

ABROTANO Geom. NORMA  
Via Gavarno, 14 – 24020 SCANZOROSCIATE (BG)  
Codice Fiscale BRT NRM 80M53 A794S – Partita Iva 02962440166  
Cell.: 347/0501349 – email: normaabrotano@virgilio.it



**PERIZIA TECNICA ASSEVERATA**  
**Relativa al valore della capacità edificatoria dell'area  
sita in Crema via Gaeta di proprietà del comune di Crema**

La sottoscritta Abrotano Geom. Norma nata a Bergamo il 13.08.1980 con studio in Scanzorosciate (BG) via Gavarno n.14 C.F.BRTNRM80M53A794S, iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Bergamo al n.3952, in seguito all'incarico conferitogli ha effettuato a nome e per conto della Società Iniziative Il Canale s.r.l. a socio unico P.Iva 09866020960 con sede legale in Milano via Bernardino Verro n.44, rappresentata dall'amministratore unico:

- **Tedoldi Gabriella** nata a Castel Gabbiano (CR) il 07.06.1951  
C.F.TDLGRL51H47C115K domiciliata per la carica in Milano via Bernardino Verro n.44;  
la presente perizia.

**PREMESSA**

La perizia in oggetto è relativa alla stima sommaria del più probabile valore di mercato di un'area sita in Crema via Gaeta, ubicata nella parte nord dell'abitato di Crema la quale genera capacità edificatoria indiretta, prevista mediante "decollo" della volumetria. L'ambito di trasformazione in cui ricade è l'ATU 02 nord est ed è di proprietà del comune di Crema. La relazione estimale è finalizzata alla determinazione del valore della capacità edificatoria di un'area a destinazione strada e servizi di proprietà comunale con volumetria non direttamente realizzabile al suo interno.

**PROPRIETA'**

Alla stesura della presente perizia, la proprietà dell'area risulta del comune di Crema con sede in Crema (CR) C.F.00111540191.

**LOCALIZZAZIONE e DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

L'area è sita in comune di Crema, un comune di circa 34.500 abitanti della provincia di Cremona in Lombardia, situato nella bassa Pianura Padana sulla sponda destra del fiume Serio, è il primo centro principale dopo il capoluogo di provincia, dotato di servizi pubblici quali; scuole, strutture ricettive, servizi sanitari e mezzi di trasporto. Il comune è inserito nel contesto del Parco Serio e dista circa 40 chilometri dal comune di Cremona e da Milano. L'area oggetto di perizia è ricompresa nell'ambito di trasformazione ATU 02 nord est comparto 02.5, il quale genera al suo interno diverse aree a servizi tra cui anche strade e

*Abrotano Norma*

rotatorie in grado di generare SLP con un indice di 0,5 mq/mq, questa volumetria non può essere realizzata sul posto, ma deve "atterrare" in una parte edificabile dell'ambito stesso.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area è individuata nelle mappe del nuovo catasto terreni del comune di Crema come risulta dai dati rilevati presso l'Agenzia del Territorio di Cremona, nel seguente modo:

### **Catasto Terreni**

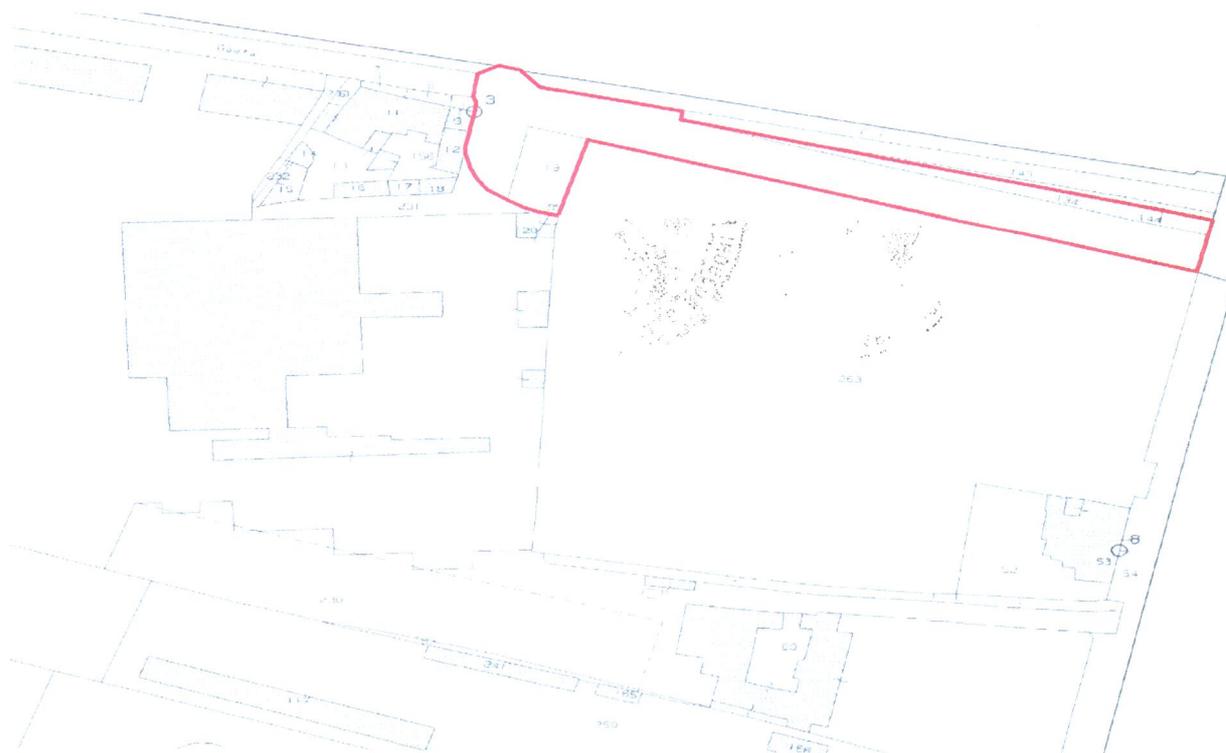
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
23	134	Prato	U	00	04	00	€ 1,45	€ 1,24
23	19	Ente Urbano		00	04	05		
23		Strade Pubb.		01	35	95		

I mappali 134 e 19 sono di proprietà del comune di Crema con sede in Crema (CR) C.F.00111540191 proprietà per 1/1, mentre l'altra porzione interessata ricade nella partita catastale Strade Pubbliche al foglio 23.

### **Catasto Fabbricati**

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
23	19		C/7	1	26mq.	€ 40,28

Comune di Crema con sede in Crema (CR) C.F.00111540191 proprietà per 1/1.



MAPPA

## DATI URBANISTICI

*Stefano Napp*

Dall'esame dello strumento urbanistico P.G.T. del comune di Crema approvato con delibera del Consiglio Comunale n.55 del 16.06.2011 e pubblicato sul BURL n.51 del 21.12.2011, le particelle 134-19 e le aree a strada o servizi ricadono in "ambiti di trasformazione". Tutte le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione, se non diversamente specificato nelle Schede Tecniche, generano diritti sulla base dei seguenti indici:

- Per gli ambiti di trasformazione urbana ATU l'indice base di edificabilità (ut) è pari a 0,50 mq/mq riferito all'intero ambito.

Per gli ambiti di trasformazione urbana (ATU), la volumetria generata dall'indice di base può essere implementata, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi fissati dalle schede progettuali, dal regolamento edilizio e dagli allegati A e B del piano delle regole sulla base dei seguenti criteri:

- Un indice aggiuntivo perequativo pari a 0,10 mq/mq per l'acquisizione di aree a servizi definite dal piano dei servizi.
- Un indice aggiuntivo pari a 0,10 mq/mq per la realizzazione di servizi o aree urbane strategici aggiuntivi, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito dell'istruttoria verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di 0,1 mq/mq per l'acquisizione di aree per servizi in indice per la realizzazione di servizi urbani e viceversa.

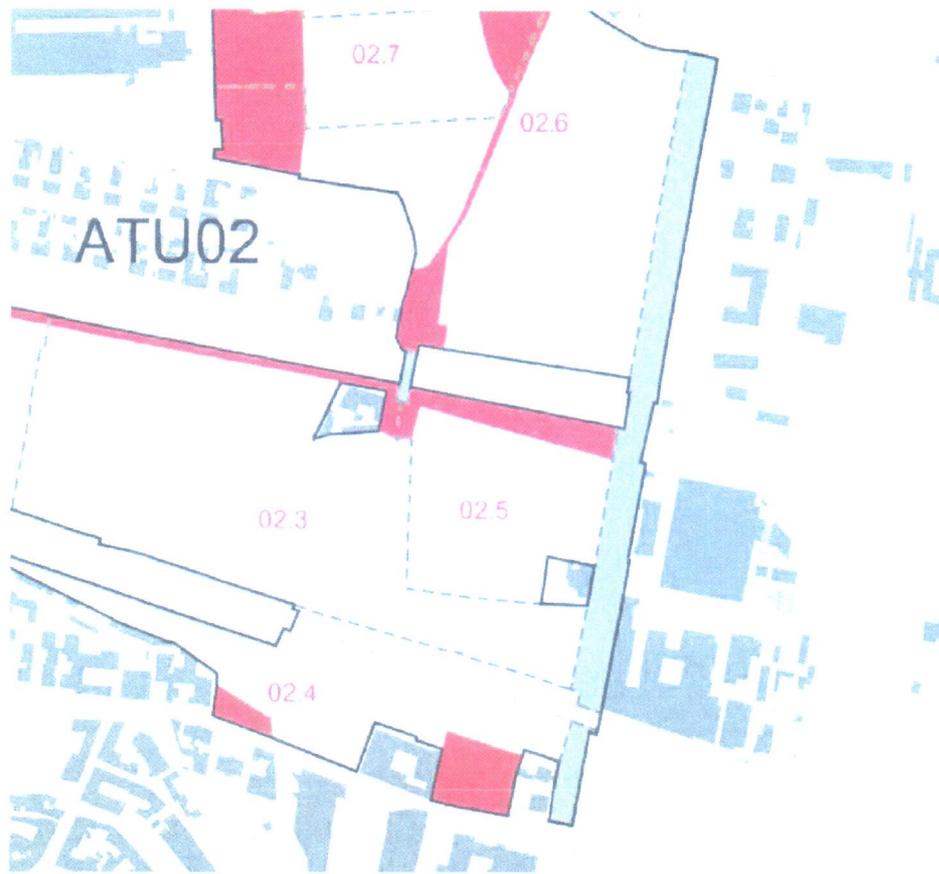
Negli ambiti di trasformazione in cui è previsto più di un comparto edificatorio è ammessa la possibilità di trasferire i diritti volumetrici tra i diversi comparti dello stesso ambito.

L'ambito di trasformazione urbana nel quale ricade il bene in stima è lo 02 nord est ambito 02.5.



P.G.T.

*Stefano Nanni*



**Perimetri**

- perimetro dell'Ambito di Trasformazione
- perimetro di comparto dell'Air
- superficie pubblica da riqualificare
- superficie pubblica da trasformare
- area di possibile copertura dei binari



	sup. dell'Ambito(mq)	comparto	sup. territoriale (mq)	sup. pub di riqual(mq)	indice (mq/mq)	SLP (mq)	pereq.	SLP 01	servizi urb.	SLP 02	SLP TOT(mq)	sup a parco %	Sup in cessione (mq)	mix funzionale	
<b>ATU01 via Milano</b>															
ATU01		1.01	7.191		0,5	3.596	0,1	729	0,1	719	5.034	30%	2.157	Sono ammesse tutte le destinazioni tranne:	
		1.02	8.435		0,5	4.218	0,1	844	0,1	844	5.905	30%	2.531	attività produttive inquinanti e rumorose; grandi strutture di vendita.	
		<b>15.626</b>	<b>15.626</b>	<b>0</b>	<b>0,5</b>	<b>7.813</b>	<b>0,1</b>	<b>1.563</b>	<b>0,1</b>	<b>1.563</b>	<b>10.938</b>	<b>30%</b>	<b>4.688</b>		
<b>ATU01b via Milano</b>															
ATU01-B		1b.01	20.913		0,35	3.137	-	0	-	0	3.137	100%	20.913	Sono ammesse tutte le destinazioni tranne:	
		1b.02	17.100		0,5	8.550	0,1	1.710	0,1	1.710	11.970	15%	2.627	attività produttive inquinanti e rumorose; grandi strutture di vendita.	
		1b.02	6.438		0,5	3.169	0,1	634	0,1	634	4.437	30%	1.901		
		<b>46.457</b>	<b>44.351</b>	<b>2.106</b>	<b>misto</b>	<b>14.856</b>	<b>0,1</b>	<b>2.344</b>	<b>0,1</b>	<b>2.344</b>	<b>19.544</b>	<b>57%</b>	<b>25.441 (01)</b>		
<b>ATU02 Nordest</b>															
ATU02		2.01	55.987		0,5	27.994	0,1	5.599	0,1	5.599	39.191	30%	16.796	Sono ammesse tutte le destinazioni tranne:	
		2.02	17.517		0,5	8.759	0,1	1.752	0,1	1.752	11.262	30%	5.255	attività produttive inquinanti e rumorose; grandi strutture di vendita.	
		2.03	66.696		0,5	33.348	0,1	6.670	0,1	6.670	46.687	30%	20.009		
		2.04	26.701		0,5	13.351	0,1	2.670	0,1	2.670	19.519	30%	8.010		
			<b>3.512 (02)</b>		<b>0,75</b>	<b>838</b>									
		2.05	23.160		0,5	11.580	0,1	2.316	0,1	2.316	16.212	30%	6.948		
		2.06	56.574		0,5	28.186	0,1	5.637	0,1	5.637	39.460	30%	16.912		
		2.07	30.000		0,5	15.000	0,1	3.000	0,1	3.000	21.000	30%	9.000		
		2.08	18.857		0,5	9.428	0,1	1.889	0,1	1.889	13.221	30%	5.666		
		<b>318.814</b>	<b>298.633</b>	<b>20.181</b>	<b>0,5</b>	<b>148.488</b>	<b>0,1</b>	<b>29.532</b>	<b>0,1</b>	<b>29.532</b>	<b>207.552</b>	<b>30%</b>	<b>88.596</b>		

*Stavro Novak*

## ATU02 - Nordest



### OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- Riqualificazione dell'intero ambito attraverso un mix funzionale variegato di qualità urbanistica ed architettonica da attivare anche attraverso forme concorsuali
- Realizzazione di un parco unitario e di dimensioni significative con direzione est-ovest lungo il canale Vacchelli che permetta la connessione tra il parco del Mosò e il parco urbano del Serio
- Ricomposizione morfologica e delle relazioni viarie e pedonali tra Viale S. Maria e l'area ex-Olivetti
- Realizzazione di uno spazio urbano lineare continuo e di dimensioni significative, con direzione nord-sud, di connessione tra l'area ex-Olivetti e il centro storico su cui attestare le funzioni di servizio all'Università
- Riqualificazione morfologica di Viale S. Maria con la riconfigurazione dello spazio aperto lungo il viale e l'attestazione di servizi di interesse generale

### PARAMETRI URBANISTICI

• Superficie dell'Ambito di Trasformazione	318.814 mq
• Superficie pubblica da riqualificare	20.181 mq
• Superficie territoriale	298.633 mq
• Indice edificatorio	0.5 mq/mq
• Indici aggiuntivi	
- perequativo per acquisizione aree per servizi	0.1 mq/mq
- servizi urbani	0.1 mq/mq
• Area minima per parco pubblico urbano	30% Superficie territoriale
• H max edifici	10 piani

### MIX FUNZIONALE

- Sono ammesse tutte le destinazioni tranne le attività produttive insalubri e rumorose e le grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

- Va valutata la valenza storica o architettonica degli edifici esistenti.  
In caso la valutazione riscontri la presenza di manufatti di particolare pregio, la pianificazione attuativa può indicare la modalità di intervento al fine di preservarne la valenza storico testimoniale
- Garantire nel comparto 02.4 la presenza della stazione FS e delle aree di pertinenza per l'esercizio e la fruizione come indicato in scheda grafica
- All'interno del comparto 02.4 è possibile realizzare la copertura, parziale o totale, della linea ferroviaria in esercizio tale da consentire le connessioni trasversali sistemate prevalentemente a verde e spazi pedonali come indicato nelle schede grafiche. L'indice edificatorio per le aree di copertura realizzata è pari a 0.25mq/mq.
- All'interno del comparto 02.4, destinato ad accogliere la stazione FS, il ripenimento delle aree per parco pubblico urbano può essere inferiore al 30%
- All'interno dei comparti 02.1 e 02.6 le aree minime per parco urbano possono essere utilizzate anche per la realizzazione di servizi costruiti per la città ed ubicati come indicato in scheda grafica
- Vanno garantite una connessione ambientale est-ovest lungo il canale Vacchelli e una connessione ambientale est-ovest tra il parco urbano del Serio e l'area ex-Olivetti come rappresentate in scheda grafica
- Va garantito un collegamento ciclo-pedonale tra la rete esistente e programmata lungo il canale Vacchelli, un collegamento nord-sud interno al comparto 02.1 di connessione tra l'area ex-Olivetti ed il centro storico per mezzo di passerelle, un collegamento est-ovest e una connessione con Via Mulini interni al comparto 02.6, un collegamento nord-sud lungo via Olivetti entro il comparto 02.7 e un collegamento nord-sud con la rete esistente e programmata lungo Viale S. Maria
- Va prevista una connessione viaria di superamento della ferrovia tra Via Stazione ed Via Gaeta
- Va prevista una connessione viaria tra il comparto 02.1 e la viabilità esistente o programmata dall'amministrazione verso Via Indipendenza
- Vanno previsti per i comparti a nord una connessione tra Via Mulini e Via Everest e un collegamento lungo Via Olivetti con la viabilità di Via Bramante
- Va garantita la presenza di funzioni di interesse generale legate all'Università
- Va garantita la presenza di servizi di interesse generale
- Le medie strutture di vendita dovranno essere integrate sotto l'aspetto morfologico con le differenti tipologie della nuova proposta progettuale e la quota di parcheggi (pubblici e privati) va organizzata in strutture interrato o comprese nello stesso corpo di fabbrica

### INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Vedi scheda di approfondimento dell'Ambito contenuta nel Rapporto Ambientale della V.A.S. Capp. 7.4 e 7.5

*Stefano Nappi*



## DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AREA

L'area in oggetto è situata nella zona nord del centro abitato di Crema è composta da un tratto di strada denominato via Gaeta compreso tra viale Santa Maria della Croce e via Mulini, parte di un'area insistente sul mappale 134 a destinazione aiuola e ingresso parcheggio costeggiante il tratto a nord della strada via Gaeta, a sud della stessa è compresa un'area destinata a parcheggio identificata con il mappale 19 sul quale insiste catastalmente un fabbricato a destinazione C/7 come da visura aggiornata, a seguito di sopralluogo si evince che sull'area non insiste nessun fabbricato quindi si desume che non è ancora stato effettuato da parte del comune giusto tipo mappale di demolizione e soppressione scheda catastale.

## TAVOLA GRAFICA

INDIVIDUAZIONE GRAFICO ANALITICA SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO ATU 02.5 - scala 1:500

### LEGENDA

-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU 02.5 - 23.150,97 mq
-  PROPRIETA' PRIVATA - 19.223,20 mq
-  PROPRIETA' PUBBLICA - 3.927,77 mq



*Stefano Novip*

## ESTRATTO GOOGLE



### CRITERI DI VALUTAZIONE

In assenza di un mercato apprezzabile la scelta del criterio estimale per terreni edificabili è di volta tradizionalmente al costo di trasformazione nel nostro caso nell'ambito ATU 02.5 sono individuate aree a strada o servizi in grado di generare SLP con un indice pari a 0,5 mq/mq, non potendo edificare in sito per dette aree è previsto che i diritti volumetrici generati potrebbero decollare verso zone edificabili. Il loro utilizzo è puramente teorico, difficilmente quantificabile sia in termini temporali che quantitativi perché non esiste un mercato locale dei diritti edificatori in cui annotare i trasferimenti degli stessi. Pertanto, in assenza di scambi di mercato con i quali comparare i valori, manca il presupposto per redigere un giudizio di stima in merito, si procede comunque alla determinazione del valore della capacità edificatoria dell'area libera sopradescritta pari a 3.927,77 mq.

Il valore di un terreno edificabile è la somma del valore del suolo più il valore della sua capacità edificatoria, nel nostro caso la capacità edificatoria è la differenza tra il valore complessivo e quello dell'area a servizi.

### STIMA

Per la valutazione verrà utilizzato il procedimento sintetico, procedura che rapporta il valore di stima delle aree fabbricabili urbane al prezzo di mercato delle possibili costruzioni, la valutazione può conseguirsi considerando l'incidenza del suolo rispetto al prezzo di mercato dell'intero edificio. La consuetudine propone la determinazione del valore di un'area fabbricabile come quota parte del valore di mercato del fabbricato che vi si può edificare. Definito il valore dell'area edificabile si procederà per sottrazione del valore agricolo.

## Elementi estimativi basilari

Sviluppando la metodologia di valutazione del valore dei diritti edificatori sulla base del procedimento sintetico, gli elementi estimativi di base e le loro relazioni sono costituiti da:

1. Il valore di mercato dei beni immobili;
2. Valore agricolo medio del suolo;
3. Il parametro "incidenza area", che congiuntamente al valore di mercato dei beni immobili consentono di individuare il valore delle aree edificabili;
4. Il parametro relativo al costo dell'urbanizzazione e/o degli oneri derivanti dall'assoggettamento a convenzionamento e a pianificazione attuativa al fine di tener conto del minor valore dell'area riconosciuto dal mercato.



## Valore degli immobili

Al fine di poter individuare il valore di mercato di riferimento per gli immobili a destinazione commerciale, si è proceduto attraverso la ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del mercato immobiliare O.M.I..

Effettuate le opportune valutazioni tecniche necessarie alla determinazione del giusto valore di mercato da attribuire all'area in oggetto a seguito della consultazione della banca dati O.M.I. riferita a fabbricati commerciali (centri commerciali) ricadenti in zona semi centrale/esterna al centro storico delimitata dal canale Vacchelli e fiume Serio con codice di zona C1 e microzona catastale n.2, si evince che l'ultimo dato disponibile è riferito al primo semestre dell'anno 2020 riportando un valore compreso tra 1150,00€/mq e 1750,00€/mq, visto l'andamento di mercato nell'ultimo anno, il quale ha riportato un tendenza negativa per queste tipologie di fabbricati a causa della situazione pandemica in essere e dei suoi provvedimenti adottati nei confronti dei centri commerciali, i quali hanno subito una notevole penalizzazione, si ritiene quindi opportuno adottare un valore di mercato pari a 1087,50€/mq decurtato del 25% rispetto al valore medio di mercato, percentuale che tiene conto delle condizioni di stagnazione dell'attività edilizia.

VALORE DEGLI IMMOBILI

€/mq 1087,50

## Valore agricolo medio dell'area

Si assume come valore agricolo medio il valore determinato ogni anno dalla commissione provinciale espropri articolato per regioni agrarie e tipologie di coltura, e normato dall'art.41, comma 4, del D.P.R. 327/2001.

L'ultimo dato elaborato è relativo all'annualità 2018, dati pubblicati sul BUR n.10 del 09/03/2019 assumendo il valore riferito a seminativo irriguo di €/mq 6,02 quale realtà maggiormente diffusa nella regione agraria n.2.

VALORE SEMINATIVO IRRIGUO

€/mq 6,02

*Stefano Nenci*

# TABELLA VALORI O.M.I.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: CREMA

Fascia/zona: Semicentrale/ESTERNA AL CENTRO STORICO, DELIMITATA DAL CANALE VACCHELLI, FIUME SERIO, VIA LIBERO COMUNE, VIA INDIPENDENZA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1150	1750	L	6	9	N
Magazzini	NORMALE	360	495	L	1,5	2,1	N
Negozi	NORMALE	870	1300	L	5	7,5	N

- 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 astensico (\*) 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

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

### Parametro di "incidenza dell'area"

Tale parametro esprime, in termini percentuali, quanto vale un'area edificabile in proporzione al valore dei beni immobili finiti.

L'incidenza area viene stimata attraverso l'interpolazione di dati tratti dalle fonti accreditate di cui al punto precedente.

Un parametro utilizzabile per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, è quello desumibile dall'art.36 comma 7 del D.L. 223/2006, convertito con Legge 248/2006, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

L'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che, ai fini della presente valutazione, si ipotizza nel 13% in relazione alle considerazioni che di seguito si evidenziano.

Tale percentuale si può considerare comunque riducibile al 13% nel mercato immobiliare corrente, in funzione del fatto che tale parametro è stato elaborato nell'anno 2006 e di seguito non ha subito aggiornamenti che prendessero in considerazione la svalutazione del mercato immobiliare da una parte e l'incremento del costo di costruzione dall'altra, dal 2006 ad oggi. Altro elemento che si è tenuto in considerazione, è il fatto che stiamo sull'area in oggetto non verrà edificata nessuna costruzione, la stessa manterrà destinazione attuale, generando solo una possibilità edificatoria di "decollo".

VALORE INCIDENZA MEDIA AREA

13%

### Parametro di correzione del valore di incidenza dell'area

Il valore determinato al punto precedente viene poi corretto al fine di:

- tenere conto dei costi dell'urbanizzazione e/o degli oneri derivanti dall'assoggettamento a convenzionamento e a pianificazione attuativa degli ambiti classificati dal PGT quali aree che accoglieranno obbligatoriamente i diritti edificatori espressi;

Il parametro di correzione si ritiene individuabile nel 4,80% del valore dell'immobile come definito al precedente punto 1, determinato dal rapporto percentuale fra il valore dell'immobile € 1087,50/mq e il costo determinato dall'Amministrazione comunale con delibera di consiglio comunale n.47 del 20.06.2013 per la monetizzazione delle aree a standard € 52,00/mq per aree ricadenti in Zona C-Frazioni collegate al capoluogo, anno di definizione della valutazione della monetizzazione dello standard urbanistico.

VALORE INCIDENZA MEDIA AREA CORRETTO

4,80%



*Carlo Foschi*



# LEGENDA

Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20.06.2013

	ZONA A - Centro Storico	€/mq 88,00
	ZONA B - Fuori le Mura	€/mq 62,00
	ZONA C - Frazioni collegate al capoluogo	€/mq 52,00
	ZONA D	€/mq 40,00
	ZONA E	€/mq 30,00



*Stefano Novati*

## CALCOLO VALORE DIRITTI EDIFICATORI

VALORE DEGLI IMMOBILI  
VALORE SEMINATIVO IRRIGUO  
VALORE INCIDENZA DELL'AREA  
VALORE INCIDENZA MEDIA AREA CORRETTO

1087,50 €/mq

6,02 €/mq

13%

4,80%



$$1087,50\text{€/mq} \times 13\% = 141,38\text{€/mq}$$

$$141,38\text{€/mq} \times 4,80\% (5,74) = 135,64\text{€/mq}$$

$$135,64\text{€/mq} - 6,02\text{€/mq} = 129,62\text{€/mq}$$

$$129,62\text{€/mq} \times 0,50 \text{mq/mq} = 64,81\text{€/mq}$$

arrotondato a 65,00€/mq

## VALORE FINALE DEL DIRITTO EDIFICATORIO

Si ritiene che il valore al mq del diritto edificatorio delle aree di proprietà pubblica site nel comune di Crema in via Gaeta ambito ATU 02 nord est comparto 02.5, possa essere quantificato in **65,00€/mq. (sessantacinque//00)**, da moltiplicare per la superficie complessiva di proprietà pubblica pari a 3927,77mq.

Valore congruo con il valore inserito nella stima depositata in data 30.05.2017 dal Consulente del Tribunale nominato dalla Commissione Tributaria Provinciale di Cremona, nell'ambito della vertenza di cui al R.G.R. 107/2016, relativo ad un'area in Via Gaeta, attigua all'area oggetto di stima, ricadente nello stesso ambito urbanistico (ATU 02 nord est) avente le medesime caratteristiche.



Scanzorosciate 19.03.2021

il tecnico  
*Stefano Nove*



Repertorio n.1.915

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

(Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

**REPUBBLICA ITALIANA**

Ventotto aprile duemilaventuno.

In Brembate di Sopra (BG), Via XXV Aprile n.23/A, nel mio studio.

Avanti a me Dott. Carlo Rossoni Pachò, Notaio in Brembate di Sopra, iscritto nel Collegio Notarile di Bergamo,

**è presente**

**ABROTANO Geom. Norma**, nata a Bergamo il 13 agosto 1980, residente a Scanzorosciate (BG), Via Gavarno n.14,

Cod.Fiscale BRT NRM 80M53 A794S.

La comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Trattasi di relazione di stima relativa al valore della capacità edificatoria dell'area sita in Crema via Gaeta di proprietà del comune di Crema, su incarico della Società Iniziative Il Canale s.r.l. a socio unico, composta di 12 (dodici) fogli scritti solo sulla prima facciata e privo di altri allegati.

Aderendo alla richiesta avverto la comparente dell'obbligo di dire la verità e sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti e lo invito a rendere la seguente dichiarazione: **"Consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo con la mia deposizione, mi impegno a dire tutta la verità ed a non nascondere nulla di quanto è a mia conoscenza"**.

Io notaio ho letto questo verbale alla comparente, la quale lo approva dichiarandolo conforme alla propria volontà e lo sottoscrive.

Scritto con mezzo elettromeccanico da persona di mia fiducia su una pagina di un foglio.



*Carlo Rossoni Pachò*

*Abrotano Norma*

