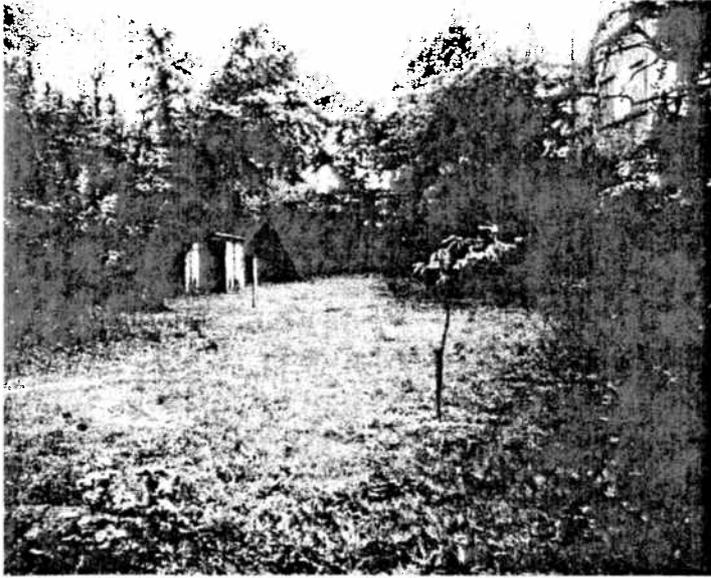
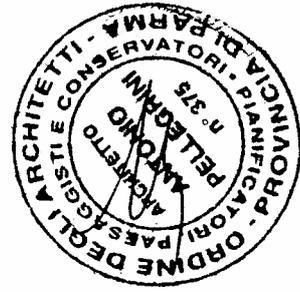
4. Ampliamenti, demolizione ricostruzioni devono avvenire nel rispetto delle alberature di alto fusto, secondo le prescrizioni di cui all'art. 57, e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

dc	:	H/2	minimo 5m
df	:	$\frac{H1 + H2}{2}$	minimo 10m
H max	:	10 m	
Percentuale minima di terreno permeabile :		50%	

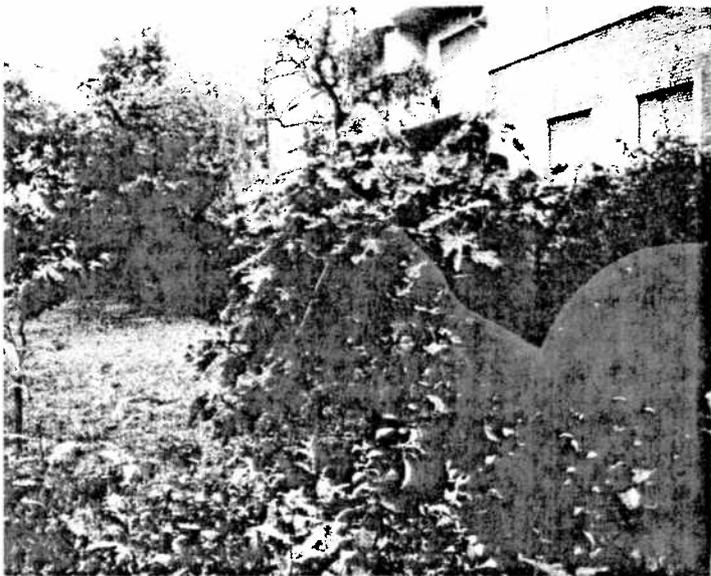


Al. 5

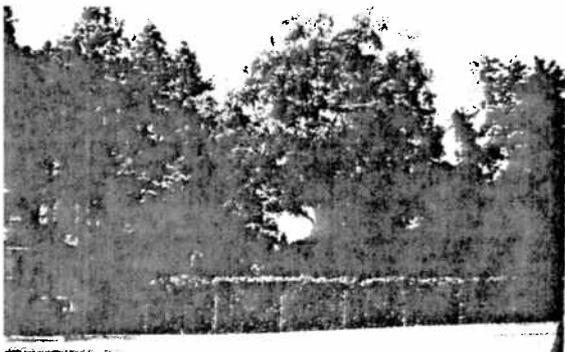
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista da Via 25 Aprile, a nord



vista verso il confine ovest



Via 24 Maggio, a sud



vista da sud, verso il confine ovest