

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PROCEDURA DEL FALLIMENTO GASPARINI STORE di Gasparini Enzo Procedura 37/2019

Giudice Delegato: dott.ssa Irene Colladet  
Curatore Fallimentare: dott.ssa Monica Mora



Salsomaggiore Terme 08.10.2021

Geom Ercole Cantarelli  
f.to digitalmente

## OPERAZIONI PERITALI

### DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

#### 1) ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

##### LOTTO 1

Edificio a civile abitazione unifamiliare posto in comune di Busseto, località Samboseto strada provinciale 95 civico 21 con area cortilizia annessa e mappale 125

##### LOTTO 2

Edificio ad uso commerciale posto in comune di Busseto, località Samboseto strada ai Prati 21

##### LOTTO 3

Edificio ad uso artigianale posto in comune di Busseto, località Samboseto strada provinciale 95 civico 24

##### LOTTO 4

Appezamento di terreno posto in comune di Busseto località Samboseto in fregio alla strada provinciale 95.

#### 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 1-



Trattasi di edificio a civile abitazione unifamiliare con area cortilizia annessa disposto su due piani, costruito agli inizi degli anni 80. Il fabbricato dista circa 8 km da Busseto e 4 km da Soragna. I serramenti sono in legno con doppi vetri, pavimento in ceramica e parquet nelle camere, sono presenti i termosifoni ma il riscaldamento avviene con stufe a pellets, l'edificio è dotato di un pozzo per attingere acqua, fognatura a perdere con fossa imhoff, climatizzazione per raffrescamento al piano terra e primo. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, con presenza di finiture in mattone facciavista, l'area cortilizia in parte è pavimentata con autobloccanti ed in parte è a prato verde, l'edificio è dotato di recinzione.

La destinazione catastale degli ambienti è la seguente:

PIANO TERRA garage, due cantine, ingresso, ripostiglio-stireria, bagno, centrale termica, disimpegno e portico

PIANO PRIMO corridoio, cucina, soggiorno, pranzo, tre camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, terrazzino

Il tutto corredato da scala interna e area cortilizia

PIANO SECONDO un sottotetto non praticabile accessibile da una scala retrattile ubicata nel ripostiglio al piano primo

### DATI CATASTALI



L'edificio è censito al catasto urbano del comune di Busseto:

abitazione: foglio 38 mappale 93 sub 2 cat A/7 classe 2 vani 10 mq 248-240 rendita € 1.316,97 (visura allegata)

garage : foglio 38 mappale 93 sub 1 cat C/6 classe 1 mq 24 rendita euro € 76,85 (visura allegata)

l'area di sedime e pertinenza è censita al catasto terreni del comune di Busseto al foglio 38 mappale 93 qualità ente urbano esteso a mq 1238.



Il mappale 125 del foglio 38 (stralcio di mappa giallo sopra riportato), utilizzato in parte come area di pertinenza dell'edificio e confinante sui tre lati del mappale 93 (mappale di sedime dell'edificio) è così censito:

foglio 38, mappale 125, qualità seminativo arborato, classe 3, esteso a mq 1998, Rd € 12,38, Ra 18.57.

### DATI URBANISTICI

A seguito di accesso agli atti urbanistici eseguito il 11 marzo 2021 prot 2797, l'edificio è stato costruito in virtù della concessione edilizia n 1396 del 04 ottobre 1980 rilasciata a nome di Gasparini Natale e Pattini Maria Rosa.

In data 07 novembre 1986 è stata rilasciata la concessione edilizia gratuita n 152 per la costruzione di recinzione sul fronte nord e fianco est del lotto.

In data 23 dicembre 2009 prot 15536/2009, a seguito della domanda presentata da Gasparini Enzo in data 10 dicembre 2009 prot 15536 per ottenere il certificato di conformità e agibilità edilizia con gli allegati richiesti tra cui, al punto D) la dichiarazione redatta dal geom. Bocchi Carlo corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia

edilizia, il comune di Busseto ha inviato comunicazione al richiedente con la quale si comunicava che la dichiarazione di cui alla lettera D) costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art 22 comma 7 bis della LR 31/2002 e s.m.i., certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, fatto salvo i controlli sull'opera.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO**

Nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico Comunale (RUE):

- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO)" disciplinato dal Capo III AREE RURALI - artt. 53+64 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

Con i seguenti vincoli:

Detti terreni, oltre alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie sopra richiamate, sono altresì assoggettati ai vincoli della Variante generale al Piano Strutturale Comunale individuati nella tavola T05 "Carta delle tutele e delle salvaguardie" ed in particolare:

- Foglio 38 mappali 36(in parte), 113(in parte), 115(in parte), 125(in parte) "Area di inondazione per piena catastofica (Fascia C)" disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Zone interesse storico-testimoniale: Bonifiche storiche" disciplinate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Progetto di tutela, recupero e valorizzazione" disciplinato dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36(in parte), 93(in parte), 113(in parte), 125(in parte) "Fascia di rispetto stradale" disciplinata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 113(in parte), 125(in parte) "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (10 m)" disciplinata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Visti i provvedimenti edilizi e il confronto con lo stato dei luoghi, si può relazionare quanto segue:

- la destinazione del piano terra è stata autorizzata a garage, due cantine, ingresso, ripostiglio-stireria, bagno, centrale termica, disimpegno e portico. In realtà l'autorimessa è adibita a cucina e la zona cantine e ripostiglio-stireria ad uso soggiorno ed in generale ad uso abitativo.

Il portone del garage è stato trasformato in finestra, alcune finestre hanno dimensioni maggiori di quelle autorizzate.

Ai sensi della legge regionale 23/2004 art 19 bis e s.m.i., molte delle diversità riscontrate tra realizzato e autorizzato, rientrano nelle tolleranze ammesse dalla suddetta norma. Esistono però alcune discordanze tra realizzato e autorizzato, che non possono rientrare nel concetto di tolleranza quali, a titolo indicativo e non esaustivo, la trasformazione del portone del garage in finestra, la maggiore dimensione di alcune

finestre, alcune modifiche interne, ecc. Queste difformità necessitano di scia in sanatoria con pagamento delle sanzioni di legge.

Dovrà invece essere ripristinato la destinazione ad accessori dei locali al piano terra, ora impropriamente utilizzati.

### 3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 2-



Trattasi di edificio principale ad uso commerciale con numerosi appendici, con area cortilizia annessa disposto su un piano (in parte soppalcato), costruito a metà degli anni 90. Il fabbricato dista circa 8 km da Busseto e 4 km da Soragna. Il fabbricato principale, edificato a metà degli anni 90, ha struttura e pannelli di tamponamento in cemento armato con un soppalco interno avente struttura metallica.

Gli edifici circostanti ed accorpati a vario modo all'edificio principale oltre ai due corpi di fabbrica autonomi, hanno strutture portanti di vario tipo (metallo, pannelli ecc.) e tipo "hangar" con telone in pvc e intelaiatura portante in ferro.

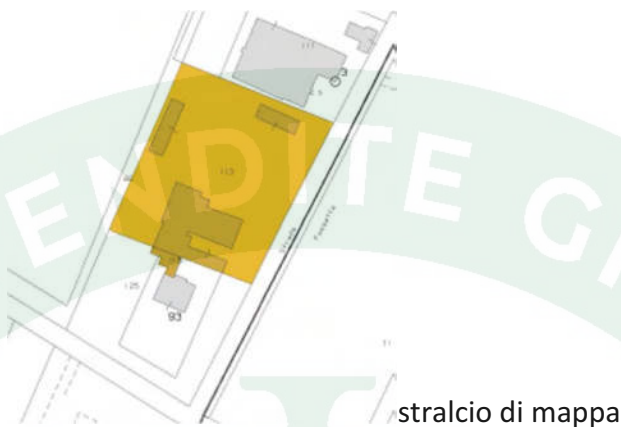
La destinazione degli ambienti è la seguente:

Uso commerciale con locali adibiti a magazzino, depositi e esposizione, servizi igienici, uffici interni e soppalco.

#### DATI CATASTALI

L'edificio è censito al catasto urbano del comune di Busseto:

foglio 38 mappale 113 sub 4 graffato al mappale 115 sub 2 cat D/7 rendita € 4.262,00 (visura allegata)  
l'area di sedime e pertinenza è censita al catasto terreni del comune di Busseto al foglio 38 mappale 113 qualita' ente urbano esteso a mq 5224 e foglio 38 mappale 115 qualita' ente urbano esteso a mq 70 (stralcio di mappa giallo sotto riportato)



### **DATI URBANISTICI**

A seguito di accesso agli atti urbanistici eseguito il 11 marzo 2021 prot 2797, l'edificio è stato costruito in virtù di concessione edilizia gratuita n 39 del 24 novembre 1995.

Successivamente in data 07 ottobre 2003 è stato rilasciato il permesso di costruire 1/2003 per la trasformazione dell'edificio da magazzino a uso commerciale per la realizzazione di un locale da destinare alla vendita al minuto di utensili e articoli tecnici oltre all'ampliamento del medesimo per la realizzazione di un vano da destinare a servizi igienici al servizio dell'attività.

In data 12 maggio 2005 è stata inviata denuncia di attività prot. 87/2005 in variante al pdc 1/2003.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO**

Nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico Comunale (RUE):

- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO)" disciplinato dal Capo III AREE RURALI - artt. 53-64 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

Con i seguenti vincoli:

Detti terreni, oltre alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie sopra richiamate, sono altresì assoggettati ai vincoli della Variante generale al Piano Strutturale Comunale individuati nella tavola T05 "Carta delle tutele e delle salvaguardie" ed in particolare:

- Foglio 38 mappali 36(in parte), 113(in parte), 115(in parte), 125(in parte) "Area di inondazione per piena catastofica (Fascia C)" disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Zone interesse storico-testimoniale: Bonifiche storiche" disciplinate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Progetto di tutela, recupero e valorizzazione" disciplinato dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36(in parte), 93(in parte), 113(in parte), 125(in parte) "Fascia di rispetto stradale" disciplinata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 113(in parte), 125(in parte) "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (10 m)" disciplinata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Visti i provvedimenti edilizi e il confronto con lo stato dei luoghi, si può relazionare quanto segue:

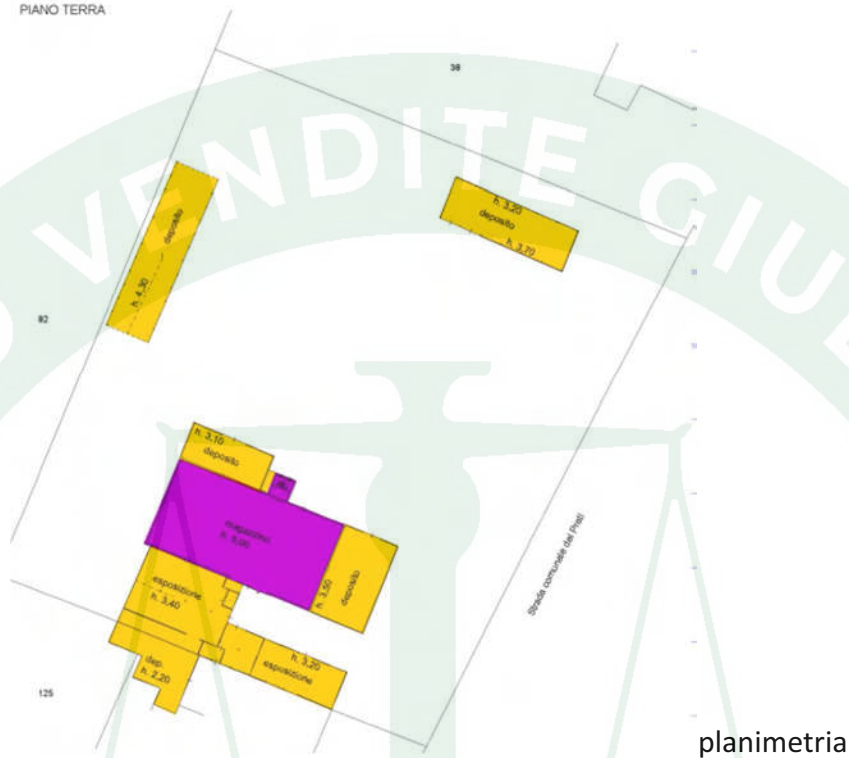
Ai sensi della legge regionale 23/2004 art 19 bis e s.m.i., molte delle diversità riscontrate tra realizzato e autorizzato, rientrano nelle tolleranze ammesse dalla suddetta norma.

Pertanto il fabbricato principale autorizzato con la ce 39/95 e modificato con pdc 1/2003 e successiva Dia in variante 87/2005 è conforme ai progetti autorizzati ad **eccezione del soppalco interno in metallo esteso a mq 255,00 circa.**

Come evidenziato nella planimetria sotto allegata, solo il fabbricato di cui ai titoli edilizi sopra citati risulta autorizzato (edificio rosso). Per tutti gli altri edifici, anche se riportati nella planimetria catastale, (edifici gialli) presso l'ufficio tecnico del comune di Busseto **non si sono reperiti titoli edilizi.**

Anche tutti gli altri edifici presenti in loco, non censiti nella planimetria catastale, **sono privi di titoli edilizi.**

PIANO TERRA



planimetria

#### 4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 3-



Trattasi di edificio ad uso artigianale, con area cortilizia annessa disposto su tre piani.

Il fabbricato dista circa 8 km da Busseto e 4 km da Soragna. Il fabbricato principale è stato edificato in epoca precedente al 1967 e successivamente incrementato con la costruzione di edifici nell'area cortilizia.

La destinazione catastale degli ambienti è la seguente:

Uso artigianale (officina meccanica) con locali ad uso deposito, tettoia ecc. in uso a terzi.



## DATI CATASTALI

L'edificio è censito al catasto urbano del comune di Busseto:

foglio 39 mappale 251 sub 3, cat D/8 rendita € 2.330,00 (visura allegata)

L'area di sedime e pertinenza è censita al catasto terreni del comune di Busseto al foglio 39 mappale 251 qualita' ente urbano esteso a mq 2200 (stralcio di mappa giallo sotto riportato).



## DATI URBANISTICI

A seguito di accesso agli atti urbanistici eseguito il 11 marzo 2021 prot 2797, si attesta che: in riferimento all'edificio principale non sono state reperite pratiche edilizie in quanto trattasi di edificio costruito ante 1967.

Successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- autorizzazione del 03 gennaio 1956 per costruzione di tettoia ad uso agricolo
- concessione edilizia 1063 del 22.06.1978 per la costruzione di rimessa ad uso ricovero attrezzi agricoli
- concessione edilizia 182 del 01 dicembre 1989 per ampliamento fienile esistente
- autorizzazione edilizia 33 del 07 luglio 1992 per rifacimento tetto
- concessione edilizia in sanatoria 85/2002 del 14 maggio 2003 per ampliamento fabbricato con modifica della destinazione d'uso da colonico rustico a officina riparazione macchine agricole
- concessione edilizia 86/2002 del 15 maggio 2003 per lavori di ristrutturazione ed adeguamento ambienti di lavoro

## DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO

Nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico Comunale (RUE):

- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO)" disciplinato dal Capo III AREE RURALI - artt. 53+64 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

Con i seguenti vincoli:

Detti terreni, oltre alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie sopra richiamate, sono altresì assoggettati ai vincoli della Variante generale al Piano Strutturale Comunale individuati nella tavola T05 "Carta delle tutele e delle salvaguardie" ed in particolare:

- Foglio 38 mappali 36(in parte), 113(in parte), 115(in parte), 125(in parte) "Area di inondazione per piena catastofica (Fascia C)" disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Zone interesse storico-testimoniale: Bonifiche storiche" disciplinate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Progetto di tutela, recupero e valorizzazione" disciplinato dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36(in parte), 93(in parte), 113(in parte), 125(in parte) "Fascia di rispetto stradale" disciplinata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 113(in parte), 125(in parte) "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (10 m)" disciplinata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Visti i provvedimenti edilizi e il confronto con lo stato dei luoghi, si può relazionare quanto segue:

Ai sensi della legge regionale 23/2004 art 19 bis e s.m.i., molte diversità riscontrate tra realizzato e autorizzato, rientrano nelle tolleranze ammesse dalla suddetta norma.

I fabbricati di colore giallo indicati con la lettera **C** nella planimetria sotto allegata non sono stati autorizzati. Il fabbricato di colore rosso indicato con la lettera **B** nella planimetria allegata presenta difformità estetiche e planimetriche

Il fabbricato di colore giallo indicato con la lettera **D** nella planimetria allegata doveva essere demolito come da concessione edilizia 85/2002.

Il fabbricato di colore verde indicato con la lettera **A** nella planimetria allegata presenta sia difformità estetiche che planimetriche.

PIANO PRIMO

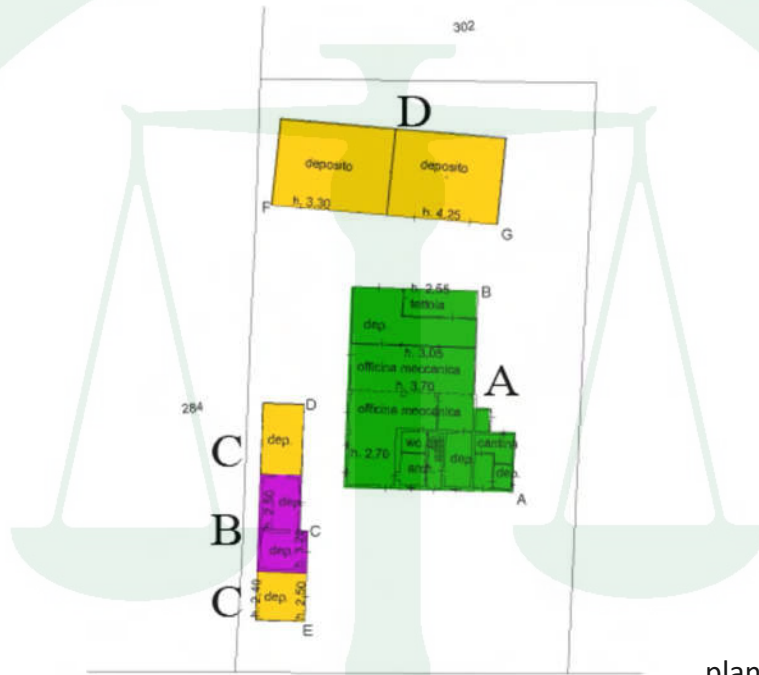
PIANO SECONDO



A

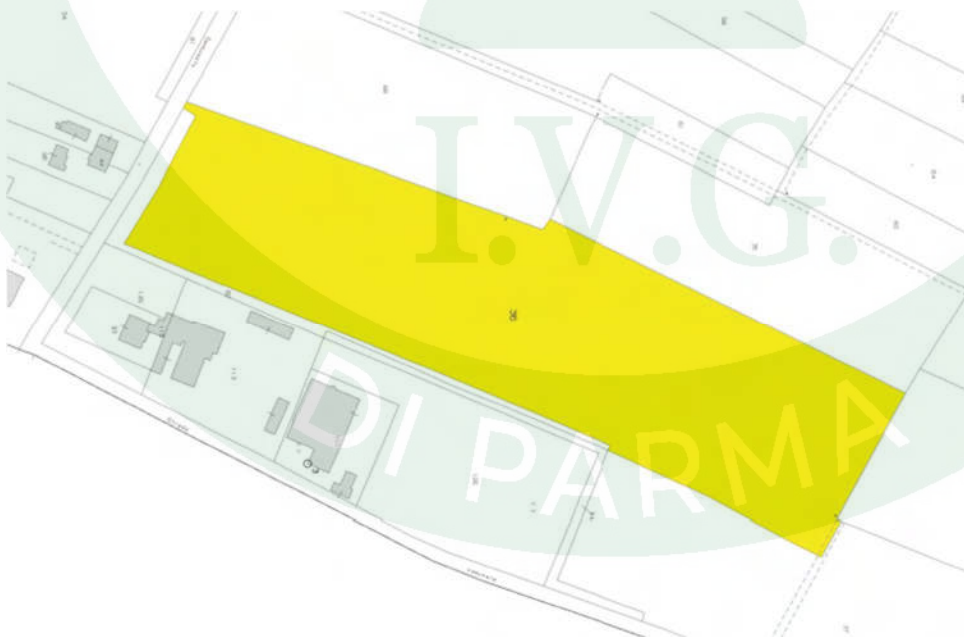


A



planimetria

### 5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4-



stralcio di mappa

Trattasi di terreno ad uso agricolo pianeggiante, coltivato, privo di fabbricati, accessibile dalla strada pubblica.



Dista circa 8 km da Busseto e 4 km da Soragna.

#### **DATI CATASTALI**

Il terreno è censito al catasto terreni del comune di Busseto:

foglio 38 mappale 36 qualità seminativo irriguo, classe 3, esteso a mq 35.310, Rd 249,86, Ra 310,01.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito del certificato di destinazione urbanistica prot 38/2021 del 06.09.2021 rilasciato dal comune di Busseto, ha la seguente destinazione:

##### Nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico Comunale (RUE):

- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO)" disciplinato dal Capo III AREE RURALI - artt. 53-64 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

Con i seguenti vincoli:

Detti terreni, oltre alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie sopra richiamate, sono altresì assoggettati ai vincoli della Variante generale al Piano Strutturale Comunale individuati nella tavola T05 “Carta delle tutele e delle salvaguardie” ed in particolare:

- Foglio 38 mappali 36(in parte), 113(in parte), 115(in parte), 125(in parte) “Area di inondazione per piena catastofica (Fascia C)” disciplinata dall’art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” disciplinate dall’art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 “Zone interesse storico-testimoniale: Bonifiche storiche” disciplinate dall’art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 “Progetto di tutela, recupero e valorizzazione” disciplinato dall’art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36(in parte), 93(in parte), 113(in parte), 125(in parte) “Fascia di rispetto stradale” disciplinata dall’art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);

## 6) VALUTAZIONE

Per ottenere dei valori di mercato attendibili, lo scrivente ha effettuato un confronto con gli annunci di vendita di immobili siti nello stesso comune e zone limitrofe aventi simili caratteristiche. Con l’aiuto di collaboratori e colleghi della zona si sono anche assunti dati di mercato riferibili a compravendite recenti.

### LOTTO 1

Trattasi di edificio a civile abitazione unifamiliare con area cortilizia annessa disposto su due piani, costruito agli inizi degli anni 80.

SUPERFICIE COMMERCIALE intesa come superficie abitabile comprensiva delle murature e del 60% delle superfici accessori compreso le murature

SUPERFICIE ABITABILE P1	mq 173,98 (comprensiva del vano scala)
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE PIANO TERRA	mq 134,18
SUPERFICIE TERRAZZO P1	mq 8,76
SUPERFICIE PORTICO PT	mq 35,66

SUPERFICIE COMMERCIALE

$$SU + 60\% \times SNR = 173,98 + 60\% \times (8,76 + 134,18 + 35,66) = MQ 281,14$$

VALORE UNITARIO STIMATO A MQ € 800

$$VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 = mq 281,14 \times € 800 = € 224.912,00$$

La destinazione d’uso del piano terra è stata autorizzata come garage, due cantine, ingresso, ripostiglio-stireria, bagno, centrale termica, disimpegno e portico. In realtà l’autorimessa è adibita a cucina e la zona cantine e ripostiglio-stireria ad uso soggiorno ed in generale ad uso abitativo.

Il portone del garage è stato trasformato in finestra, alcune finestre hanno dimensioni maggiori di quelle autorizzate.

Ai sensi della legge regionale 23/2004 art 19 bis e s.m.i., molte delle diversità riscontrate tra realizzato e autorizzato, rientrano nelle tolleranze ammesse dalla suddetta norma. Esistono però alcune discordanze tra realizzato e autorizzato, che non possono rientrare nel concetto di tolleranza quali, a titolo indicativo e non esaustivo, la trasformazione del portone del garage in finestra, la maggiore dimensione di alcune finestre, alcune modifiche interne, ecc. Queste difformità necessitano di scia in sanatoria con pagamento delle sanzioni di legge.

Dovrà invece essere ripristinato la destinazione ad accessori dei locali al piano terra impropriamente utilizzati.

Per tutto quanto sopra esposto, considerati gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi oltre alle sanzioni urbanistiche e spese tecniche a carico dell'assegnatario e senza avere garanzie sull'assenza di vizi occulti che l'edificio potrebbe presentare, si ritiene di determinare il valore a corpo del lotto 1

In **euro 210.000,00** (euro duecentodiecimila).

## LOTTO 2

Trattasi di edificio principale ad uso commerciale (in parte soppalcato) con numerose appendici, con area cortilizia annessa disposto su un piano, oltre al soppalco.

Ai fini della valutazione si prende a riferimento solo ed esclusivamente l'edificio a suo tempo concessionato con la ce 39/95 e pdc 1/2003, di forma rettangolare avente dimensioni m 12.80 x 24.40 oltre ai servizi igienici pari a m 3.00 x 3.00

SUPERFICIE COMMERCIALE intesa come superficie comprensiva delle murature

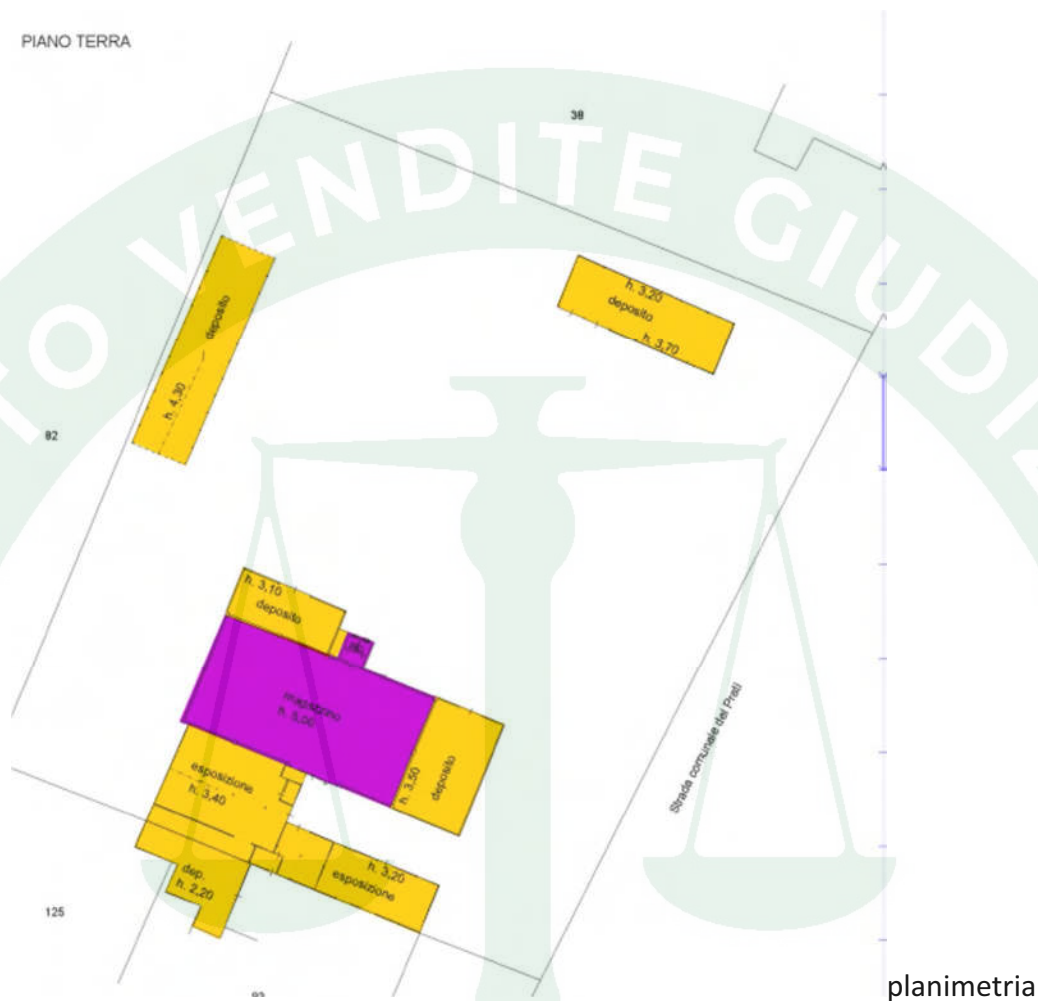
SUPERFICIE COMMERCIALE PT mq 321,32

Il fabbricato autorizzato con la ce 39/95 e modificato con pdc 1/2003 e successiva Dia in variante 87/2005 è conforme ai progetti autorizzati ad **eccezione del soppalco interno in metallo esteso a mq 255,00 circa**.

Come evidenziato nella planimetria sotto allegata, solo il fabbricato di cui ai titoli edilizi sopra citati risulta autorizzato (edificio rosso). Per tutti gli altri edifici, anche se citati nella planimetria catastale, (edifici gialli) presso l'ufficio tecnico del comune di Busseto **non si sono reperiti titoli edilizi**.

Anche tutti gli altri edifici presenti in loco (non inseriti nella planimetria catastale), **sono privi di titoli edilizi**.

PIANO TERRA



Sulla base di quanto esposto si ritiene che la valutazione debba essere riferita esclusivamente all'edificio principale di mq 321,32 (edificio rosso) e alla sua area di pertinenza, in quanto tutti gli altri edifici non sono stati autorizzati e, allo stato attuale, non sono sanabili.

Per questi motivi si ritiene che ai fabbricati abusivi non si possa attribuire un valore commerciale in quanto compensato dai costi di demolizione e smaltimento.

Analogamente anche il soppalco abusivo esteso a circa mq 255,00 realizzato all'interno del capannone, viste le norme del comune di Busseto, allo stato attuale non sembra presentare i requisiti per essere regolarizzato. Il soppalco è tuttavia in buono stato di manutenzione, con strutture in ferro modulari che potrebbero essere rimosse e utilizzate in altro luogo.

Anche al soppalco abusivo non si attribuisce un valore commerciale in quanto compensato dai costi di rimozione e smaltimento o di trasporto in altro luogo.

Pertanto visto lo stato dei luoghi e lo stato di manutenzione del capannone, considerata l'ampia area cortilizia ottenuta dopo la rimozione degli edifici irregolari, considerato l'agevole accesso dalla strada pubblica denominata ai Prati, considerato che l'area cortilizia è inghiaziata,

al capannone con area cortilizia si attribuisce un valore commerciale di **euro 130.000,00** (diconsi euro centotrentamila).

### LOTTO 3

Trattasi di edificio ad uso artigianale, con area cortilizia annessa disposto su tre piani.

SUPERFICIE COMMERCIALE intesa come superficie comprensiva delle murature

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 401,14

SOFFITTE mq 50,40

SUPERFICIE COMMERCIALE  
 $SU + 60\% \times SNR = 401,14 + 60\% \times 50,40 = MQ 431,38$

VALORE UNITARIO STIMATO A MQ € 220

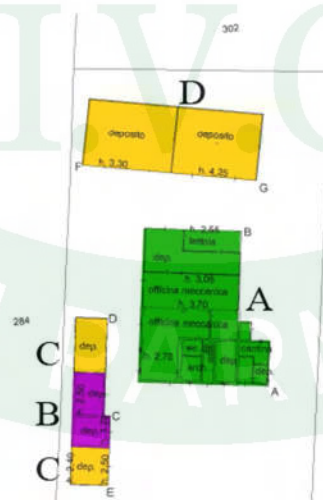
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3 = mq 431,38 x € 220 = € 94.903,60

I fabbricati di colore giallo indicati con la lettera **C** nella planimetria allegata non sono stati autorizzati.

Il fabbricato di colore rosso indicato con la lettera **B** nella planimetria allegata presenta difformità estetiche e planimetriche

Il fabbricato di colore giallo indicato con la lettera **D** nella planimetria allegata doveva essere demolito come da concessione edilizia 85/2002.

Il fabbricato di colore verde indicato con la lettera **A** nella planimetria allegata presenta sia difformità estetiche che planimetriche.



planimetria



In considerazione del fatto che allo stato attuale i fabbricati indicati con la lettera C non possono essere regolarizzati, che il fabbricato D deve essere demolito, e viste le difformità del fabbricato A, ritenuto che ai fabbricati abusivi non si possa attribuire un valore commerciale in quanto compensato dai costi di demolizione e smaltimento, per tutto quanto sopra esposto, considerati gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi oltre alle sanzioni urbanistiche e spese tecniche a carico dell'assegnatario e senza avere garanzie sull'assenza di vizi occulti che l'edificio potrebbe presentare, si ritiene di determinare il valore a corpo del lotto 3

In **euro 74.000,00** (euro settantaquattromila).

#### LOTTO 4

Trattasi di terreno ad uso agricolo pianeggiante, coltivato, privo di fabbricati, accessibile dalla strada pubblica.

Estensione del terreno mq 35.310,00 pari a biolche parmigiane 11,46 circa.

VALORE UNITARIO STIMATO A BIOLCA € 9.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO = BIOLCHE 11,46 X € 9.000,00 = € 103.140,00

Si ritiene di determinare il valore a corpo del lotto 4

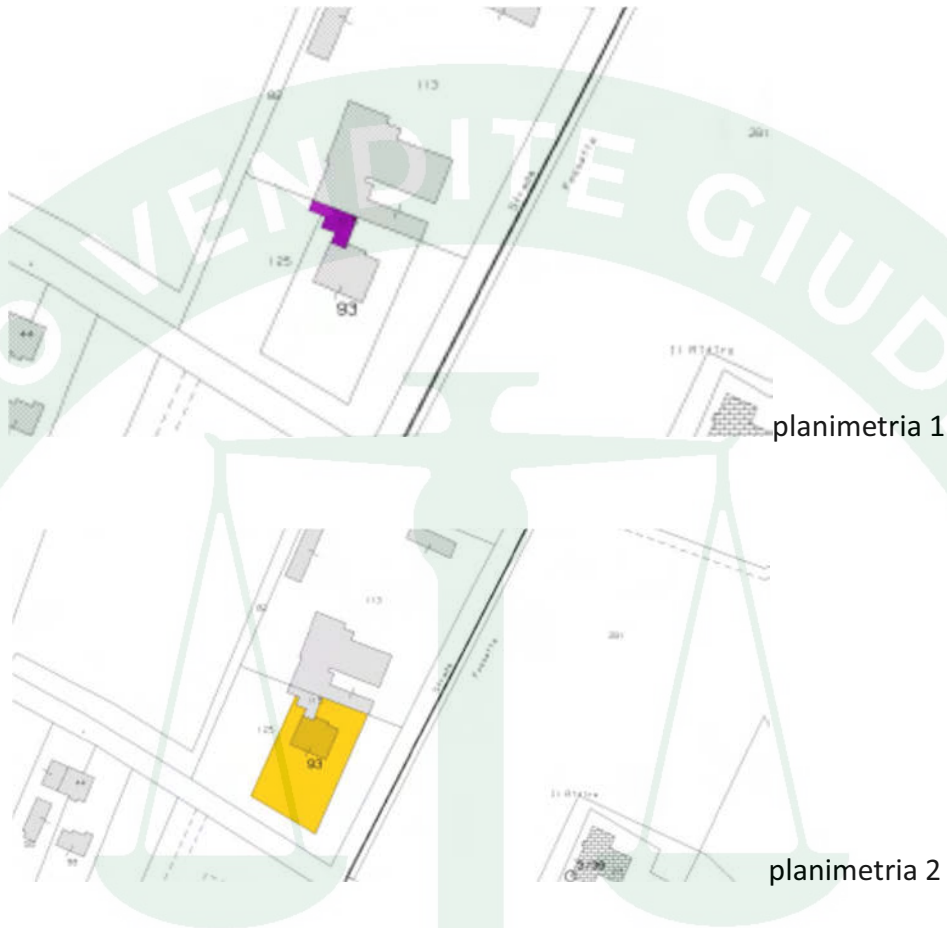
In **euro 100.000,00** (euro centomila).

#### 7) CONSIDERAZIONI

Al fine di migliorare la commerciabilità del bene individuato al LOTTO 1, qualora si procedesse ad **assegnazioni separate**, sarebbe opportuno che il terreno censito al catasto terreni al foglio 38 mappale 115 (su cui ora è edificato un edificio non autorizzato) e censito al catasto urbano sempre al foglio 38 mappale 115 sub 2 (graffato al mappale 113 sub 4), terreno individuato in rosso nella planimetria 1 sotto riportata, venisse stralciato dalla planimetria urbana del fabbricato ad uso commerciale del LOTTO 2 al fine di essere successivamente accorpato all'area cortilizia dell'edificio ad uso residenziale di cui al lotto 1 (foglio 38 mappale 93) individuato in giallo nella planimetria 2 sotto riportata. In questo modo il lotto 1 ed il lotto 2 sarebbero ben definiti ed autonomi ed in modo particolare il fabbricato ad uso residenziale non avrebbe un edificio di altrui proprietà (edificio rosso abusivo) costruito in aderenza.

Le procedure e i costi per eseguire la modifica sono:

- Frazionamento della planimetria catastale mappale 113 sub 4 graffato al mappale 115 sub 2 con creazione di una unità immobiliare autonoma sul mappale 115
- onorario comprensivo di diritti catastali euro 1.500,00 oltre accessori (iva e cassa geometri).



## 8) RIEPILOGO

Il sottoscritto geom. Ercole Cantarelli con studio in Salsomaggiore Terme (Pr) via Milano 35, iscritto all'albo professionale dei geometri della provincia di Parma al n 1892

ATTESTA

Che a oggi i più probabili valori di mercato dei beni sopra descritti ammontano a:

LOTTO 1	Euro 210.000,00
LOTTO 2	Euro 130.000,00
LOTTO 3	Euro 74.000,00
LOTTO 4	Euro 100.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	Euro <b>514.000,00</b>

Salsomaggiore 08.10.2021

geom. Ercole Cantarelli  
f.to digitalmente

ALLEGATI:

- visure catastali
- planimetrie catastali (catastini)
- certificato di destinazione urbanistica
- fotografie