

Studio Tecnico  
Gabriele Geom. Ruffolo  
Strada delle Milane 17  
Medesano (PR)  
Albo n°1682  
P.I.V.A 02022830463  
CF RFFGRL58H25G337H

Dott. Andrea Silingardi  
Strada Benedetto Cairoli,15  
Parma 43121

Parma, 06/05/2024

### Perizia di stima

Terreno con destinazione agricola in località Mamiano, Santa Maria del Piano nel Comune di Lesignano de' Bagni (PR)- Catasto terreni al foglio 1 mappale 3-4-5-6-7-9-22-27-28-56 di complessivi mq 40.700,00.

### A) Premessa

Comunicazione di nomina di Perito Stimatore del 14/03/2024

Il sottoscritto Geom. Ruffolo Gabriele, iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Parma al n° 1682, con studio in Medesano Strada delle Milane 17, dopo aver esaminato la situazione del terreno in oggetto, aver presa visione dei luoghi e del contesto nel quale è inserito ed avere valutata la situazione attuale del mercato immobiliare, è ora in grado di estendere la seguente relazione estimativa finalizzata alla determinazione del valore di mercato del terreno stesso nello stato in cui ora si trova.

### B) Titolarità della proprietà

Dott. Andrea Silingardi, nato a Parma (PR) il giorno 31 dicembre 1968, con studio in Parma (PR) via Cairoli n. 15, in qualità di curatore fallimentare ( tale nominato dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Parma con sentenza n.133/15 R.F. emessa in data 11 novembre 2015, depositata il 17 novembre 2015, rep.n.161/15- cron.n. 2170/15) in nome e per conto del:

Fallimento n.133/2015 del “ **Consorzio Imprese Parmensi, Escavazioni, Movimenti terra, inerti, litoidi ed affini- C.I.P.E.- Parma**”, con sede legale in Parma (PR), viale Mentana n.139/A, codice fiscale, partita i.v.a e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Parma : 00441250347 (R.E.A. 131269);

a quanto oltre autorizzato con provvedimento del Giudice delegato alla procedura fallimentare, dott. Enrico Vernizzi, Presso il tribunale di Parma ( Ufficio del Giudice Delegato alle procedure concorsuali) in data 25 luglio 2020.

**Studio Tecnico**  
**Gabriele Geom. Ruffolo**  
**Strada delle Milane 17**  
**Medesano (PR)**  
**Albo n°1682**  
**P.I.V.A 02022830463**  
**CF RFFGRL58H25G337H**

**C) Dati catastali – Comune di Lesignano de' Bagni**

Terreno situato in Comune di Lesignano de' Bagni (PR), frazione di Santa Maria del Piano, località Valletta, costituito da appezzamento di terreno con destinazione per usi agricoli avente forma irregolare e privo di fabbricati. Identificato al catasto terreni : foglio 1 mappale 3-4-5-6-7-9-22-27-28-56.

**D) Descrizione dell'immobile**

Il podere in oggetto si estende per mq. 40.700 e presenta una definizione dei confini con forma irregolare, privo di fabbricati, individuato in colore rosa nella planimetria allegata; è posto in sponda destra del Torrente Parma in località Santa Maria del Piano.

**E) Confini**

L'appezzamento di terreno confina:

- a Nord con ragioni Gervasi Pierina, Vitali Maurizio e Vitali Gian Luigi (mappali 2-8-10-23-25) ed a salto con Fabbri Italo ( mappale 57);
- ad Est con il Canale Maggiore ed a salto con ragioni Vitali/Gervasi (mappale 10);
- a Sud con ragioni Conversi Celestina e Conversi Romilda ( mappali 21-58-12-41)
- ad Ovest con il Torrente Parma ed a salto con ragioni Vitali/Gervasi (mappale 8)

**F) Stato dei Terreni- Destinazione urbanistica**

Le aree site in Lesignano de' Bagni, frazione Santa Maria del Piano, località Valletta, e distinte nel vigente catasto terreni al foglio 1 mappale 3-4-5-6-7-9-22-27-28-56 di complessivi mq. 40.700,00.  
P.S.C.:

Ambiti agricoli normali

Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrate con zone di tutela idraulica

Zona di deflusso della piena ( Ambito A1,Ambito A2)

Ambiti interessati da P.A.E. redigendo

Le prescizioni urbanistiche per dette aree sono quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C. di cui artt. 36-32-34-40.

R.U.E: Sub ambiti agricoli normali

Ambiti caratterizzati da pericolosità idraulica

Aree di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Sub ambiti interessati da P.I.A.E con effetto di P.A.E.

Le Prescizioni urbanistiche per dette aree sono quelle contenute nelle norme tecniche di attuazione di R.U.E. di cui artt. 107.4-95.1-95.1-107.8

**Studio Tecnico**  
**Gabriele Geom. Ruffolo**  
**Strada delle Milane 17**  
**Medesano (PR)**  
**Albo n°1682**  
**P.I.V.A 02022830463**  
**CF RFFGRL58H25G337H**

I terreni sopra elencati non risultano essere stati percorsi dal fuoco.  
Parte dei mappali ricade all'interno dei Progetti e programmi integrati di valorizzazione del paesaggio.  
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).

#### **G) Criteri e metodi di stima**

Il terreno in oggetto, privo di fabbricati, presenta la conformazione di un piccolo "podere" nel senso comunemente inteso di un insieme di terreni agricoli.

Pertanto questo terreno lo si può valutare mediante il criterio della parametrizzazione con il valore attribuito a terreni assimilabili che siano stati oggetto di compravendita nel più recente passato, sul mercato libero, privo di condizionamento alcuno.

Nel caso specifico deve essere considerata la natura diversificata dei terreni stessi stante una quota del 60% "coltivabile" e la restante quota "incolta" in quanto prossima al Torrente Parma con superficie ghiaiosa e melmosa non conforme alla buona semina, ed alla coltivazione sufficiente pari al 40%.

#### **H) Sviluppo economico della stima**

Il valore unitario attribuibile ai terreni "coltivabili" è pari ad €/mq. 3.50, mentre ai terreni "non coltivabili" sono valutati in €/mq. 1,00.

Pertanto il valore complessivo dei terreni è così calcolato:

24.420mq \* 3.50€ = 85.470,00 € per il terreno coltivabile

16.280mq\*1,00€ =16.280,00€ per il terreno non coltivabile

per un totale di 102.000€

Il sottoscritto ritiene di attribuire ai terreni in esame, con lieve arrotondamento in difetto un valore di € 102.000€

Firma  
Gabriele Ruffolo



Ristorante Il Mulino di Sopra

Buratti Mara

Caseificio Sociale Torricella

Ristorante Hotel Da Bianca

SP32

SP16

SP16

Traversetololes Speciale

Strada del Mulino

Via Argimino sud

Via Mattiri della Libertà

Via Mattiri della Libertà

Google