



COMUNE DI BUSSETO
(Provincia di Parma)

RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
EX EDIFICIO SCOLASTICO DELLA
FRAZIONE SAMBOSETO

Busseto, 15 giugno 2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
geom. Lanfossi Roberta

A seguito della richiesta dell'Amministrazione Comunale, intesa alla valutazione del più probabile valore in linea di compravendita del compendio immobiliare di proprietà del Comune di Busseto, sito in Busseto, Frazione Samboseto n. 34, a seguito di ispezione ai luoghi, rilievi e accertamenti la sottoscritta geom. Roberta Lanfossi, Responsabile del Servizio Settore 4 – Servizi Tecnici ha accertato e constatato quanto segue.

PREMESSE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato nella Frazione di Samboseto del Comune di Busseto, civ. n. 34. Il complesso immobiliare è composto da un corpo di fabbrica principale un piccolo manufatto in muratura e l'area cortilizia di pertinenza.

Il primo, a destinazione ex scuola è elevato 3 piani fuori terra e uno seminterrato. L'edificio è stato realizzato probabilmente all'inizio del XX secolo, - con successive aggiunte e modificazioni. La struttura portante è in muratura, con solai intermedi in laterizio e copertura in legno. L'edificio si presenta esteriormente in pessimo stato di conservazione. Non vi sono finiture di pregio.

I rimanenti corpi di fabbrica, a destinazione deposito, si presentano in sufficiente stato di conservazione, con alcune porzioni che necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria.

L'immobile è attualmente classificato negli strumenti urbanistici vigenti PSC E RUE come Dotazioni territoriali.

Nel nuovo strumento urbanistico PUG, di prossima adozione, sarà adeguata la classificazione per renderla compatibile con le finalità di valorizzazione dell'immobile.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

EX SCUOLA: identificata al foglio 39 particella 133 sub. 1 e 2 è così intestato: COMUNE DI BUSSETO



E' di categoria B/5, classe 1, con consistenza catastale 2.467 m³ e rendita 2.165,98 €;

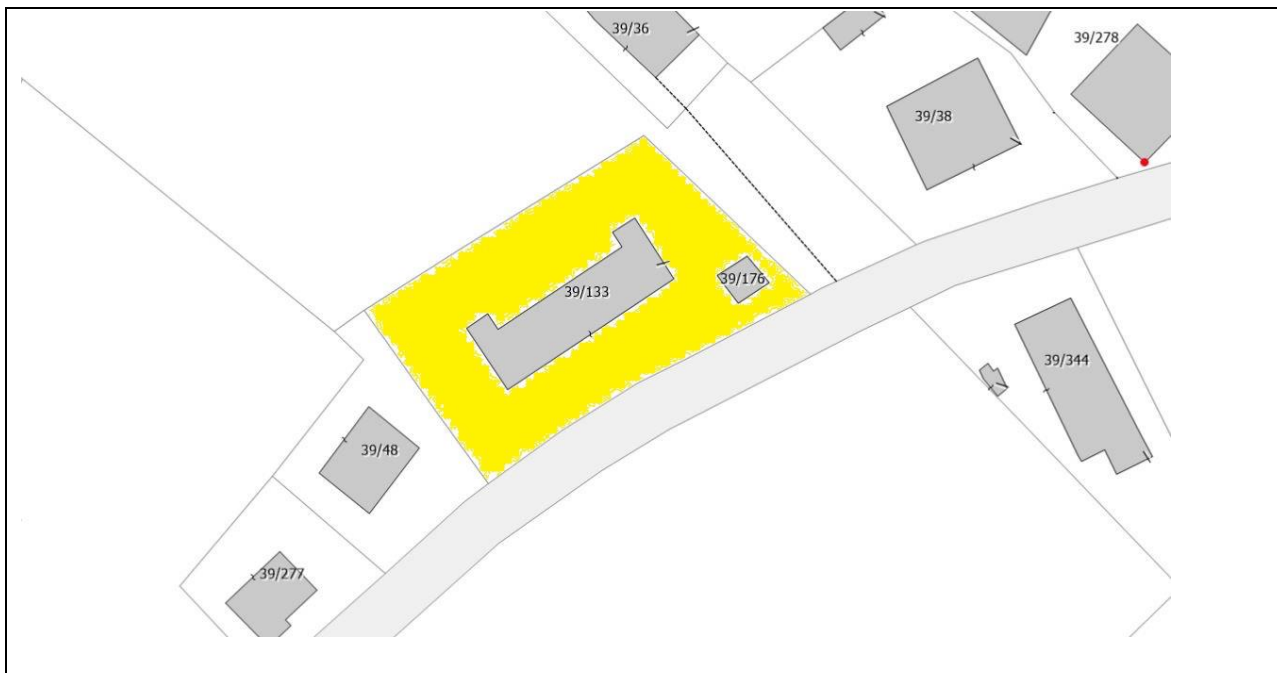
Si tratta di una ex scuola in disuso su 4 livelli: a piano terreno sono presenti 2 locali principali e 2 servizi igienici oltre ad accessori (ingressi e disimpegni) accessibili attraverso 3 accessi distinti; uno dei locali si presenta in discreto stato di conservazione, i rimanenti in fatiscente stato di conservazione con serramenti danneggiati ed impianti non a norma.

Sono presenti a piano primo 5 locali, in fatiscente stato di conservazione; completano l'unità immobiliare 2 locali a piano sottotetto e 2 a piano seminterrato, in fatiscente stato di conservazione.

La superficie complessiva dell'immobile è pari a 458 mq.

Completa il bene l'area cortilizia di 1.208 m².

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) non si è reperito un valore commerciale per la tipologia del bene oggetto di perizia, occorrendo però importantissimi lavori di ristrutturazione con consolidamento strutturale e rifacimento completo degli impianti, o addirittura una demolizione/ricostruzione del fabbricato, si è stabilito di procedere alla valutazione della solo area.



Il lotto ha una superficie di mq 1.488, è completamente recintato, ha una forma rettangolare, pressochè regolare, delle dimensioni di circa ml 30,00 di larghezza e ml 53,00 sul lato più lungo (fronte strada) e ml 47,00 sul lato più corto.

Si accede al lotto direttamente dalla Strada Provinciale n. 91 “di Samboseto”, lato sinistro andando verso Soragna, tramite due accessi carrabili.

La delibera di Giunta Comunale n. 87 del 12 giugno 2009 conferma i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta Comunale sugli immobili (ICI) per l’anno 2009 già fissati per l’anno 2008 con delibera di Giunta Comunale n. 70/2008.

L’allegato alla Deliberazione 87/2009 riporta i valori in euro al metro quadrato delle classificazioni urbanistiche riportate nel Piano Strutturale Comunale tranne quella relativa alle dotazioni territoriali.

Inoltre l’Agenzia delle Entrate, nell’ambito di un accertamento di contenzioso IMU per area edificabile in zona Samboseto, con avviso di rettifica e liquidazione valutazione n. 06/00513/000233 del 8.06.2007, considerava per aree con la classificazione residenziale consolidato un importo di €/mq. 22,00.

Valutato quanto sopra e viste la posizione del lotto, la sua conformazione e la futura nuova classificazione, si ritiene di definire quale valore al mq dell'area € 27,00.

Il Valore dell'area pertanto ammonta ad € 40.176,00 (€/mq. 27,00 x mq. 1.488) arrotondato a € 40.000,00.

Tanto si doveva in riferimento all'incarico ricevuto e in ossequio alla verità.

Busseto, li 15 giugno 2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Geom. Lanfossi Roberta

Firmato digitalmente