

STUDIO TECNICO TENCA geom. RICCARDA

Viale Belfiore 71 - 46041 ASOLA (MN) tel e fax 0376-710744 riccarda.tenca@libero.it riccarda.tenca@geopec.it
Iscrizione Albo dei Geometri di MN al n° 1817 C.F. TNCRCR62R61A470P P.IVA 01400770200

PERIZIA DI STIMA

relativa agli immobili siti in PESCAROLO ed UNITI – quota di proprietà ed ereditaria
sig.ra [REDACTED]

La sottoscritta **TENCA geom. RICCARDA** con studio in Asola – V.le Belfiore 71 – a seguito di incarico ricevuto dalla sig.ra [REDACTED], sulla scorta della documentazione tecnica reperita, ha redatto la seguente perizia di stima sommaria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili da valutare risultano censiti presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Territorio – come segue:

Catasto dei Fabbricati

Fg. 11 mapp. 212 sub 2 Via Della Macina cm PT-1 cat. A2 cl 5 v.u. 8.00 RC € 640.41
Fg. 11 mapp. 212 sub 3 Via Della Macina cm PT cat. C6 cl. 1 mq. 27 RC € 41.83

INTESTAZIONE

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18
3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18
4. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/6
5. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Abitazione per 1/2
6. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18

La sig.ra ██████████, attualmente proprietaria di una quota 2/18, diverrà proprietaria di una ulteriore quota di 4/18 a seguito procedura di successione legittima del sig. ██████████ (padre) in caso che il de cuius non sottoscriva testamento.

In mancanza di testamento, o nel caso in cui sia presente ma è stato dichiarato nullo o è stato annullato, l'eredità si devolve per legge al **coniuge, ai figli e ai parenti fino al sesto grado, in assenza di questi soggetti eredita lo Stato.**

La chiamata all'eredità in forza di successione legittima, quindi cambia in base al **grado di parentela** con il *de cuius* e del concorso con altri chiamati.

Di seguito una tabella riepilogativa, distinguendo a seconda delle **persone** che restano in vita e le **quote** spettanti:

Coniuge e un figlio	1/2 al coniuge e 1/2 al figlio
Coniuge e due o più figli (anche in presenza di fratelli-sorelle e ascendenti (genitori)).	1/3 al coniuge e 2/3 ai figli
Coniuge in assenza degli altri successibili (figli, ascendenti, fratelli e sorelle)	l'intero patrimonio ereditario spetta al coniuge
Coniuge ed ascendenti (genitori del defunto) o fratelli e sorelle in assenza di figli	2/3 al coniuge e 1/3 ad ascendenti – fratelli e sorelle
Figlio senza altro coniuge	l'intero patrimonio ereditario spetta al figlio
Più figli senza altro coniuge	una quota ciascuno in parti uguali
Solo ascendenti	1/2 agli ascendenti in linea paterna 1/2 agli ascendenti in linea materna
Solo fratelli e sorelle	una quota ciascuno in parti uguali

La quota del sig. ██████████, pari a 2/3 dell'intero, verrà divisa tra le tre figlie, ██████████ ██████████, aggiungendo alla loro quota di proprietà già in essere la quota di 4/18 portando la proprietà a 6/18 ciascuna pari a 1/3 dell'intero.

DESCRIZIONE

Gli immobili da valutare sono costituiti da villetta a schiera di testa, annesso garage e giardino esclusivo. Il comparto edilizio edificato nei primi anni del 1990 è costituito da 6 villette a schiera indipendenti.

L'abitazione si sviluppa su due piani con annesso garage a piano terra.

L'immobile è ubicato in posizione favorevole nell'ambito del centro abitato e ben servito da vie di comunicazione.

L'accesso e la vuodagione avvengono in lato est sulla via principale, Via della Macina

L'immobile edificato in tempi recenti non ha subito modifiche o ampliamenti e risulta in buono stato di conservazione.

ACCERTAMENTI E PREVISIONI URBANISTICHE

Il complesso è inserito in base al vigente PGT del Comune di Pescarolo ed Uniti in Tessuto urbano di recente formazione.

PERIZIA DI STIMA

Tenuto conto di quanto descritto, della posizione nell'ambito del territorio comunale, delle vie di comunicazione, del valore di mercato di fabbricati ed aree similari, delle condizioni costruttive e di manutenzione che si possono evincere da una vista esterna, lo scrivente ritiene di poter attribuire agli immobili di cui trattasi un valore di stima, relativo alla sola quota in proprietà e da ereditare della sig.ra ██████████, pari a € **50.982,00** (cinquantamilanovecentoottantadue euro) ricavabili come segue:

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
ABITAZIONE	mq. 135,00	mq. 151,00	1,00	mq. 151,00	ml. 2.70	T-1
GARAGE	mq. 23,00	mq. 27,00	0,50	mq. 13.50	ml. 2.60	T
GIARDINO	mq. 540,00		0.10	mq. 54,00		T
			sommano	MQ. 218.50		

BENE	SUP. CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA DI PROPRIETA' 2/18	QUOTA DA EREDITARE 4/18
	mq. 218.50	€/mq. 700,00	€ 152.950,00	€ 16.994,00	€ 33.988,00

La sig.ra [REDACTED] avrà una quota di 6/18 pari a 1/3 dell'intero per un valore complessivo di € 50.982,00.

Documenti in allegato:

- Allegato A
- Allegato B
- Visura catastale
- Planimetrie catastali n. 2
- Valori immobiliari OMI Agenzia delle Entrate.

ASOLA, lì 09.10.2023

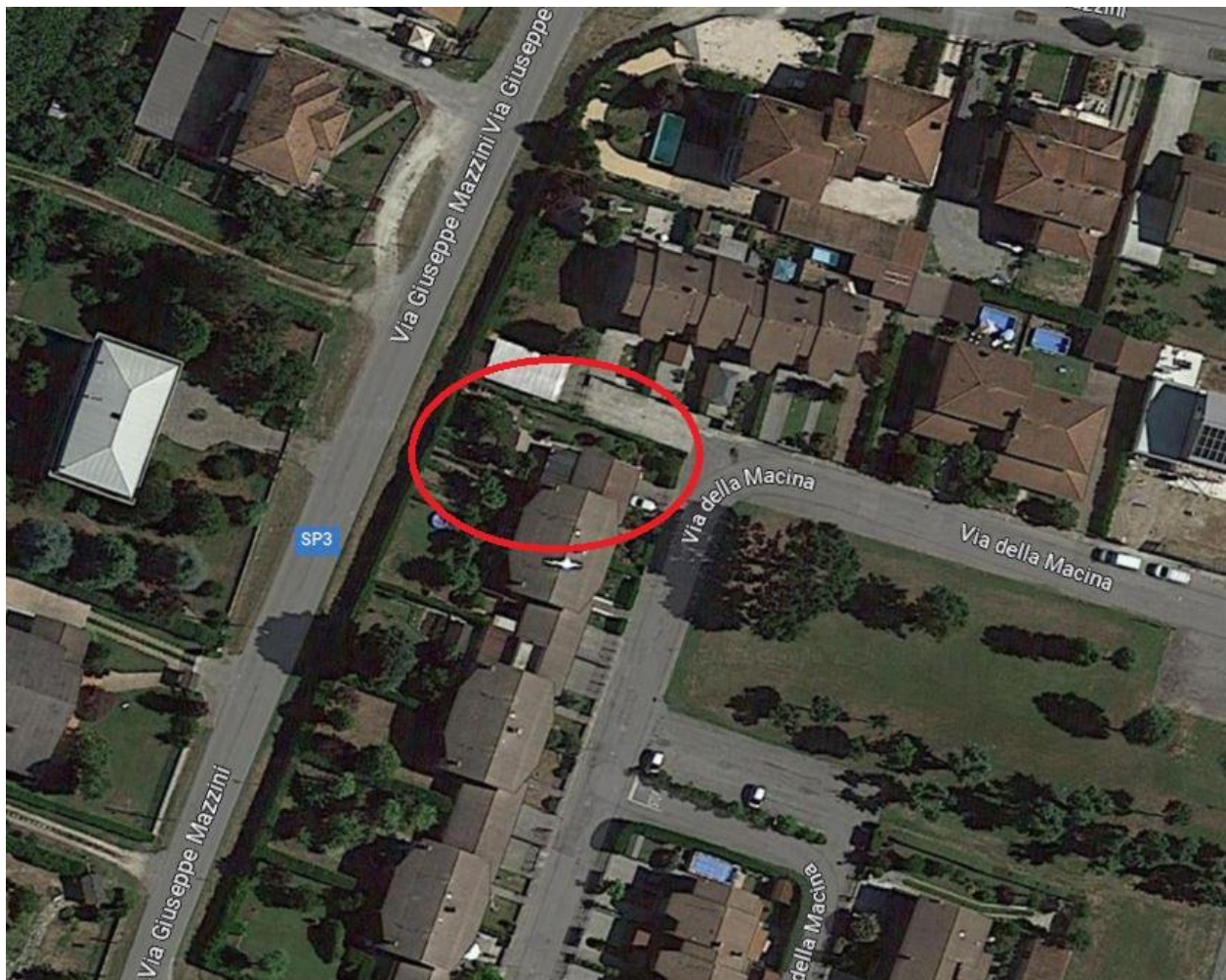
Il Tecnico
Tenca geom. Riccarda



ALLEGATO A - Allegato grafico a relazione di stima
Viste immobile

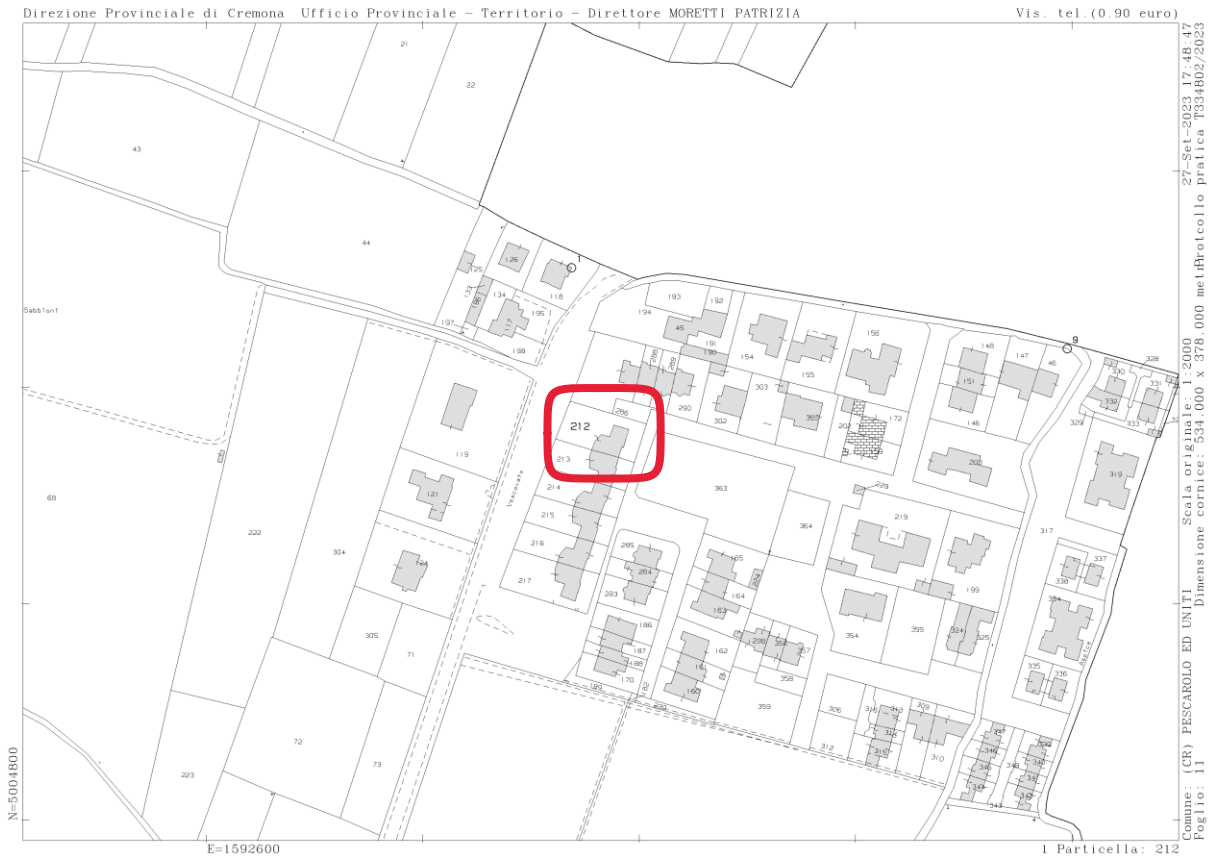


PROSPETTO EST



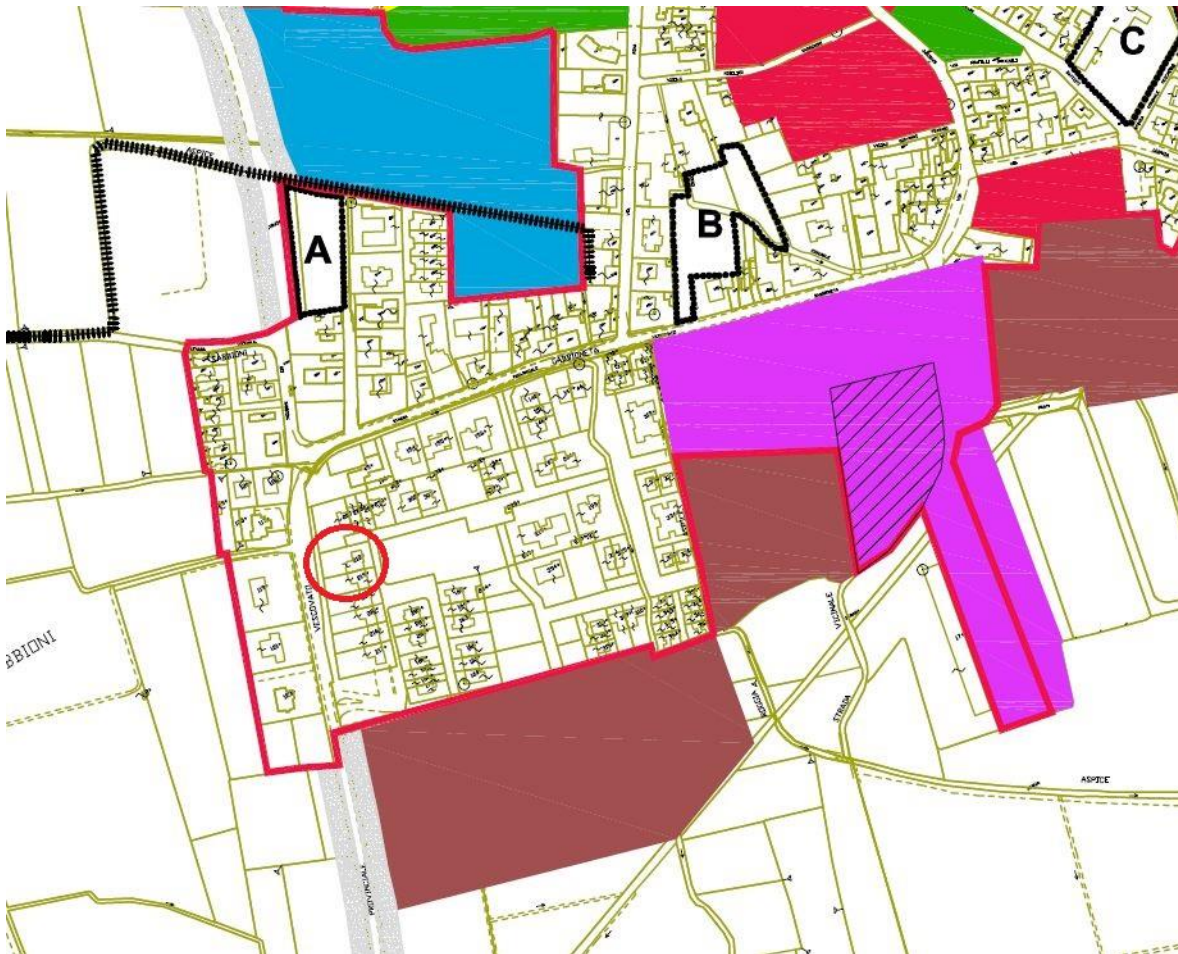
VISTA DALL'ALTO

ALLEGATO B - Allegato grafico a relazione di stima
- Estratto di mappa
- Estratto PGT Comune di Pescarolo ed Uniti



ESTRATTO DI MAPPA fg 11 mapp. 212
Comune di PESCAROLO ED UNITI

ESTRATTO PGT - COMUNE DI PESCAROLO ED UNITI



LEGENDA

-  TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
-  NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
-  NUCLEO RURALE STORICO
-  FASCIA DI RISPETTO STRADALE
-  AREE PRODUTTIVE ESISTENTI
-  AREE PRODUTTIVE FUTURE
-  AREE PER SERVIZI

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE ALLEGATE AL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI PESCAROLO ED UNITI (CR)

7.26 Tessuto urbano di recente formazione

La zona comprende le parti dell'abitato di più recente edificazione, completamente o in gran parte edificate.

92

7.27 L'edificazione è regolata dalla perequazione tipologica (norma 12.8 e seguenti).

7.28 La zona comprende anche le parti del territorio in via di urbanizzazione e di edificazione, riguarda cioè Piani Attuativi residenziale convenzionati, in via di attuazione e quasi completati.

In tali zone il Piano di Governo del Territorio si attua tramite semplice atto autorizzativo nel rispetto delle norme di Piano Attuativo ed in osservanza a quanto descritto nella convenzione allegata al Piano Attuativo stesso.

Il Piano di Governo del Territorio recepisce quanto indicato nei Piani Attuativi in corso di esecuzione.

Varianti eventuali ai Piani Attuativi, in corso di esecuzione, devono rispettare le eventuali nuove norme. Anche nel caso in cui decadessero i termini previsti dalla convenzione, lo strumento attuativo deve essere ricondotto agli indici nuovi stabiliti per lo stesso ambito.

7.29 Nelle aree inserite nel tessuto urbano consolidato che superano mq 3.000 complessivi e che sono inedificate ed individuate sulla tavola C/5 (ambiti del capoluogo) con le lettere A-B-C, sono sottoposte alla presentazione di un adeguato Piano Attuativo prima dell'edificazione per controllare la relativa urbanizzazione. Nei suddetti Piani Attuativi le altezze dovranno rispettare i seguenti limiti:

Comparto A tre piani fuori terra (mt 10,5);

Comparto B due piani fuori terra (mt 7,5);

Comparto C due piani fuori terra (mt 7,5).

L'edificabilità è regolata dalla perequazione tipologica.

7.30 Negli ambiti del tessuto urbano consolidato le superfici gestite a verde, non pavimentate o pavimentate permeabili non debbono in ogni caso essere inferiori al 30% delle aree in ogni singolo lotto.

Detta superficie minima può essere raggiunta anche con impianti di vasocoltura o idrocoltura anche a piani diversi da quello terreno ("verde pensile").

Gli alberi d'alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 10 mq per ogni esemplare e le topie arredate con rampicanti con la metà della loro reale superficie.

Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati ed il loro eventuale abbattimento potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) ed andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi.

93

7.31 Le destinazioni d'uso principali in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così individuate:

- funzione residenziale, categorie funzionali a), c), d);
- funzione terziaria, categorie funzionali a), d), e);
- funzione servizi pubblici, categorie funzionali a), b), c), f);

Le destinazioni d'uso compatibili sono:

- funzione terziaria, categoria funzionale f), b);
- funzione residenziale, categoria funzionale b);
- funzione produttiva, categoria funzionale a) compatibilmente con le destinazioni d'uso specifiche e nel rispetto delle norme del regolamento d'igiene;
- funzione servizi pubblici, categorie funzionali e), e g);

Tutte le altre si intendono escluse.

MODULARIO
F. rig. rend. 496

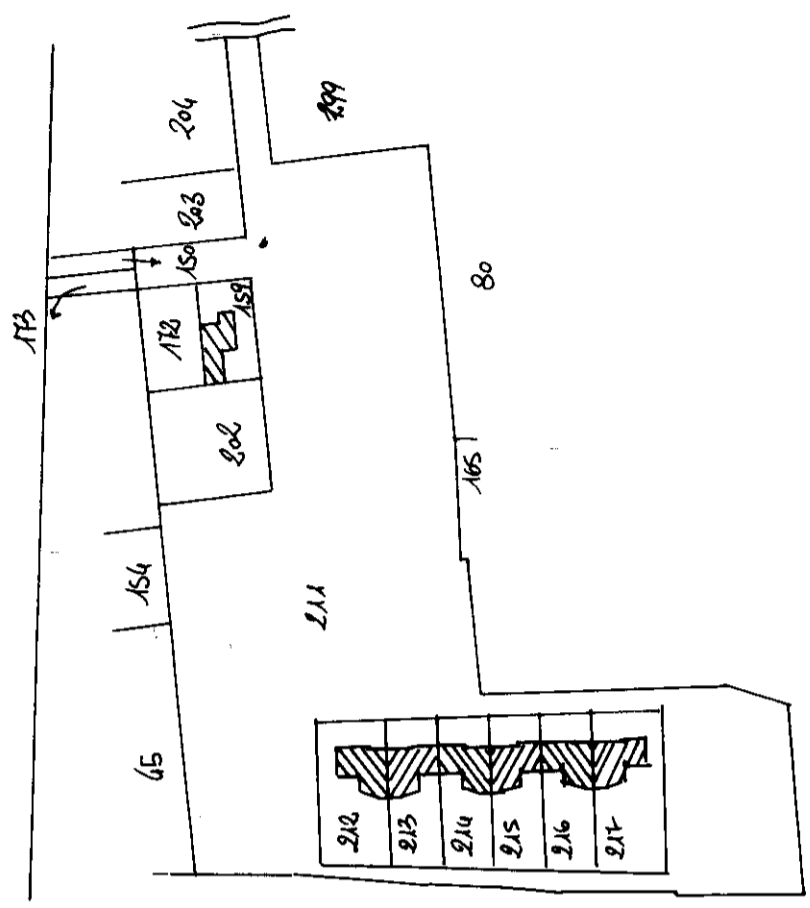


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

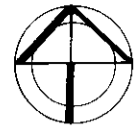
LIRE
605

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESCAROLO via DELLA MACINA civ.



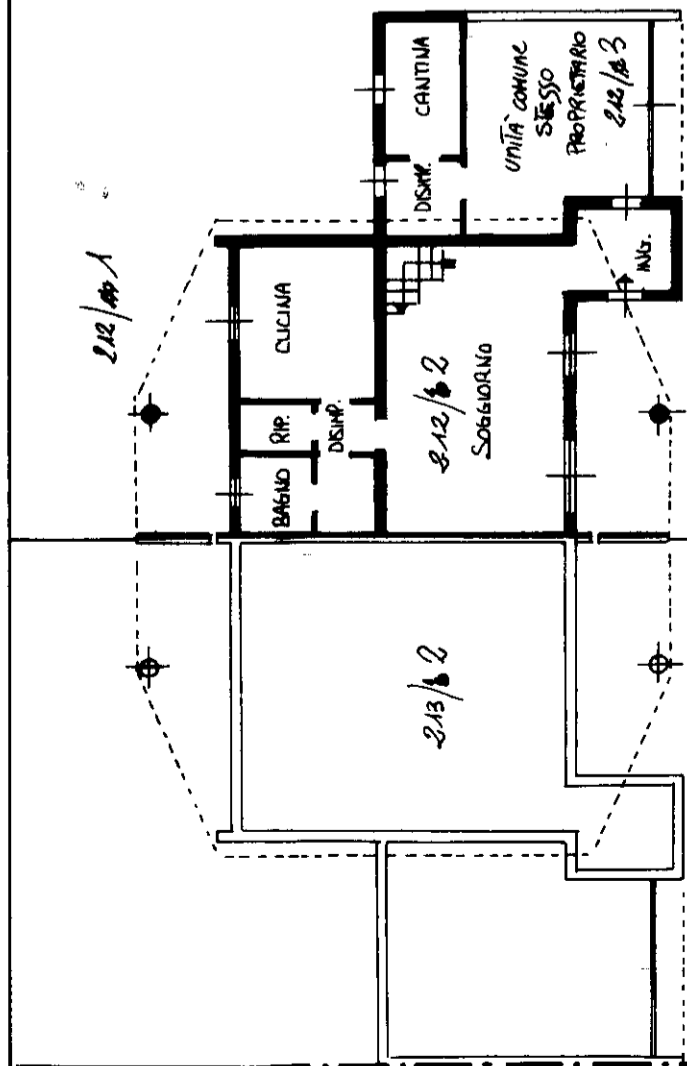
- COMUNE DI PESCAROLO -
- ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000
- FOGLIO N° 11
- MAPPALE N° 212

ORIENTAMENTO

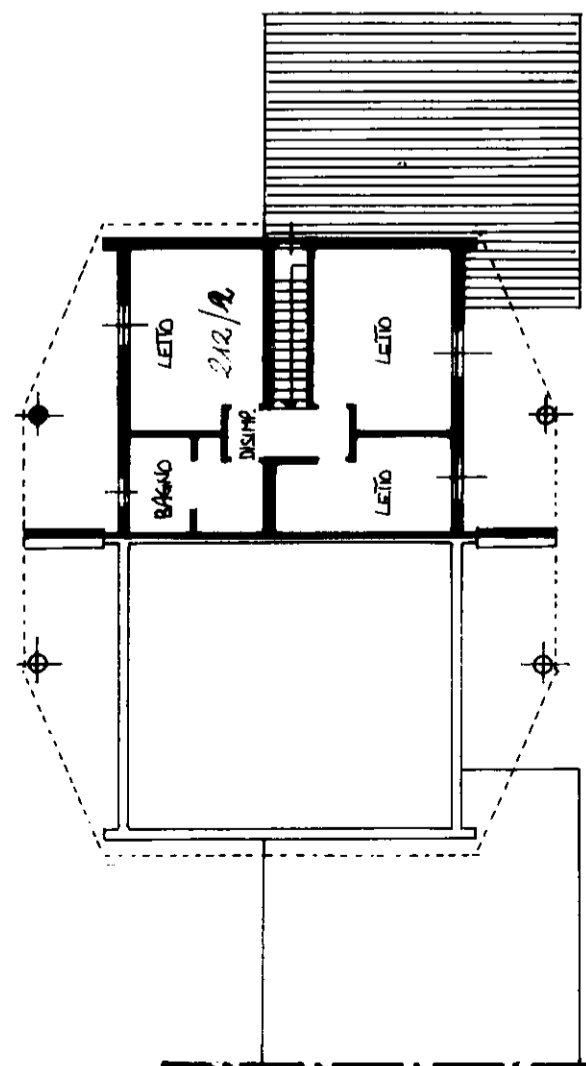


SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



-PIANO TERRA - 212/211



-PIANO PRIMO -

Compiata dal Geom. AZZALI ELVINO
(Titolo, cognome e nome)

Isritto all'abo de' Giornista
della provincia di CARIGNA n. 1607
data 23/1/92 Firma [Signature]

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 11
n. 212/211

MODULARIO
F. rig. rend. 497

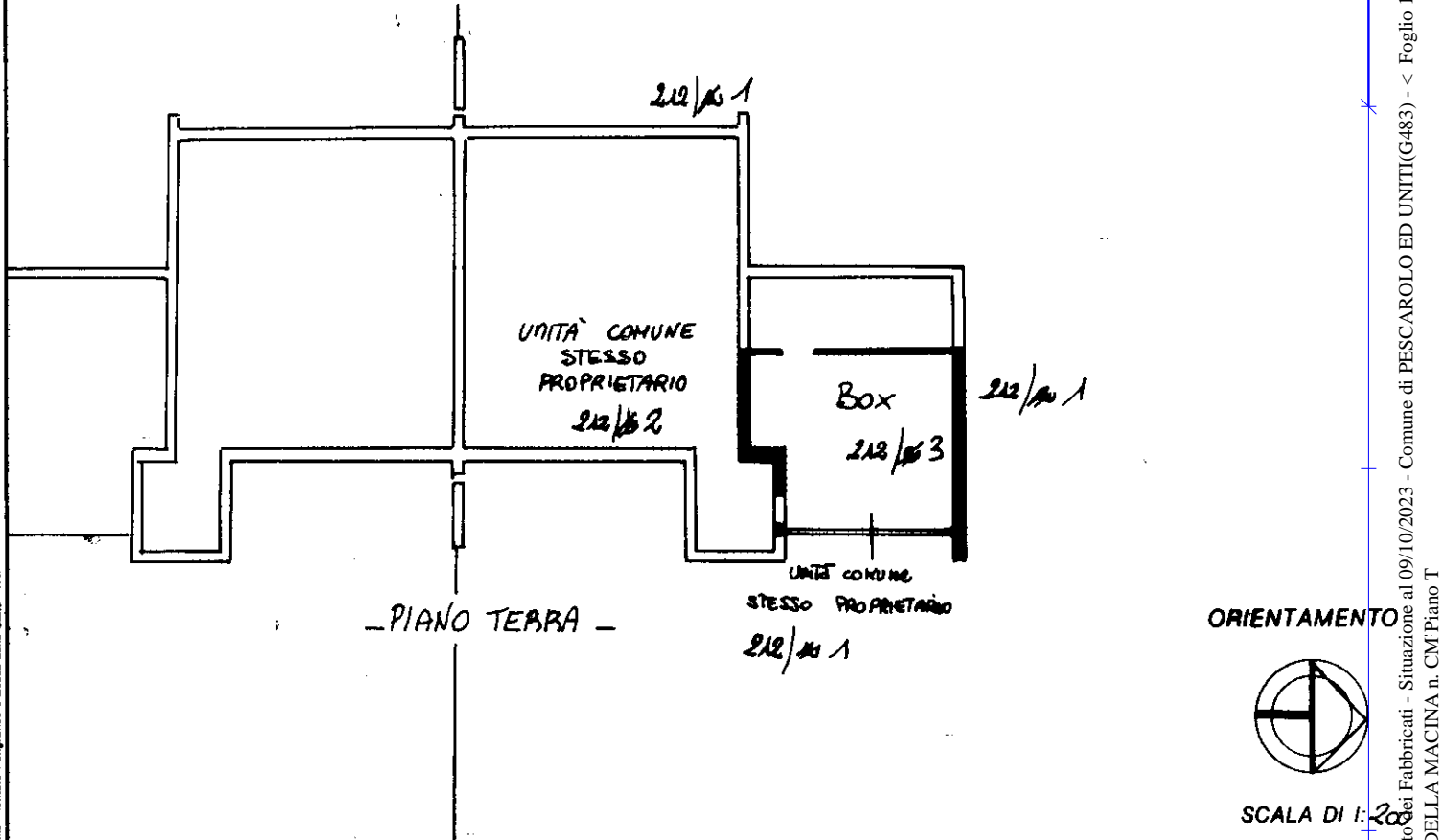
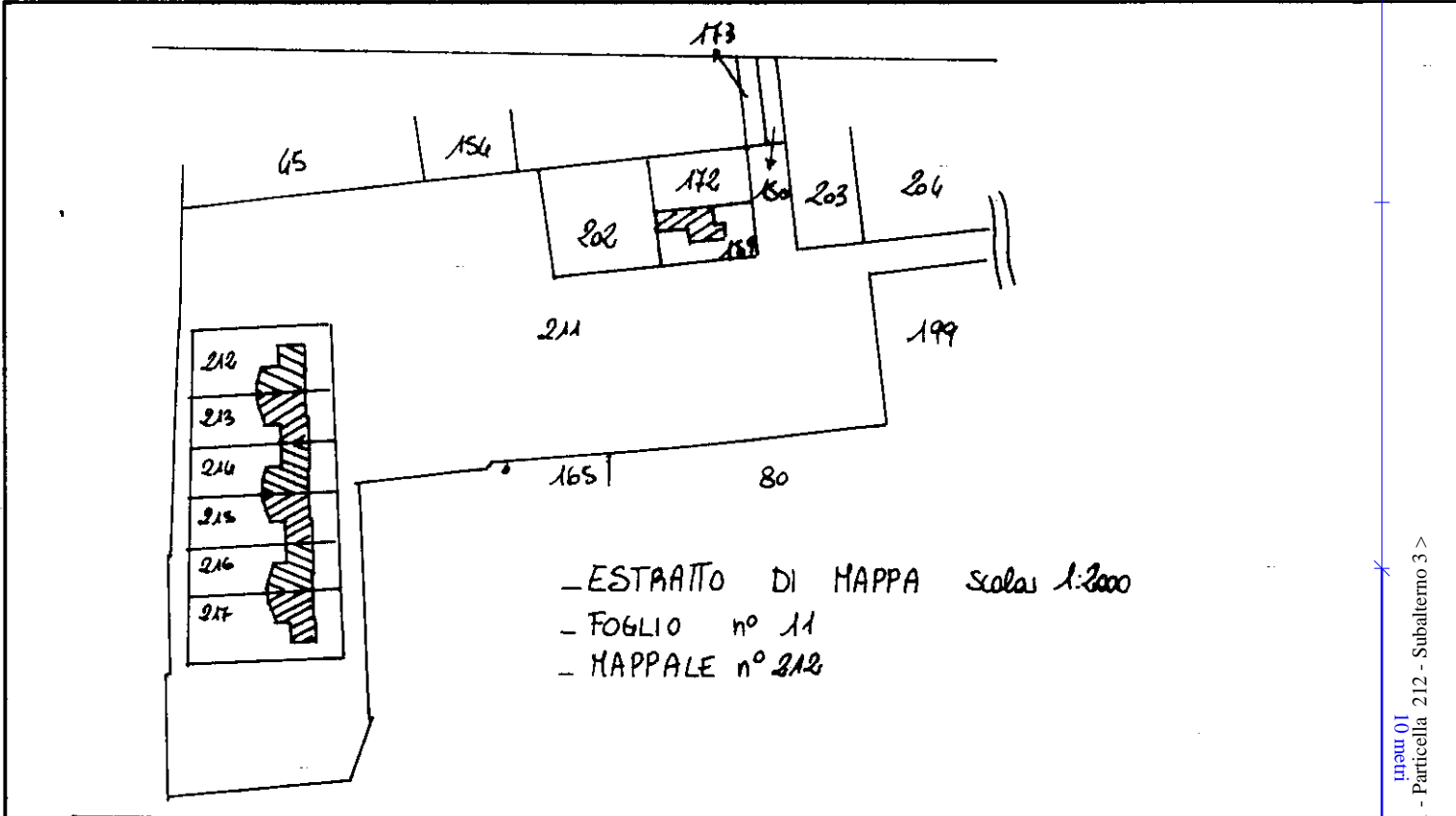


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESCAROLO via della Macina civ.



Nome: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di PESCAROLO ED UNITI(G483) - < Foglio 11 - Particella 212 - Subaltermo 3 >
Via DELLA MACINA n. CM/Piano T

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativo catastale
 Data presentazione: 31/01/1992 - Data: 09/10/2023 - n. T88633 - Richiedente: TNCRCR62R61A470P
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
 n. 212 sub. 103
 data 23/1/92 Firma [Signature]

Compilata dal Com. AZZALI ELVINO
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'atto del 09/10/2023
 della provincia di DAURNO
 data 23/1/92 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CREMONA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **PESCAROLO ED UNITI (G483) (CR)**
• Foglio 11 Particella 212 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PESCAROLO ED UNITI (G483) (CR)**
Foglio 11 Particella 212

COSTITUZIONE del 31/01/1992 in atti dal 07/02/1992
(n. 778.1/1992)
Annotazione di immobile: RETTIFICA D'UFFICIO
PER ERRATO CLASSAMENTO

> Indirizzo

VIA DELLA MACINA n. CM Piano T - 1

COSTITUZIONE del 31/01/1992 in atti dal 07/02/1992
(n. 778.1/1992)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 640,41**
Rendita: **Lire 1.240.000**
Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **8,0 vani**

VARIAZIONE del 06/11/2000 Pratica n. 63599 in atti
dal 06/11/2000 RETT.D' UFF.PER ERRATO CLASSAMENTO
(n. 63595.1/2000)
Notifica in corso con protocollo n. 8053 del 18/01/2001

> **Dati di superficie**

Totale: 151 m²

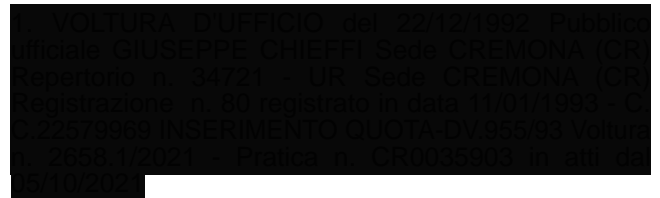
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 151 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
31/01/1992, prot. n. 778

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 6**

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 1)



> 2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 2)



> 3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 2)

> 4. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)

> 5. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Abitazione per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 6. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 2)



> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PESCAROLO ED UNITI (G483)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 640,41** Vani: **8,0**



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PESCAROLO ED UNITI (G483) (CR)**
• Foglio **11** Particella **212** Subalterno **3**
Partita: **1000624**

COSTITUZIONE del 31/01/1992 in atti dal 07/02/1992
(n. 778.1/1992)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PESCAROLO ED UNITI (G483) (CR)**
Foglio **11** Particella **212**

> **Indirizzo**

VIA DELLA MACINA n. CM Piano T

COSTITUZIONE del 31/01/1992 in atti dal 07/02/1992
(n. 778.1/1992)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 41,83**
Rendita: **Lire 81.000**
Categoria **C/6^e**, Classe **1**, Consistenza **27 m²**

VARIAZIONE del 31/01/1992 in atti dal 22/10/1998
INTROD. CLASSAM. (n. 778.1/1992)
Annotazioni: AC.N.212/1

> **Dati di superficie**

Totale: **27 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
31/01/1992, prot. n. 778

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 6**

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 1)

Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

- > 2. [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 2)
- > 3. [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 2)
- > 4. [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)
- > 5. [REDACTED]
Diritto di: Abitazione per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- > 6. [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 2/18 (deriva dall'atto 2)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PESCAROLO ED UNITI (G483)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 41,83** Superficie: **27 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 682,24** Vani: **8,0** Superficie: **27 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: PESCAROLO ED UNITI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	500	700	L	2,1	3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,8	2,6	N
Box	NORMALE	405	600	L	1,8	2,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	1,1	1,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	250	L	0,8	1,1	N
Ville e Villini	NORMALE	650	900	L	2,6	3,8	N