

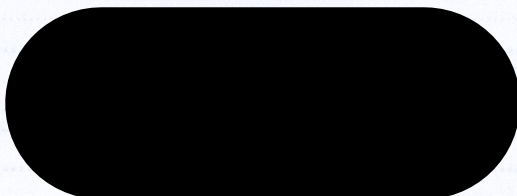
TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

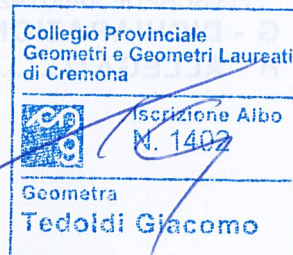


COMUNE DI: **DOVERA**
PROVINCIA DI: **CREMONA**

RICHIEDENTE:



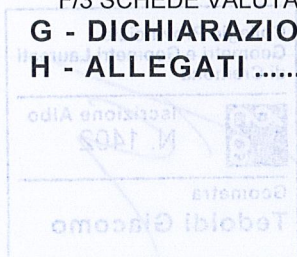
PERIZIA DI STIMA



Casaletto Ceredano 08/07/2025

INDICE

A - PREMESSE	3
B – DESCRIZIONE GENERALE	4
B/1 IDENTIFICAZIONE BENI	4
B/2 UBICAZIONE E INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO	5
B/3 TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI	6
B/4 DATI CATASTALI BENI	6
B/5 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTALE DEI BENI.....	8
C - LOTTO	8
C/1 DESCRIZIONE GENERALE E FINITURE	8
C/2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE.....	10
C/3 CONSISTENZA IMMOBILE	10
C/4 GIUDIZIO DI REGOLARITA' MAPPA E DOCFA	10
C/5 CONFINI CATASTALI	10
C/6 DIRITTI ED ONERI	11
D - REGOLARITA URBANISTICA.....	11
D/1 AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE	11
D/2 DATI URBANISTICI	11
D/3 ABITABILITA' ED AGIBILITA'	12
D/4 ABUSI	12
D/5 PRESTAZIONE ENERGETICA	12
E - VINCOLI ED ONERI	12
E/1 ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	12
E/2 VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	12
E/3 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI, VINCOLI ED ONERI DI ALTRO TIPO, ATTIVI E PASSIVI.....	12
F - VALUTAZIONE	12
F/1 METODO DI VALUTAZIONE	12
F/2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	13
F/3 SCHEDE VALUTAZIONE M.C.A. RESIDENZIALE	14
G - DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	16
H - ALLEGATI	17





A - PREMESSE

In data 01/10/2023, il Sottoscritto Geometra Tedoldi Giacomo, residente in Dovera via Oldrini n° 21, con studio in Casaletto Ceredano in via Montenero n. 5, C.F. TDLGCM65A07B889B, p. IVA 01589900198, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al n° 1402, in possesso di Certificazione R.E.V. (Recognised European Valuer) n. REV-IT /CNGeGL / 2021/47, è stato incaricato da [REDACTED] di redigere perizia di valutazione immobiliare;

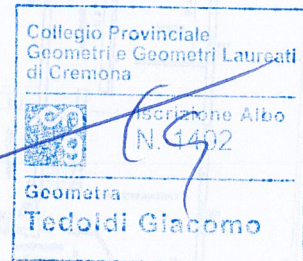
L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in Comune di DOVERA alla via OLDRINI n. 8.

In data 03/10/2023, il sottoscritto effettuava sopralluogo di rito e nel contempo provvedeva alla esecuzione di rilievo metrico dimensionale, fotografico e materico dei luoghi.

In data 16/06/2025, a seguito di richiesta di rinnovo perizia con asseverazione della stessa, il sottoscritto effettuava ulteriore sopralluogo di verifica dei luoghi;

Esaminata la documentazione ricevuta dalle parti e reperita per indagine diretta, rassegna il seguente elaborato peritale di valutazione immobiliare, redatto secondo gli standard europei e le disposizione ABI.

Per la determinazione delle superfici commerciali, utili alla composizione del più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento al rilievo eseguito ed alle planimetrie catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Cremona, eseguendo in luogo delle misurazioni di riferimento per la verifica della planimetria utilizzata ed ai disegni reperiti per indagine diretta presso l'Ufficio tecnico del Comune di DOVERA.



B – DESCRIZIONE GENERALE



B/1 IDENTIFICAZIONE BENI

Gli immobili oggetto di Valutazione Immobiliare, sono in piena proprietà di [REDACTED], per l'intero, ed attualmente l'unità immobiliare è in uso al proprietario.

Nella presente perizia, i beni oggetto di stima, vengono trattati in UNICO LOTTO destinato ad abitazione residenziale con box di pertinenza ed area verde esclusiva, posta sul contorno del fabbricato per tre lati.

Il lotto, è costituito da unità immobiliare residenziale ubicata al piano terra per la zona accessori, al piano primo per la zona giorno e notte ed al piano secondo per un w.c. e locali sottotetto ed inserita in contesto centrale del territorio comunale di Dovera in area edificata con unità immobiliari singole all'inizio degli anni 60 del secolo scorso.

L'unità, isolata, affaccia direttamente sulla via Oldrini in angolo con traversa verso parco pubblico comunale ed è in aderenza di confine per il lato sud della proprietà verso altra proprietà ed in lato Est, per il fabbricato accessorio, verso il parco pubblico.

Al piano terra, con accesso diretto dalla via Oldrini per l'accesso pedonale, in attraversamento di cortile esclusivo tramite accesso coperto sino al fabbricato, la stessa è composta da:

Ingresso principale con funzione di disimpegno;

Ampio locale cantina/ingresso con scala di collegamento interno verso il piano primo zona giorno;

Un locale lavanderia ed un locale uso studio con collegamento diretto dalla cantina/ingresso;

Dal disimpegno su scala interna si ha accesso ad un piccolo disimpegno separato che collega un ripostiglio, un w.c., un vano scala secondario di collegamento ai tre piani fuori terra ed il collegamento diretto verso il locale accessorio esterno uso box.

Sempre da disimpegno verso vano scala diretto dalla cantina/ingresso si accede all'area cortilizia esterna dove si trova un pergolato con struttura in legno e colonna in marmo e l'area di cortile dove si ha l'accesso carraio alla proprietà

Anche il locale lavanderia ha porta diretta verso



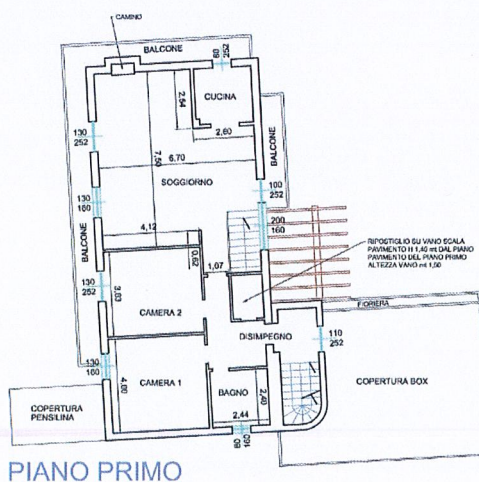
l'esterno su area cortile e giardino esclusivo.

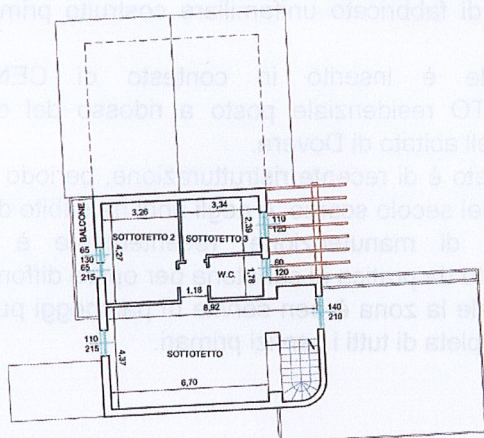
Al piano primo, accedendo dalla scala interna diretta dalla cantina/ingresso, si arriva al locale soggiorno su cui si apre un locale cucina di tipo aperto.

Sempre da soggiorno, affiancato alla scala di accesso vi è disimpegno aperto che porta verso la zona notte, dove vi è un disimpegno notte che collega due camere da letto, un bagno e la scala secondario di collegamento ai tre piani fuori terra del fabbricato. Dal soggiorno, una camera da letto e dalla cucina si accede ad un balcone di contorno al fabbricato.

Sempre da soggiorno, zona arrivo scala interna principale, si accede ad un secondo balcone rivolto sul cortile carraio.

Dal vano scala secondario di collegamento ai tre piani fuori terra, è possibile accedere tramite porta finestra alla copertura del fabbricato accessorio box, copertura piana rifinita con pavimentazione, non utilizzabile a scopo terrazzo.





PIANO SOTTOTETTO

Al piano secondo, collegato da vano scala secondario di collegamento ai tre piani fuori terra, si trovano tre locali destinati a sottotetto ed un w.c., ed un balcone rivolto verso via Oldrini con accesso da locale sottotetto.

Il locale box con accesso carrale dall'area cortilizia ha due accessi carrali separati per il ricovero di due autovetture.

L'accesso carraio, alla proprietà, avviene dalla traversa verso parco pubblico comunale.

Per il rilievo delle superfici commerciali, si è predisposto rilievo diretto dei locali a campione, rilievo utilizzato per la verifica dimensionale ricavata dalle schede catastali vigenti e depositate presso l'Ufficio del Territorio di Cremona e raffrontato con planimetrie di progetto depositate presso l'ufficio Tecnico del Comune di DOVERA.

B/2 UBICAZIONE E INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO





L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in Comune di DOVERA alla via OLDRINI n. 8 con accesso diretto pedonale dalla via Oldrini e carraio da traversa di via Oldrini.



Il fabbricato è costituito da unico fabbricato di tre piani fuori terra, con locali accessori per box in fabbricato esterno addossato e collegato e con area cortilizia esclusiva su tre lati del fabbricato.

Si tratta di fabbricato unifamiliare costruito prima del 1967.

L'immobile è inserito in contesto di CENTRO EDIFICATO residenziale posto a ridosso del centro storico dell'abitato di Dovera.

Il fabbricato è di recente ristrutturazione, periodo inizio anni 80 del secolo scorso, e negli anni ha subito diversi interventi di manutenzione, recentemente è stato interessato da pratica di sanatoria per opere difformi.

In generale la zona è ben servita di parcheggi pubblici ed è completa di tutti i servizi primari.

B/3 TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

I beni sono in piena proprietà di [redacted] e sono pervenuti allo stesso per:

- 1) **Atto di compravendita** in data 24/02/1968, a rogito Notaio ERNESTO SAMBO, repertorio n. 298/1078, registrato a Lodi il 11/03/1968 al n. 181 e trascritto a Lodi il 28/03/1968 ai n. 2368 del registro generale e n. 1415 del registro particolare.

Alla data della presente, il Sig. [redacted] pieno proprietario del bene oggetto di stima.

B/4 DATI CATASTALI BENI

I beni oggetto di stima risultano così identificati catastalmente in Comune di DOVERA:

1. **Foglio 11 - Particella 319 sub 502 - cat A/7 - cl 2 - vani 14, Superficie catastale mq 243,00, Superficie catastale escluse aree scoperte mq 242,00 - Rendita Catastale = € 867,65;**
2. **Foglio 11 - Particella 319 sub 2 - cat C/6 - cl 4 - mq 33,00, Superficie catastale mq 33,00 - Rendita Catastale = € 32,38.**

VISURA CATASTALE



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2025

Data: 08/07/2025 Ora: 8.44.11 pag: 1 Segue
Visura n.: T26802/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di DOVERA (D358) provincia CREMONA
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di DOVERA (Codice D358) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	319	502			A/7	2	14,0 vani	Totale: 243 m² Totale escluse aree scoperte*: 242 m²	Euro 867,65
VIA MARCO OLDRINI n. 8 Piano T-1 - 2											VARIAZIONI del 14/04/2022 Pratica n. CR0017905 in atti dal 15/04/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 17905 1/2022)

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 14 Rendita: Euro 867,65

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	ALTRE INFORMAZIONI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]

2. Immobili siti nel Comune di DOVERA (Codice D358) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	319	2			C/6	4	33m²	Totale: 33 m²	Euro 32,38
VIA MARCO OLDRINI n. 8 Piano T - 1											Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Totale: m² 33 Rendita: Euro 32,38

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2025

Data: 08/07/2025 Ora: 8.44.11 pag: 2 Fine
Visura n.: T26802/2025

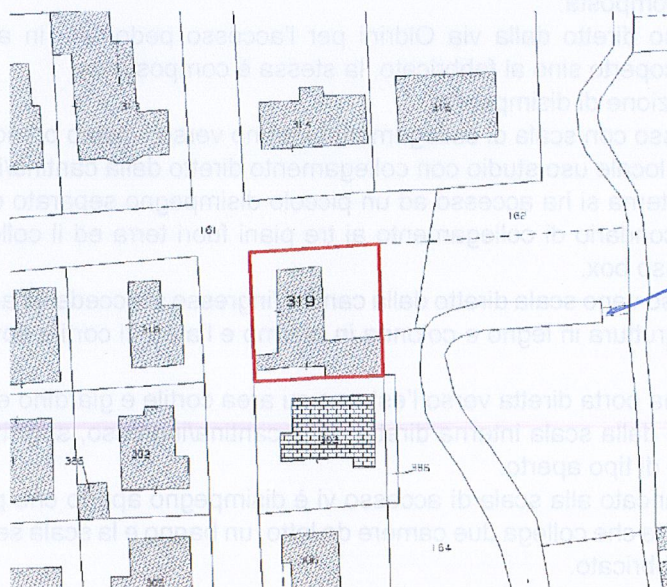
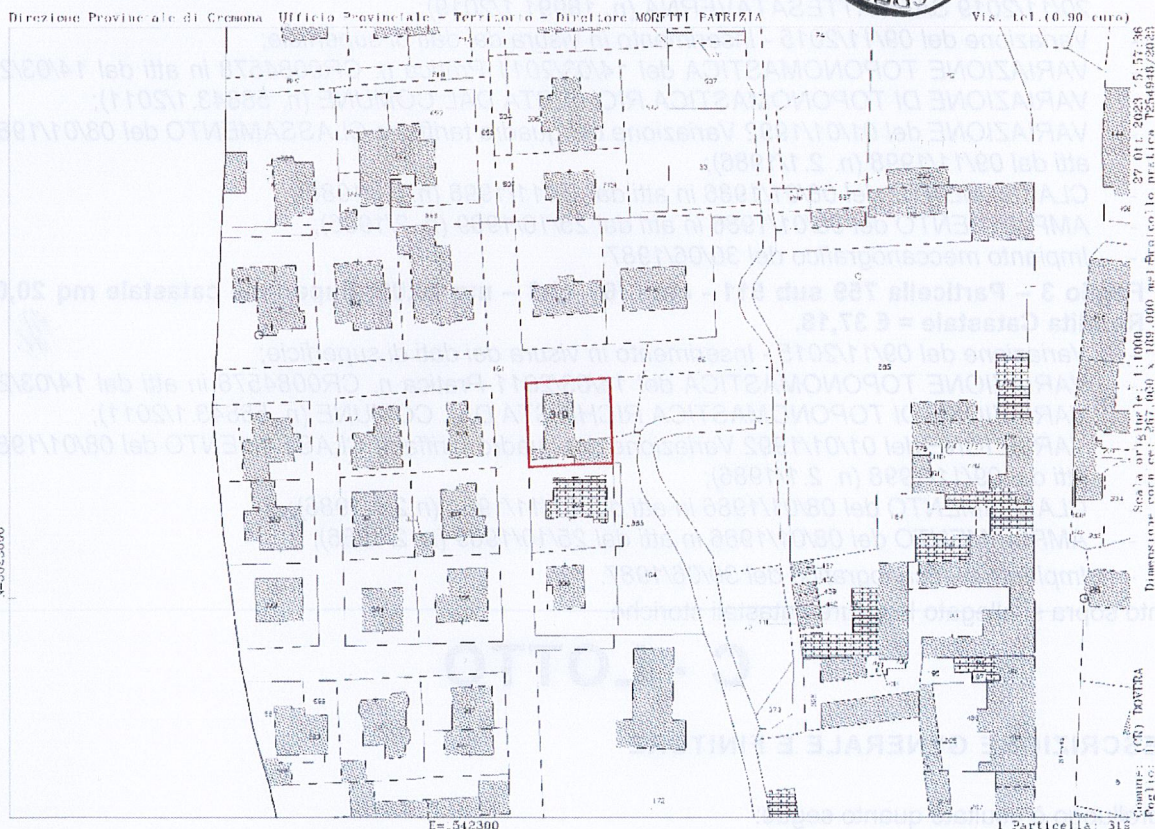
Intestazione degli immobili indicati al n.2

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
DATI	PLANTAMENTO del 08/01/1986 in atti dal 25/10/1989 (n. 2/1986)	

Totale Generale: vani 14 m² 33 Rendita: Euro 900,03

Unità immobiliari n. 2

ESTRATTO MAPPA



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona



Inserzione Albo
N. 1402

Geometra
Tedoldi Giacomo



B/5 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto di stima, catastalmente derivano da:

Foglio 11 - Particella 319 sub 502 - cat A/7 - cl 2 - vani 14, Superficie catastale mq 243,00, Superficie catastale escluse aree scoperte mq 242,00 - Rendita Catastale = € 867,65;

- *VARIAZIONE del 14/04/2022 Pratica n. CR0017905 in atti dal 15/04/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 17905.1/2022)*

Precedentemente

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2020 Pratica n. CR0029014 in atti dal 14/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14199.1/2020);*
- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/11/2019 Pratica n. CR0049677 in atti dal 20/11/2019 SALA ATTESATAVERNA (n. 18991.1/2019);*
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. CR0084578 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 58843.1/2011);*
- *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario CLASSAMENTO del 08/01/1986 in atti dal 09/11/1998 (n. 2.1/1986);*
- *CLASSAMENTO del 08/01/1986 in atti dal 09/11/1998 (n.2.1/1986);*
- *AMPLIAMENTO del 08/01/1986 in atti dal 25/10/1989 (n. 2/1986);*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

1. Foglio 3 - Particella 759 sub 511 - cat C/6 - cl 3 - mq 20,00, Superficie catastale mq 20,00 - Rendita Catastale = € 37,18.

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. CR0084578 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 58843.1/2011);*
- *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario CLASSAMENTO del 08/01/1986 in atti dal 09/11/1998 (n. 2.1/1986);*
- *CLASSAMENTO del 08/01/1986 in atti dal 09/11/1998 (n.2.1/1986);*
- *AMPLIAMENTO del 08/01/1986 in atti dal 25/10/1989 (n. 2/1986);*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

Di quanto sopra si allegato le visure catastali storiche.

C - LOTTO

C/1 DESCRIZIONE GENERALE E FINITURE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue:

L'unità immobiliare è così composta:

Al piano terra, con accesso diretto dalla via Oldrini per l'accesso pedonale, in attraversamento di cortile esclusivo tramite accesso coperto sino al fabbricato, la stessa è composta da:

Ingresso principale con funzione di disimpegno;

Ampio locale cantina/ingresso con scala di collegamento interno verso il piano primo zona giorno;

Un locale lavanderia ed un locale uso studio con collegamento diretto dalla cantina/ingresso;

Dal disimpegno su scala interna si ha accesso ad un piccolo disimpegno separato che collega un ripostiglio, un w.c., un vano scala secondario di collegamento ai tre piani fuori terra ed il collegamento diretto verso il locale accessorio esterno uso box.

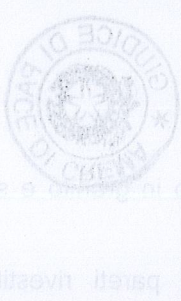
Sempre da disimpegno verso vano scala diretto dalla cantina/ingresso si accede all'area cortilizia esterna dove si trova un pergolato con struttura in legno e colonna in marmo e l'area di cortile dove si ha l'accesso carraio alla proprietà

Anche il locale lavanderia ha porta diretta verso l'esterno su area cortile e giardino esclusivo.

Al piano primo, accedendo dalla scala interna diretta dalla cantina/ingresso, si arriva al locale soggiorno su cui si apre un locale cucina di tipo aperto.

Sempre da soggiorno, affiancato alla scala di accesso vi è disimpegno aperto che porta verso la zona notte, dove vi è un disimpegno notte che collega due camere da letto, un bagno e la scala secondario di collegamento ai tre piani fuori terra del fabbricato.

Dal soggiorno, una camera da letto e dalla cucina si accede ad un balcone di contorno al fabbricato.



Sempre da soggiorno, zona arrivo scala interna principale, si accede ad un secondo balcone rivolto sul cortile carraio.

Dal vano scala secondario di collegamento ai tre piani fuori terra, è possibile accedere tramite porta finestra alla copertura del fabbricato accessorio box, copertura piana rifinita con pavimentazione, non utilizzabile a scopo terrazzo.

Al piano secondo, collegato da vano scala secondario di collegamento ai tre piani fuori terra, si trovano tre locali destinati a sottotetto ed un w.c., ed un balcone rivolto verso via Oldrini con accesso da locale sottotetto. Il locale box con accesso carrale dall'area cortilizia ha due accessi carrali separati per il ricovero di due autovetture.

Internamente le finiture sono di tipo normale ricercato per i materiali utilizzati e per la dotazione impiantistica. La pavimentazione esistente alla data del sopralluogo, per quanto riguarda il piano terra zona ingresso è in monocottura posata a diagonale.



La zona giorno del piano primo ha pavimentazione in gres porcellanato di grandi dimensioni sempre posata in diagonale, mentre la zona notte ed il piano secondo ha pavimentazione in parquet di legno colore scuro.

Su tutti i locali, escluso il bagno, è presente zoccolino in legno.

La pavimentazione del bagno al piano primo e del w.c. al piano secondo, è in gres con rivestimento abbinato.

I rivestimenti dei bagni hanno altezza di mt 2,00.

Il W.C. del piano terra ha pavimento in monocottura e rivestimento in ceramica.

Le pareti sono con intonaco al civile per interni con finitura in tinteggiatura mentre al piano secondo hanno rivestimento in carta da parati.

I serramenti esterni, sono in legno verniciato colore chiaro e dotati di tapparelle avvolgibili in stecche di PVC al piano primo, mentre al piano terra ed al piano secondo sono dotati di antoni in legno a doghe verticali.

I serramenti sono dotati di doppi vetri.



I serramenti del locale accessorio per box, sono in

profili metallici di tipo pieno sagomato, con griglie di ventilazione nella parte alta, tutti i serramenti metallici sono verniciati.

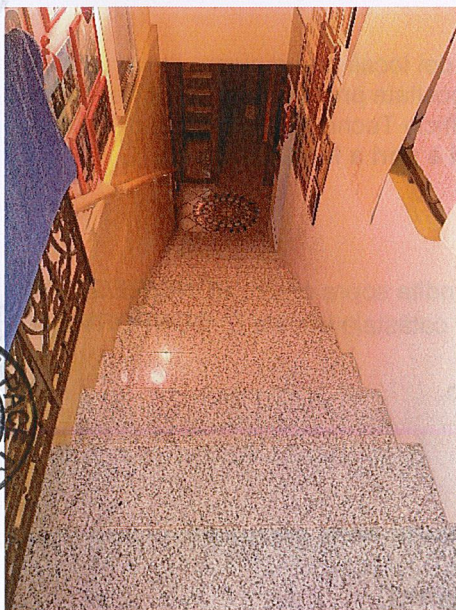
La porta d'ingresso principale è in legno di abete mordenzato noce e dotata di serratura di sicurezza.

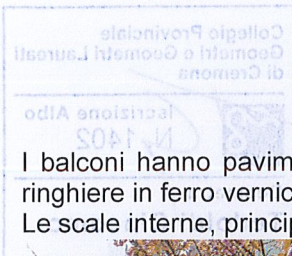
L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con frutti e placche della Bticino serie Magik al piano terra e secondo e serie Livingh al piano primo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con caloriferi in ghisa nei bagni e convettori agli altri locali; impianto autonomo con caldaia interna posizionata nel locale lavanderia, caldaia marca FERROLI ECOMAX MOD, 30 GL installata nel 2003, caldaia di tipo a basamento.

Le porte interne dei locali del piano primo sono il legno tamburato con finitura noce nazionale e sono di tipo scorrevole esterno parete.

Al piano terra ed al piano secondo sono come quelle del piano primo ma a battente.





I balconi hanno pavimentazione in gres antigelivo con briglia di contenimento in granito e sono dotati di ringhiere in ferro verniciato.

Le scale interne, principale e di servizio, sono rivestite in marmo/granito.



La scala di servizio ha pareti rivestite in stucco veneziano.

Il locale box, ha pareti intonacate al civile con tinteggiatura, con impianto elettrico sottotraccia.

La pavimentazione è in gres porcellanato.

L'area a corte pertinenziale sul contorno del fabbricato è recintata con recinzione metallica su muretto di cemento con cancello scorrevole elettrificato.

L'area posta sul retro dove vi è l'accesso carraio è pavimentata in pavé di porfido con lavorazione a ventaglio e parte è a verde giardino.

La finitura esterna generale del fabbricato è con intonaco su tutte le facciate, con finitura in tinteggiatura per esterni sulle pareti.

I pergolato esterno del cortile è con colonna portante in

granito e struttura lignea di copertura.

C/2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE

In generale, l'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, con stato di pulizia ottimale e non presenta segni di presenza di umidità, neanche a livello di ponti termici.

I serramenti sono in buone condizione di manutenzione e la caldaia esistente è regola con le manutenzioni.

La parte esterna del fabbricato è buona e ben mantenuta.

Il cortile ed i camminamenti sono in ottime condizioni di manutenzione, così come la parte a verde.

In generale il fabbricato non necessita manutenzione delle parti interne ed esterne, se non per la normale manutenzione ordinaria e la pulizia normale quindi da dichiarare in buone condizioni.

C/3 CONSISTENZA IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, come sopra descritta, ha una superficie in pianta dei locali di:

Superficie principale lorda Mq 149,30;

Superficie accessori piano terra lorda Mq 103,30;

Superficie accessori piano secondo lorda Mq 80,60;

Superficie balconi lorda Mq 30,60;

Superficie portici lorda Mq 9,40;

Superficie box lorda mq 43,60;

Area verde esclusiva Mq 225,00.

Per il rilievo delle superfici commerciali, si è predisposto rilievo diretto dei locali a campione, rilievo utilizzato per la verifica dimensionale ricavata dalle schede catastali vigenti e depositate presso l'Ufficio del Territorio di Cremona e raffrontato con planimetrie di progetto depositate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Dovera.

La superficie commerciale totale ragguagliata agli indici mercantili è pari a Mq 255,33.

C/4 GIUDIZIO DI REGOLARITA' MAPPA E DOCFA

La situazione catastale riportata negli atti, compreso l'atto di compravendita sopra citato, **SONO REGOLARI** con l'atto di provenienza, la situazione allo stato attuale e la situazione catastale attuale **E' CONFORME** alla situazione rilevata in luogo dell'unità oggetto di valutazione.

In riferimento alla mappa catastale, la stessa risulta conforme al rilevato.

C/5 CONFINI CATASTALI

Fabbricato residenziale piano terra, primo e secondo, compreso di area esclusiva, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Traversa di via Marco Oldrini, foglio 11 particella 161;

EST: Parco pubblico comunale al fog. 11 particelle 161 e 164;
SUD: Foglio 11 particella 303 altra proprietà;
OVEST: Via Marco Oldrini al foglio 11 particella 161.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona



Iscrizione Albo
N. 1402

Geometra
Tedoldi Giacomo

C/6 DIRITTI ED ONERI

L'immobile oggetto della presente valutazione, non ha diritti ed oneri di sorta nascenti da patti o convenzioni passate.

D - REGOLARITA' URBANISTICA

D/1 AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato non è di recente costruzione/ristrutturazione, periodo inizi anni 60 del secolo scorso. Dalla documentazione reperita dalla proprietà e/o richiedente la valutazione e presso l'ufficio tecnico del Comune di Dovera, allo stato attuale risultano presenti per l'unità immobiliare ed in generale per l'intero fabbricato, le pratiche edilizie, come segue:

- 1) Fabbricato edificato ante 1967, nessuna pratica rinvenuta;
- 2) Concessione edilizia n. 620 prot. 1078 del 21/06/1977 per rialzo falde tetto;
- 3) Concessione edilizia n. 620 prot. 1379 del 03/10/1980 per costruzione rimessa privata e scala;
- 4) Concessione edilizia n. 620 prot. 196 del 24/04/1981 per variante;
- 5) Autorizzazione edilizia n. 1477/85 n. protocollo 1477 in data 20/11/1985 per manutenzione straordinaria;
- 6) Denuncia di Inizio Attività (DIA) protocollo n. 2336/85 del 20/05/1990, intervento manutenzione straordinaria modifica aperture esterne;
- 7) Comunicazione opere di manutenzione ordinaria PE n. 26/2006 protocollo n. 2159 del 01/04/2006;
- 8) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, in data 11/04/2022.

Per l'unità immobiliare in oggetto, non sussistono altre pratiche edilizie e/o richieste di condono edilizio.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito nessun certificato di agibilità/abitabilità.

Null'altro da segnalare in merito alle pratiche edilizie.

D/2 DATI URBANISTICI

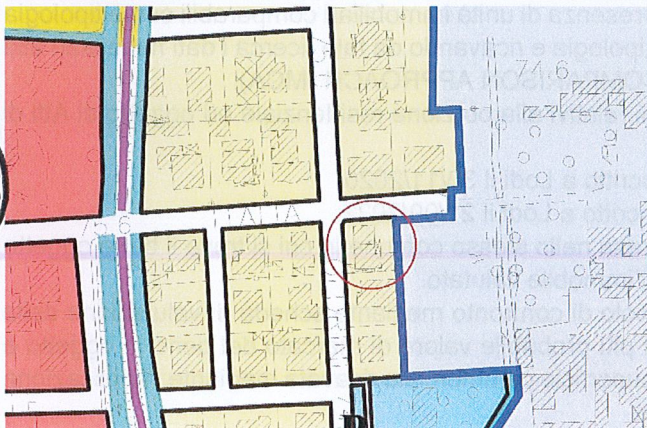
La porzione oggetto di stima, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulta così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di DOVERA:

- 1) PGT Vigente adottato con delibera C.C. n. 47 del 28/09/2009, Riadozione con delibera C.C. n° 28 in data 29/04/2010, approvato con delibera C.C. n° 47 in data 19/10/2010, Pubblicato sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n° 13 del 30/03/2011;
- 2) PGT VARIANTE adottata con delibera C.C. n° 65 in data 16/12/2013, SALVAGUARDIA URBANISTICA;

AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI

Per il fabbricato e l'area;

STRALCIO PGT



AMBITI URBANIZZATI

Ambito storico		art. 61
Edifici di pregio storico - testimoniale e/o architettonico		art. 71
Ambiti residenziali intensivi		art. 68
Ambiti residenziali estensivi		art. 69
Ambiti residenziali di riqualificazione	PR	art. 70
Ambiti di trasformazione		art. 102
Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato	PCC	art. 70bis
Ambiti soggetti a Piano di Lottizzazione	PL	art. 69 bis
Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato vigente	PCCV	art. 70 bis
Ambiti artigianali/industriali		art. 73
Ambiti artigianali/industriali		art. 73
Ambiti per servizi in previsione		art. 74
Ambiti per servizi di interesse pubblico		art. 74
Ambiti per servizi di interesse collettivo		art. 81
Verde privato		art. 81

D/3 ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Allo stato attuale l'unità immobiliare NON È DOTATA di Certificato di abitabilità.



D/4 ABUSI

Allo stato attuale, alla data della presente, **NON SONO STATE RILEVATE** difformità rispetto alle pratiche autorizzate, confrontando il rilevato con quanto riportato nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie sopra citate.

Quanto sopra, è logico dedurre che **NON SUSSISTANO ABUSI EDILIZI** da regolarizzare.

D/5 PRESTAZIONE ENERGETICA

Allo stato attuale l'unità immobiliare è dotata di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**.

Depositato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 27/04/2022 e valevole sino alla data del 27/04/2032, Codice identificativo 1904100002122.

E - VINCOLI ED ONERI

E/1 ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Le unità immobiliari sopra descritte NON FORMANO condominio quindi non risultano spese condominiali e spese arretrate.

E/2 VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di valutazione non ricadono su suolo Demaniale.

E/3 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI, VINCOLI ED ONERI DI ALTRO TIPO, ATTIVI E PASSIVI

Sui beni oggetto di valutazione, non insistono pesi, vincoli ed oneri passivi oltre a quelli già citati in precedenza.

F - VALUTAZIONE

F/1 METODO DI VALUTAZIONE

Per l'immobile in oggetto si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LODI (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche su un periodo compreso tra il 20/10/2020 ed il 20/10/2023 ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e non tipologica, ma riconducibili alla stessa tipologia e ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

Dalla ricerca sono stati trovati due immobili comparabili relativi alla porzione residenziale ed oggetto di Atti di Compravendita e più precisamente:

-) il comparabile n. 1 con atto in data 24/11/2020 e trascritto a Lodi il 30/11/2020;

-) Il comparabile n. 2 con atto in data 12/09/2022 e trascritto a Lodi il 21/09/2022;

I due atti trattano la vendita di unità immobiliari ricomprese nello stesso comune in cui si trova il bene oggetto di stima ed ubicate nella stessa zona di ubicazione dell'immobile valutato.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante scheda di valutazione delle caratteristiche principali dei beni trattati, per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavata mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.



Per la valutazione si sono considerate le superfici esterne lorde (SEL).

Considerata l'estensione dei beni e la disposizione logistica degli stessi;

Considerato che la destinazione funzionale degli stessi è uniforme per tipologia;

è predisposta una scheda di valutazione per la parte residenziale con il sistema della comparazione di mercato, attribuendo un proprio valore di mercato caratteristico per la tipologia rilevata e la consistenza.

In riferimento all'area cortilizia esclusiva, la stessa è da considerare area di pertinenza del fabbricato e ricadente all'interno dalla valutazione dell'immobile stesso.

F/2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il sottoscritto perito, alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'immobile in contesto di CENTRO EDIFICATO posto a diretto contatto con CENTRO STORICO del centro abitato principale del Comune, zona dove si trovano tutti i servizi quali scuole, negozi e pubblici esercizi e tutti i servizi necessari;

La presenza di spazi esterni esclusivi in uso all'unità immobiliare;

La presenza di area a parcheggio comunale esterna nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di valutazione;

La zona di ubicazione è ben servita di parcheggi pubblici;

Confrontati gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di DOVERA, di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti e con i quali si è provveduto a redigere scheda di confronto delle caratteristiche dimensionali e costruttive e conseguentemente estrapolare il valore comparato ed adeguato alla condizione dell'immobile oggetto di valutazione;

Considerate le caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione;

Considerato che la porzione residenziale è in buono stato di manutenzione, conservazione e pulizia e completo per la dotazione impiantistica;

Considerato che non sussistono opere edilizie da regolarizzare dal punto di vista urbanistico-amministrativo con il Comune di Dovera e che il fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità;

Valutata la posizione e l'affaccio del fabbricato ad uso residenziale a diretto contatto con l'area cortilizia esclusiva ed anche direttamente sulla via Marco Oldrini da cui si ha l'accesso;

Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare che rimane in fase stagnante senza sensibili miglioramenti;

Valuta l'immobile, quale più probabile valore di mercato, in considerazione di fabbricato ultimato in tutte le sue parti, in:

RESIDENZIALE CON BOX E AREA ESCLUSIVA € 260.000,00

(euro DUECENTOSESSANTAMILA/00)

PARI AD € 1018,00 AL MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE;





F/3 SCHEDE VALUTAZIONE M.C.A. RESIDENZIALE

1.Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Compravendite				subject
	Unità A	π	Unità B	π	S
Prezzo totale PRZ (euro)	160.000,00		180.000,00		
dati DAT (mesi)	36		14		0
superficie SUP (mq)	117,00		173,40		149,30
Balconi BAL (mq)	17,00	0,30	12,50	0,30	30,60
Portico POR (mq)	15,60	0,40	17,40	0,40	9,40
Cantina CAN (mq)	106,20	0,30	43,00	0,30	103,30
Autorimessa BOX (mq)	36,20	0,50	47,70	0,50	43,60
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,50	65,60	0,50	80,60
Superficie est. SUE (mq)	487,00		823,00		225,00
Servizi SER (n)	2		2		3
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1		1		1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0		1
Altri impianti IMP (0-1)	0		0		0
livello del piano LIV (n)	0		0		0
Stato manut est. STMe (n)	0		1		3
Stato manut int. STMi (n)	0		1		3
Classe Energetica CEN (0-1)	1		1		1
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOT)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	10.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	8.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	10000
anni (t)	3
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	8800
Riscal Centr	
Costo (euro)	0
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0
Imp. Cond.	
Costo (euro)	5000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	5000

Formule	
F1	senza area
F2	area con rapporto
F3	area con valore mq
Scegli la formula	
F2	

Riscal Auton	
Costo (euro)	4000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4000
Imp. Elet.	
Costo (euro)	3500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	3500
Altro Imp.	
Costo (euro)	0
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	178,30
SUP commerciale comparabile B	253,66
SUP commerciale subject	255,33
4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	897,36
Prezzo medio comparabile B	709,61
Prezzo marginale	709,61
4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale	0,00

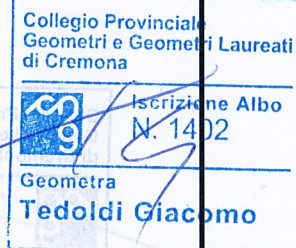


5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-333,33	-375,00
p(SUP) (euro/mq)	709,61	709,61
p(BAL) (euro/mq)	212,88	212,88
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	283,84	283,84
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	212,88	212,88
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	354,81	354,81
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	354,81	354,81
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	8.800,00	8.800,00
p(RIA) (euro)	4.000,00	4.000,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	3.500,00	3.500,00
p(CON) (euro)	5.000,00	5.000,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1.600,00	1.800,00
p(STMe) (euro)	10.000,00	10.000,00
p(STMi) (euro)	8.000,00	8.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	160.000,00	180.000,00
DAT (euro)	12.000,00	5.250,00
SUP (euro)	22.920,44	-17.101,63
BAL (euro)	2.895,21	3.853,19
TER (euro)	-1.759,84	-2.270,76
CAN (euro)	-617,36	12.836,87
BOX (euro)	2.625,56	-1.454,70
XXX (euro)	28.597,34	5.322,08
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	8.800,00	8.800,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	5.000,00	5.000,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	30.000,00	20.000,00
STMi (euro)	24.000,00	16.000,00
PREZZI CORRETTI	294.461,36	236.235,05



PREZZI CORRETTI	294.461,36	236.235,05
MEDIA PESATA	40,00%	60,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 260.000,00	
VALORE A METRO QUADRATO	€ 1.018,29	

G - DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA



Il sottoscritto perito, incaricato dal Sig. BRUNI CESARE, in data 01/10/2023 ed a seguito di richiesta di rinnovo perizia con asseverazione della stessa in data 16/06/2025;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1402;

In possesso della CERTIFICAZIONE REV riconosciuta da TEGoVA con decorrenza 01 Dicembre 2016, certificato n. REV-IT / CNGeGL / 2021/47, in corso di validità;

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), degli Standard Europei di Valutazione 2020, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ✓ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ✓ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ✓ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ✓ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ✓ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ✓ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ✓ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ✓ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



RG 2530/2025



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CREMA

Via Matilde di Canossa, n. 22 - 26013 CREMA (CR)

tel.: 0373/630799ee); e-mail: "gdp.crema@giustizia.it"

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo



In data 11/07/2025, nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Crema, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor TEDOLDI GIACOMO identificato con documento CARTA IDENTITA' n° AX383256 rilasciato da COMUNE DI DOVERA il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di CREMONA al n° 42.

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 08/07/2025 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge. Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO
Dr.ssa Giovanna Patrini