



COMUNE DI GUSSOLA

Provincia di Cremona

Piazza Comaschi Carlo n. 1 - 26040 GUSSOLA (CR) - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00298700196

Tel. 0375/263311 - Telefax 0375/260923 - E-mail: protocollo@comune.gussola.cr.it

P.E.C.: comune.gussola@pec.regione.lombardia.it

Sito web istituzionale: www.comune.gussola.cr.it

Prot. n. 0007319

Ufficio Tecnico

Classificazione: Titolo 6 - Classe 2

Fascicolo n.: 2026/2

Gussola, lì 15.06.2026

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GUSSOLA (CR)

**** § * § * § ****

P R E M E S S A

In seguito alla determinazione dell'Amministrazione Comunale, Delibera C.C. n° 15 del 28/05/2026 avente ad oggetto "Approvazione Piano delle Alienazioni" ed all'atto di indirizzo Delibera G.C n° 36 del 27/04/2026, la sottoscritta Arch. Annalisa Bottini, nata a Cremona il 04/01/1989, in qualità di Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di Gussola e residente per la carica in Piazza C. Comaschi n. 1, procede alla valutazione del compendio immobiliare sito in Comune di Gussola (CR) di proprietà Amministrazione Comunale sopra menzionato.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è posto in via Valdoria, ed individuabile presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cremona, Territorio, Sezione "Catasto terreni" al **Mappale 550 del Foglio 15** terreno edificabile in area della superficie catastale di mq 1.599,00 e di superficie reale misurata strumentalmente di mq 1.535,00 nel comune di Gussola (CR).

Il mappale 550 è stato individuato a seguito approvazione di frazionamento in data 30/12/2024 prot. 2024/CR0114518.

Si allega:

- a) *visura catastale, estratto mappale 550 Fg. 15;*
- b) *Planimetria rilievo terreno edificabile*

RIFERIMENTI URBANISTICI

Il terreno edificabile mappale 550 Fg.15, della superficie reale complessiva di mq 1.535,00 è inserito nel P.G.T, approvato con D.C.C. n. 51 del 22/12/2025 che troverà efficacia dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, come **area residenziale estensivo**.

Si allega:

c) *estratto PGT*

d) *estratto norme PGT – Piano delle Regole.*

DESCRIZIONE DEL LUOGO

L'appezzamento oggetto di stima si trova nel territorio di Gussola in un'area a cui si accede in prolungamento da via Valdoria e/o traversa di strada Dosso.

L'area di sedime ha una forma di un trapezoidale delimitata sul lato Nord da recinzione privata, sul lato sud da marciapiede comunale in getto di calcestruzzo, ad Ovest con area residenziale già edificata e sul lato Est con strada Dossi.

La morfologia del terreno non è perfettamente pianeggiante in quanto segue la quota dell'antistante marciapiede che ha una pendenza longitudinale di qualche decina di centimetri da via Valdoria a strada Dossi in leggera discesa.

Anche la quota del terreno non risulta perfettamente regolare per la presenza di cumuli di terreno vegetale spianati a collinetta sul lotto oggetto di cessione.

Il lotto è quindi parzialmente urbanizzato per la presenza sulla strada principale di sottoservizi di fognatura nera e meteorica, di canalizzazioni Enel e telefonia ma assenza di reti gasdotto ed acquedotto da reperire in via Valdoria o strada Dossi.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato del terreno in oggetto a destinazione residenziale estensiva si sono valutati i valori di terreni simili ai fini IMU adottati dall'Amministrazione Comunale per l'anno 2026 con D.G.C n° 119 del 12/12/2025 e pari ad € 70,00 al mq a cui sono stati applicati coefficienti riduttivi dovuti alla conformazione del terreno da smaltire ed alla necessità di completare le opere di urbanizzazione.

Sulla base delle considerazioni effettuate, si ritiene che il più probabile valore del terreno edificabile in oggetto sia pari ad **€/mq 55,00** per una superficie reale di **mq 1.535,00** e quindi per un valore base da porre nel bando di cessione pari ad **€ 84.425,00** (ottantaquattromilaquattrocentoventicinque/00)

Il Perito
Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Annalisa Bottini

(Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del Testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate)