



COMUNE DI GERRE DE' CAPRIOLI

Provincia di Cremona – Piazza del Comune nr. 4
26040 GERRE DE' CAPRIOLI (CR) – T. 0372/452322
e_mail: tecnico@comune.gerredecaprioli.cr.it
PEC: comune.gerredecaprioli@pec.regione.lombardia.it

STIMA DI UNITA' IMMOBILIARI COMUNALI, SITE IN VIA ROMA NR. 57 IN LOCALITA' BOSCO EX PARMIGIANO AL FINE DELLA LORO ALIENAZIONE

(ID catastali : foglio nr. 03 mappali nr. 422 subalterni nr. 9 e 35)



UFFICIO TECNICO COMUNALE – ING. GIUSEPPE CIMINI

26 GIUGNO 2025

1- PREMESSA

La presente perizia estimativa è finalizzata alla vendita dell'alloggio di proprietà comunale sito in Via Roma nr. 57 in località Bosco ex Parmigiano, nel fabbricato condominiale denominato "Boscocentro" completo con garage al piano interrato.

2 – UBICAZIONE (estratto di mappa e foto aerea).



Estratto di mappa – foglio nr. 3 mappale nr. 422



Foto aerea – coordinate WGS84 – 5.10835 – 10.03661

3 – DATI CATASTALI

L'unità abitativa sita in Via Roma nr. 57 è posta al primo piano del condominio "Boscocentro", identificato catastalmente al foglio n. 3 mappale nr. 422, subalterno nr. 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 511,29. L'unità residenziale è abbinata al garage, identificato catastalmente al foglio nr. 3, mappale nr. 422, subalterno n. 35, categoria C/6, classe 3, consistenza 14,00 mq, rendita € 27,48.

4- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CONTESTO TERRITORIALE (ISTAT)

Il Comune di Gerre de' Caprioli ha un'estensione territoriale di soli 7,7 kmq, ha un grado di urbanizzazione basso (28 fabbricati al Km²) e un andamento demografico in contrazione (4,5%). I servizi sono presenti e la sua collocazione a confine con il capoluogo Cremona oltre agli agevoli collegamenti viari e la vicinanza al fiume Po e al Parco del Po e del Morbasco lo rendono attrattivo per le giovani coppie.

5- FINALITA' DELLA STIMA e METODO DI STIMA

La finalità della stima è la compravendita immobiliare e il metodo di stima è basato su confronto diretto del valore medio di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni dell'estimatore.

6- CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'unità immobiliare, come detto, è collocata nel condominio "Boscocentro", raggiungibile dalla Via Roma che costituisce la principale arteria di traffico locale (ex S.P. nr. 50 "Cremona – Porto Polesine"). La scuola comunale prima e dell'infanzia è posta a media distanza dal fabbricato e la fermata dei mezzi pubblici (bus) vicina. I servizi commerciali essenziali (negozi orientati al commercio di beni di prima necessità (alimentare, dispensario farmaceutico) si trovano a media distanza (circa 800 metri) dall'immobile. L'immobile si trova in vicinanza a Via IX maggio, meglio nota come "tangenzialina" che costituisce un rapido collegamento al casello autostradale della città di Cremona. Nelle vicinanze dell'u.i.u. vi è facilità di parcheggio e quindi la dotazione di parcheggi è normale.

7- CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il fabbricato e quindi l'unità immobiliare di cui trattasi sono stati costruiti dalla società AREA Srl nei primi anni '90 in forza della concessione edilizia nr. 13 datata 11/06/1988 (prot com nr. 1544). L'intervento venne realizzato nell'ambito di una ristrutturazione urbanistica e di un piano integrato di recupero ai sensi della L.R. 22/1986. La costruzione venne terminata in data 22/10/1990 e richiesta di abitabilità venne presentata in pari data (prot com nr. 2483) completa di allegati. La convenzione con i lottizzanti fu stipulata con atto notarile del dott. Giuseppe leggeri in data 29/07/1989 (repertorio n. 22339/3214) e registrata a Cremona in data 11/08/1989 al n. 1696. La convenzione di durata decennale è decaduta e con essa i vincoli alla vendita.

8- IDENTIFICAZIONE APPARTAMENTO, GARAGE e CANTINA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E CONFINI

L'appartamento oggetto della presente stima è identificato sugli elaborati di progetto e in convenzione con la **sigla A2**. Esso, si legge in convenzione, ha una superficie lorda di circa mq. 96,5 (metri quadrati novantasei virgola cinque). Si compone di ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, ripostiglio, bagno, lavanderia, due camere da letto, corridoio di distribuzione; dalla cucina e dal soggiorno è possibile accedere ad un balcone di circa mq. 4,5 (metri quadrati quattro virgola cinque).

La cantina è identificata in pianta con la sigla C11; essa ha una superficie lorda di mq. 6,30. La sua altezza è di m. 2,60. L'accesso è consentito da una porta comunicante col corridoio di distribuzione

L'autorimessa identificata con la **sigla G11** ha una superficie lorda di circa mq. 15,6 (metri quadrati quindi virgola sei). La sua altezza è di m. 2,60 e si accede da un corsello e da una apertura munita di porta basculante. È inoltre possibile accedere mediante una porta al corridoio di distribuzione.

8.1 CONFINI DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento confina:

- A nord su cortile comune,
- ad est alloggio A3 a mezzaria di muro comune,
- a sud corridoio comune a mezzaria di muro comune,
- ad ovest alloggio a mezzaria di muro comune

La quota di comproprietà delle parti comuni è pari a 42/1000 (quarantadue millesimi).

8.2 – CONFINI DELLA CANTINA

La cantina confina:

- a nord con la cantina C10 a mezzaria di muro comune,
- a est corridoio comune a mezzaria di muro comune,
- a sud cantina C12 a mezzaria di muro comune,
- a ovest magazzino M4 a mezzaria di muro comune.

Quota di comproprietà parti comuni: 0,5/1000.

8.3 – CONFINI GARAGE

Il garage confina:

- a nord autorimessa G10 a mezzaria di muro comune,
- a est cortile comune,
- a sud autorimessa G12 a mezzaria di muro comune,
- a ovest corridoio comune di distribuzione a mezzaria muro.

Quota di comproprietà parti comuni: 4,5/1000.

9 – STATO DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità abitativa realizzata negli anni '90 con serramenti esterni in legno con guarnizioni e doppi vetri, porte interne tamburate di legno e portoncino d'ingresso blindato risalente all'epoca di costruzione. Il pavimento è in gres porcellanato. Le tapparelle sono in plastica ed i cassonetti avvolgibili non coibentati. L'unità abitativa presenta principalmente sui muri esterni ma anche negli ambienti interno non direttamente areati segni di degrado degli intonaci e necessitano di essere pulite, spazzolate, ripristinati gli intonaci e ritinteggiate (degrado per l'umidità e fenomeni di termoforesi). L'impianto elettrico, privo del quadro d'appartamento con protezioni magnetotermiche e differenziali non è a norma. L'impianto termico è costituito da una vecchia caldaia a gas a tiraggio forzato (da sostituire) e corpi radianti in alluminio. L'appartamento non ha ascensore. Il garage data la modesta dotazione impiantistica è completamente fruibile nell'immediato.

10 - SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale vendibile dell'immobile (SCV) è data dalla superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobile. Le unità immobiliari sono composte da

COMUNE DI GERRE DE' CAPRIOLI – SERVIZIO TECNICO COMUNALE

superfici principali e accessorie. La superficie commerciale vendibile è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio le superfici accessorie a quella principale.

Destinazione d'uso	Superficie misurata (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)
appartamento	75,0	1,00	75,00
balcone	4,5	0.50	2.25
cantina	6,30	0.50	3.15
Incidenza parti comuni			16,10
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE APPARTAMENTO			96,50

Il garage ha valore come posto auto a corpo

11- VALORI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: GERRE DE' CAPRIOLI

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI E ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

12 – STIMA DELL'IMMOBILE E DEL GARAGE

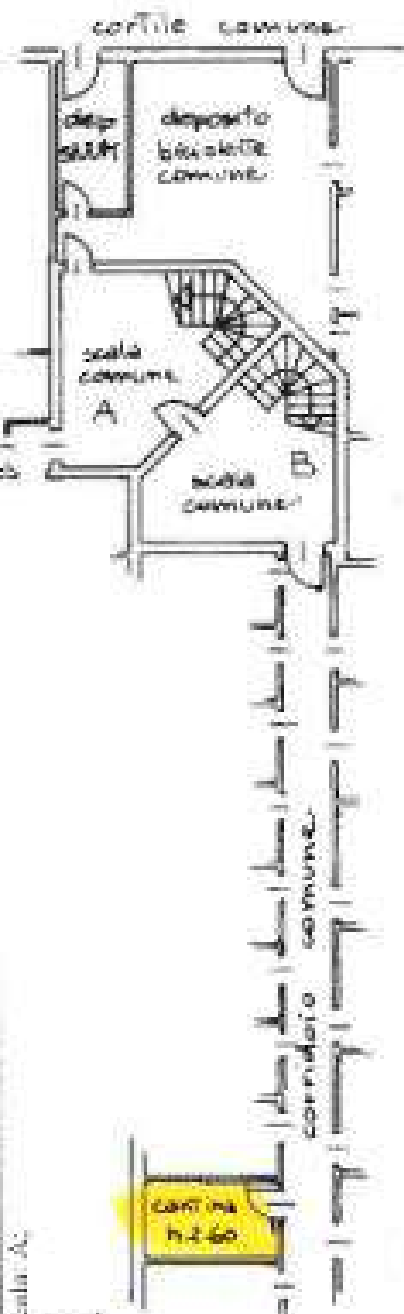
In considerazione della superficie commerciale dell'immobile determinata come sopra e pari a mq. 96,50 e del metodo di stima basato su valori medi di mercato derivati da valutazioni OMI e precedenti compravendite si può ragionevolmente stimare che l'immobile abbia un prezzo di stima pari ad **€ 48.250,00** (mq. 96,50 x€/mq 500,00 = € 48.250,00). A tale importo è da aggiungere la stima del garage pari ad € 10.000,00 per complessivi **€ 58.250,00**

Il tecnico incaricato.

Ing. Giuseppe Cimini

Allegati:

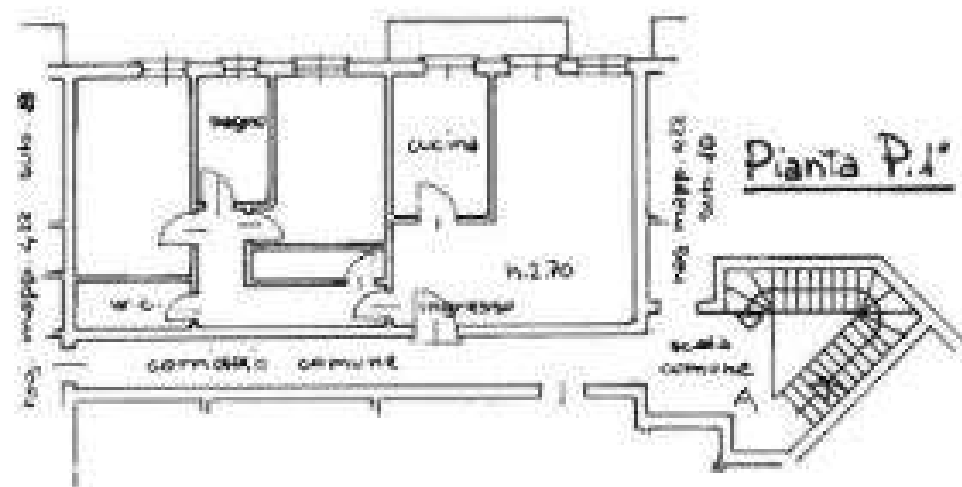
- pianta schematica appartamento e cantina;
- pianta schematica garage;
- visure catastali



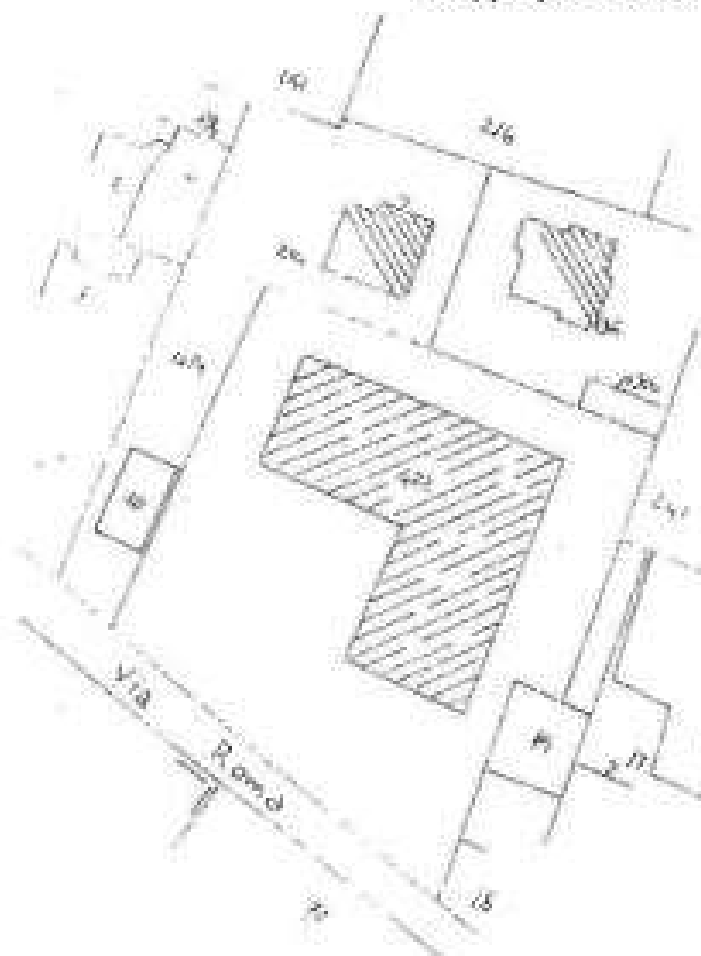
COMA per... scala A.

51

Pianta Seminterrato



Comune di Gerre de' Caprioli
località Bosco ex Parmigiano
estratto mappa scala 1:1000
mapp.422 sub. B fog. 3



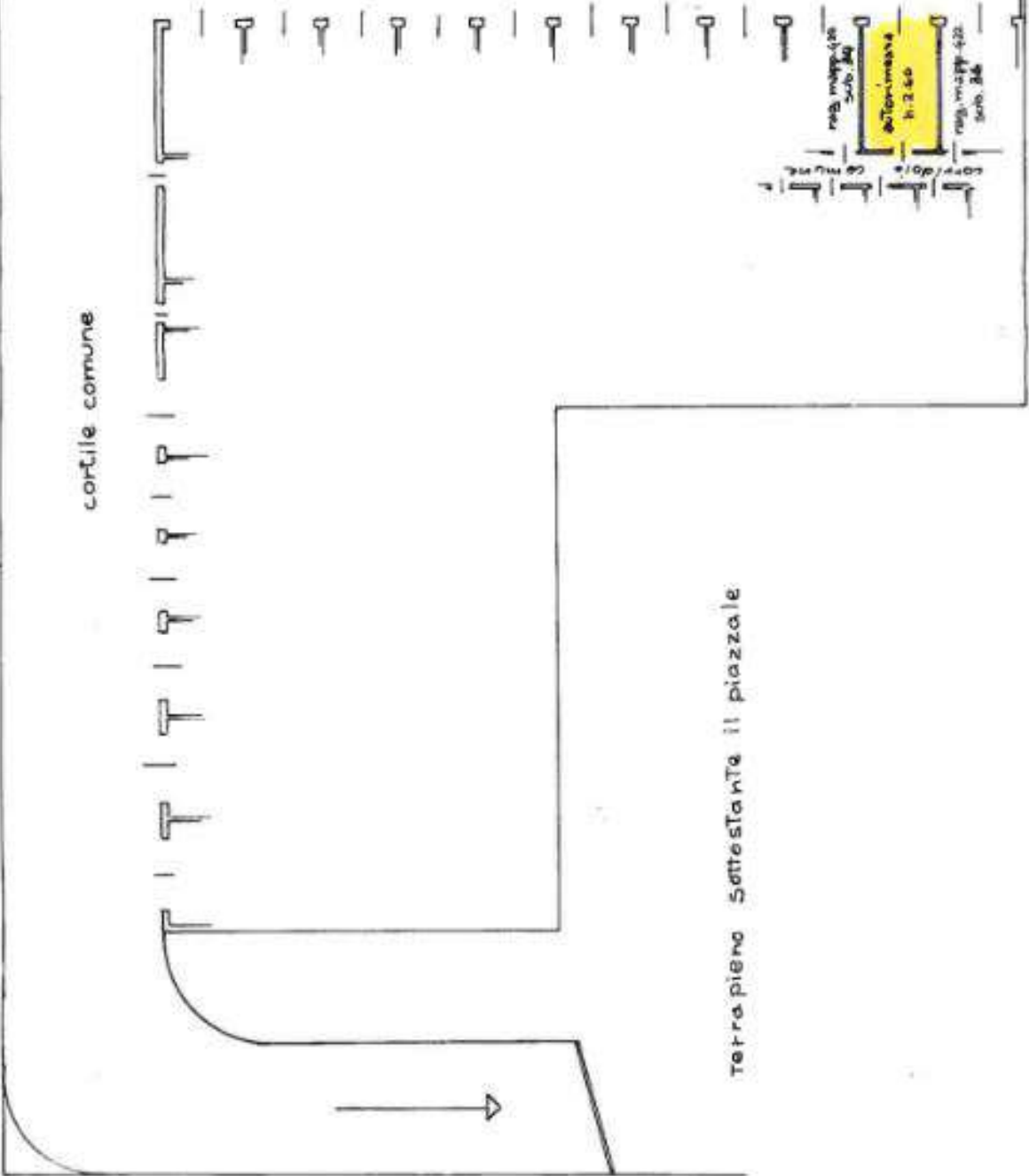
ORIENTAMENTO



ragioni mapp. 244

ragioni mapp. 235

ragioni mapp. 300



cortile comune

terrapieno sottostante il piazzale

terrapieno sottostante il piazzale

Pianta Seminterrato

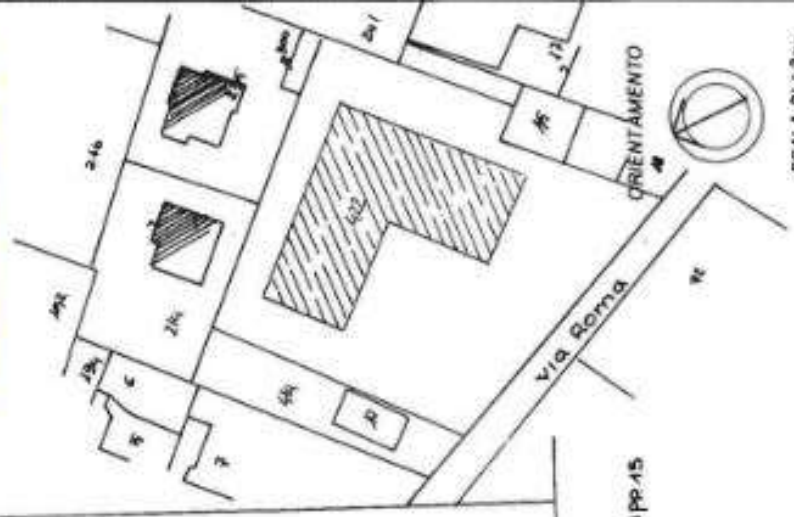
ragioni mapp. 244

reg. mapp. 420 sub. 34

Comune di Gerre de' Caprioli
località Bosco ex Parmigiano
estratto mappa scala 1:1000
mapp. 422 sub. 35 49.3

cortile
comune

verde
comune



ragioni mapp. 15

Via Roma

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Dati della richiesta	Comune di GERRE DE' CAPRIOLI (Codice:D993)		
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA		
	Foglio: 3 Particella: 422 Sub.: 35		

INTESTATO

1	AREA S.R.L. sede in CREMONA (CR)		00700740194*	(1) Proprieta'
---	----------------------------------	--	--------------	----------------

Unità immobiliare dal 27/03/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	422	35			C/6	3	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 27,48	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2024 Pratica n. CR0050231 in atti dal 27/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50231.1/2024)
Indirizzo		VIA ROMA n. 61 Piano S1										
Notifica							Partita		Mod.58		201	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D993 - Foglio 3 - Particella 422

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	422	35			C/6	3	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 27,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ROMA Piano S1										
Notifica							Partita		Mod.58		201	

Data: 03/06/2025 Ora: 14.05.43

Visura n.: T219697

Segue

Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/2014

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			3	422	35			C/6	3	14 m²		Euro 27,48	VARIAZIONE del 29/04/2014 Pratica n. CR0032272 in atti dal 29/04/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 10788.1/2014)
Indirizzo		VIA ROMA Piano S1											
Notifica		Partita						Mod.58		201			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			3	422	35			C/6	3	14 m²		L. 53.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ROMA Piano S											
Notifica		Partita						201		Mod.58		201	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1990

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			3	422	35			C/6	3	14 m²		Euro 0,06 L. 116	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/10/1990 in atti dal 12/02/1992 (n. 789/1990)	
Indirizzo		VIA ROMA Piano S												
Notifica		Partita					201		Mod.58		201			

Data: 03/06/2025 Ora: 14.05.43

Visura n.: T219697

Pag: 3

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1990

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			3	422	35								COSTITUZIONE del 05/10/1990 in atti dal 11/10/1990 (n. 789.1/1990)
Indirizzo		VIA ROMA Piano S											
Notifica						Partita		201		Mod.58		201	
Annotazioni						di stadio: a.c. n 422/37							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AREA S.R.L.sede in CREMONA (CR)			00700740194*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 05/10/1990 in atti dal 11/10/1990 (n. 789.1/1990)			