

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOM. GIAMBELLI Luca GEOM. MOSTOSI Alessandro

Sede Legale - Via Roma 30 - Izano (Cr)

Sede Operativa : Via IV Novembre 54 - Crema (Cr) - Tel. 0373.259691 - Fax. 0373.254602
Partita IVA 01077430195

Izano li 10.07.2025

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Mostosi Alessandro, nato a Crema il 18/02/1968, residente in Offanengo vicolo Mariani n.13, iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1511, con la presente perizia attesta quanto sotto esposto in relazione agli immobili posti nel Comune di Ricengo in Via Giavarina Ghisetti civ. 23-25.

RICHIEDENTE

Sig.ra _____, residente in Comune di Ricengo in Via _____ in qualità di proprietaria degli immobili di seguito descritti.

OGGETTO DELLA STIMA

Porzione di villa unifamiliare Piano primo e accessori, così composta:

- Piano Primo - scala di accesso al piano terra, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n°.3 camere da letto, ripostiglio, n°.1 balcone;
- Piano Terra - ingresso con scala di accesso al piano primo, in corpo staccato 2 box ricovero auto di cui uno doppio, locale caldaia e giardino in comune con appartamento al piano terra;

N.B. : ad oggi, nonostante l'edificio sia composto da n°.2 unità abitative (Piano Terra e Primo), urbanisticamente e catastalmente risulta un'unica unità abitativa.

DESCRIZIONE IMMOBILI ABITAZIONE

Trattasi di villetta disposta su due livelli fuori terra, composta da n°. 2 unità abitative di cui una ubicata al Piano Terra ed una al Piano. L'edificio è stato realizzato agli inizi degli anni 80, inserito in una zona del comune di Ricengo prettamente

residenziale, costituita da edifici uni o bi-familiari con altezza massima di due piani fuori terra. L'edificio è stato costruito su un'area pertinenziale di circa mq. 620,00 circa.

Strutturalmente l'edificio nel complesso ha fondazioni in cemento armato, murature in laterizio portante con parti strutturali in c.a. (pilastri e travi), solai in laterocemento, tetto in muratura.

Il manto di copertura è in tegole di cemento con canali in lamiera preverniciata, davanzali e soglie in pietra, finitura esterna al civile tinteggiata, serramenti esterni in legno con doppio vetro e antoni sempre in legno, inferiate al piano terra.

L'appartamento posto al piano primo, ha porte interne in legno tamburato, pareti finite con intonaco al civile tinteggiato, pavimenti in gres ceramico, rivestimento in ceramica delle pareti attrezzata della cucina e nei bagni.

Il riscaldamento è con caldaia gas metano con termosifoni; impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'edificio box, staccato dalla villetta e ubicato in lato sud-est, è stato realizzato in muratura portante intonacata, solaio in laterocemento e manto di copertura con lastre e soprastanti coppi, parte con basculante in lamiera e porta in ferro verniciato, pavimentazione in piastrelle di gres; è presente l'impianto elettrico.

L'area esterna comune alle due unità abitative è in parte destinata a giardino e con corselli di accesso e marciapiedi in lastre di porfido opus incertum posate su cemento.

La recinzione lungo la Via Giavarina Ghisetti è formata da muretto in cemento con finitura intonaco stollato e soprastante inferriata in metallo verniciato, le restanti recinzioni sono costituite da muratura realizzata con prismi in calcestruzzo.

Le condizioni nel complesso dell'immobile sono discrete.

L'unità immobiliare posta al Piano Primo, con parti comuni di competenza, sviluppa le seguenti superfici:

destinazione	superficie x coeff. correzione	superficie ragguagliata
abitazione piano primo	mq. 120,00 x 1,00	= mq. 120,00
ingresso piano terra	mq. 3,00 x 1,00	= mq. 3,00
balcone piano primo	mq. 7,00 x 0,25	= mq. 1,75
box singolo	mq. 25,00 x 0,50	= mq. 12,50
box doppio	mq. 31,00 x 0,50	= mq. 15,50
portico comune ½	mq. 4,00 x 0,30	= mq. 1,20
locale caldaia comune ½	mq. 2,00 x 0,50	= mq. 1,00
giardino/area comune ½	mq. 223,00 x 0,10	= mq. 22,30
TOTALE		mq. 176,05

ACCESSI ABITAZIONE

L'immobile ha accesso pedonale e carrabile da Via Giavarina Ghisetti.

DATI CATASTALI ATTUALI

Villetta: Censita al N.C.E.U. del Comune di Ricengo al Fg.10 mappale 113 sub.1
- Categoria A/7 - classe 2 - vani 10,5 R.C. €. 976,10

Box: Censito al N.C.E.U. del Comune di Ricengo al Fg.10 mappale 113 sub.2
- Categoria C/6 - classe 3 - mq.29 R.C. €. 53,92

Box: Censito al N.C.E.U. del Comune di Ricengo al Fg.10 mappale 113 sub.3
- Categoria C/6 - classe 3 - mq.22 R.C. €. 40,90

CONFINI IN COMPLESSO

Nord : Fg. 10 mappali 153 - 154

Est : Fg. 10 mappali 268 - 358

Sud: Fg. 10 mappale 823

Ovest: Via Ghisetti Giavarina

DATI URBANISTICI ABITAZIONE

L'edificio è stato oggetto delle seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n°.04/82 del 27/01/1982 (Costruzione);
- Concessione Edilizia n°.04/83 del 10/01/1983;
- Concessione Edilizia n°.47/85 del 15/01/1986;
- Concessione Edilizia n°.26/92 del 10/07/1992;
- Concessione Edilizia n°.36/93 del 17/12/1993;
- Abitabilità Prot. n°.2324 in data 18/11/1988;

CRITERI DI VALUTAZIONE

Al fine di determinare un congruo valore di stima si sono tenute in considerazione alcune caratteristiche sia urbanistiche che planimetriche utili ed indispensabili per individuare alcuni valori riferiti al mercato corrente. Dette condizioni si riferiscono in modo particolare alla sua ubicazione rispetto al paese (zona residenziale); alle sue caratteristiche costruttive, i materiali usati.

Eseguiti gli opportuni accertamenti per immobili simili ubicati nella zona ed in particolare tenendo conto della sua distribuzione interna; la sua destinazione, si è ritenuto di attribuire un valore di stima a corpo di **€.150.000,00** (diconsi euro centocinquantamila/00).

**LAVORI E COSTI NECESSARI PER SEPARAZIONE
UNITA' ABITATIVE**

- Separazione impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento, gas metano), comprese assistenze murarie e posa nuovi contatori per unità Piano Primo.

A Corpo €. 7.500,00

- Opere murarie per apertura nuova porta ingresso lato nord, compresa realizzazione di tavolato divisorio interno all'ingresso, chiusura finestra scala accesso Piano Primo, modifica impianto elettrico ingresso, posa nuovo portoncino ingresso.

A Corpo €. 5.700,00

- Spese Tecniche per Pratica Edilizia Comunale creazione n°.2 unità abitative (Piano Terra e Piano Primo), pratica di Variazione Catastale, compresi diritti Comunali e Catastali.

A Corpo €. 2.500,00

IL TECNICO

Geom. **Mostosi Alessandro**

Stampa professionale con firma manoscritta e dati di registrazione:

- Geometra e Geometra Laureati
- Cremona
- Inscrizione Albo N. 1511
- Geometra **Mostosi Alessandro**