



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. AUFIERO Gennaro, a seguito di ricerca urbanistica rende noto quanto appurato.

OGGETTO DI STIMA E CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Scopo della presente relazione è la stima del più probabile valore attuale del terreno sito in Vescovato (CR) in Via Cozzoli angolo Via Sandro Pertini, nello stato di fatto .

A tal proposito si è fatto ricorso a più procedimenti di stima confacenti alla peculiarità del bene oggetto di valutazione al fine di testare nel modo più ampio possibile i risultati conseguiti, pur richiamando l'attenzione sul procedimento maggiormente significativo in relazione alla specifica condizione in cui si colloca il terreno in oggetto. Data la condizione del bene in questione, si è fatto ricorso alla stima per comparazione del bene medesimo.

Ciò premesso, si passa alla descrizione dello specifico terreno oggetto di stima per poi identificarne le caratteristiche dimensionali e quindi formulare la valutazione dello stato dei luoghi attuale.

RELAZIONE TECNICA

Trattasi di terreno edificabile sito in Vescovato (CR) in via Cozzoli angolo via Sandro Pertini, di proprietà





CONSISTENZA , SITUAZIONE CATASTALE

La proprietà è censita all' NCT di Cremona alla sezione censuaria di Vescovato al FOGLIO 2, MAPPALE 394, di are 0.12.85.

STATO URBANISTICO DEI TERRENI

Terreno edificabile in zona "Tessuto Urbano Consolidato – B2 Ambito Residenziale di recente impianto"

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL TERRENO

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile inserito in zona formata da edifici residenziali di recente costruzione, alla periferia del comune di Vescovato paese sito a pochi chilometri da Cremona, nelle vicinanze dell'autostrada E70 – TO/BS.

STIMA

Al fine di stabilire l'importo massimo di valore, in considerazione di lineamenti metodologici precisati nell'ambito della presente relazione di stima si determina qui di seguito il valore dell'immobile mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per terreni simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare ed il grado di urbanizzazione, è risultato quanto segue:

Prezzi correnti di mercato di superficie commerciale convenzionale della zona, per terreni simili destinazione residenziale è pari ad euro/mq 80,00.





Il più probabile valore attuale dei terreni in questione risulta essere quello quantificato come segue:

$$\text{mq } .1285 \times \text{€/mq } 80,00 = \text{€ } 102.800,0$$

CONCLUSIONI

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si determina quanto segue

VALORE TERRENO EDIFICABILE € 102.800,00

Castronno (VA) 29/10/2025

in fede





ALLEGATI

|



Google Maps

Via Cozzoli



ALLEGATO "A"
Nr. 9182/7286
REP. A. MILESI



N=5003400

E=1591900



Autore della Nota

Del R. C.
Giuseppe R...

ALLEGATO "B"
Nr. 9182/7286
REP. A. MILESI



COMUNE DI VESCOVATO

26039 PROVINCIA DI CREMONA

TEL. 0372/830492 - FAX 0372/830038

UFFICIO TECNICO

e-mail: tecnico@comune.vescovato.cr.it

PROTOCOLLO: 9787 /10 - 9/ GL/df
RIF. PREC./DOM: 9336 del 03/11/2023

Vescovato, 18 NOV 2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

- Vista la richiesta in data 03/11/2023 presentata dalla
- Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate, di cui al P.G.T. approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 31 del 22.11.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 12.02.2014;
- Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate, di cui al P.G.T. adottato con deliberazione C.C. n. 33 del 26/07/2023 dal Consiglio Comunale di questo Comune;

ATTESTA

Che all'attualità l'area, indicata nella sopraccitata richiesta, nel vigente P.G.T. è compresa nei seguenti ambiti urbanistici:

FOGLIO	PARTICELLA	AMBITO	DESCRIZIONE AMBITO
5	488	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	511	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	554	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	556	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	557	B2	Ambito residenziale di recente impianto
4	333	BD 2	Ambito commerciale esistente, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	738	BD 2	Ambito commerciale esistente, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
2	374	BDS	Ambito per attrezzature urbane di recente impianto, parte in Area di rispetto cimiteriale
	382	BDS	Ambito per attrezzature urbane di recente impianto, parte in Area di rispetto cimiteriale
	383	BDS	Ambito per attrezzature urbane di recente impianto
	384	BD 2	Ambito commerciale esistente, parte in Area di rispetto cimiteriale
	385	BD 2	Ambito commerciale esistente
	386	BDS	Ambito per attrezzature urbane di recente impianto, parte in Area di rispetto cimiteriale
	387	BDS	Ambito per attrezzature urbane di recente impianto, parte in Area di rispetto cimiteriale
	326	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	333	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	315	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	334	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	332	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	354	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	357	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	359	B2	Ambito residenziale di recente impianto
	320	B2	Ambito residenziale di recente impianto, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	331	B2	Ambito residenziale di recente impianto

330	B2	Ambito residenziale di recente impianto
76	B2	Ambito residenziale di recente impianto, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
49	B2	Ambito residenziale di recente impianto, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
343	B2	Ambito residenziale di recente impianto, parte in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
322	B2	Ambito residenziale di recente impianto
377	B2	Ambito residenziale di recente impianto, parte in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
263	B2	Ambito residenziale di recente impianto, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
280	B2	Ambito residenziale di recente impianto, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
281	B2	Ambito residenziale di recente impianto, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
324	B2	Ambito residenziale di recente impianto
321	B2	Ambito residenziale di recente impianto, parte in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
388	B2	Ambito residenziale di recente impianto

che l'area, indicata nella sopraccitata richiesta, nel P.G.T. adottato è compresa nei seguenti ambiti urbanistici:

FOGLIO	PARTICELLA	DESCRIZIONE AMBITO
5	488	Tessuto consolidato
	511	Tessuto consolidato
	554	Tessuto consolidato
	556	Tessuto consolidato
	557	Tessuto consolidato
4	333	Tessuto produttivo, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	738	Tessuto produttivo, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
2	374	Attrezzature pubbliche esistenti, parte in Area di rispetto cimiteriale
	382	Attrezzature pubbliche esistenti, parte in Area di rispetto cimiteriale
	383	Attrezzature pubbliche esistenti
	384	Tessuto produttivo, parte in Area di rispetto cimiteriale
	385	Tessuto produttivo
	386	Attrezzature pubbliche esistenti, parte in Area di rispetto cimiteriale
	387	Attrezzature pubbliche esistenti, parte in Area di rispetto cimiteriale
	326	Tessuto consolidato
	333	Tessuto consolidato
	315	Tessuto consolidato
	334	Tessuto consolidato
	332	Tessuto consolidato
	354	Tessuto consolidato
	357	Tessuto consolidato
	359	Tessuto consolidato
	320	Tessuto consolidato, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	331	Tessuto consolidato
	330	Tessuto consolidato
	76	Tessuto consolidato, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	49	Tessuto consolidato, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	343	Tessuto consolidato, parte in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	322	Tessuto consolidato
	377	Tessuto consolidato, parte in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	263	Tessuto consolidato, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	280	Tessuto consolidato, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	281	Tessuto consolidato, in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	324	Tessuto consolidato
	321	Tessuto consolidato, parte in Fascia di rispetto pozzi idropotabili
	388	Tessuto consolidato

Sono fatte salve e si richiamano tutte le vigenti norme in materia urbanistica.

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modificazioni al Piano di Governo del Territorio del Comune, ovvero agli strumenti di pianificazione urbanistica, anche attuativi, ovvero alle norme urbanistiche.

Inoltre il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40 D.P.R. 445/2000 come modificato da art. 15 L. 12.11.2011, n. 183).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Arch. Gianfranco Lini

