

## **PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

Beni Immobili in Comune di **CARPIANO** (MI)  
**Loc. Draghetto - Via Della Resistenza, 5**

Tecnico Incaricato:

DOTT. ING. ILARIO BIANCHI

Vicolo Rovati, 5 – 27049 Stradella (PV)

Tel. 335/6778275

Iscrizione Ordine Ingegneri della Provincia di Pavia n. 1127

e-mail: [ilario.bianchi.1954@gmail.com](mailto:ilario.bianchi.1954@gmail.com)

PEC: [ilario.bianchi@pecing.eu](mailto:ilario.bianchi@pecing.eu)

relativa ai Beni Immobili di [REDACTED]  
(MI), Loc. Draghetto, Via Della Resistenza, 5.

### PREMESSA

In qualità di stimatore del Beni Immobili di proprietà [REDACTED] in Comune di CARPIANO (MI), Loc. Draghetto, Via Della Resistenza, 5, il sottoscritto Dott. Ing. ILARIO BIANCHI, con Studio in Stradella (PV), Vicolo Rovati, 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1127, esperite le necessarie indagini ed effettuato i sopralluoghi per accertare e rilevare lo stato dei luoghi e delle cose,

### REDIGE

in scienza e coscienza la seguente PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

## 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE e UBICAZIONE

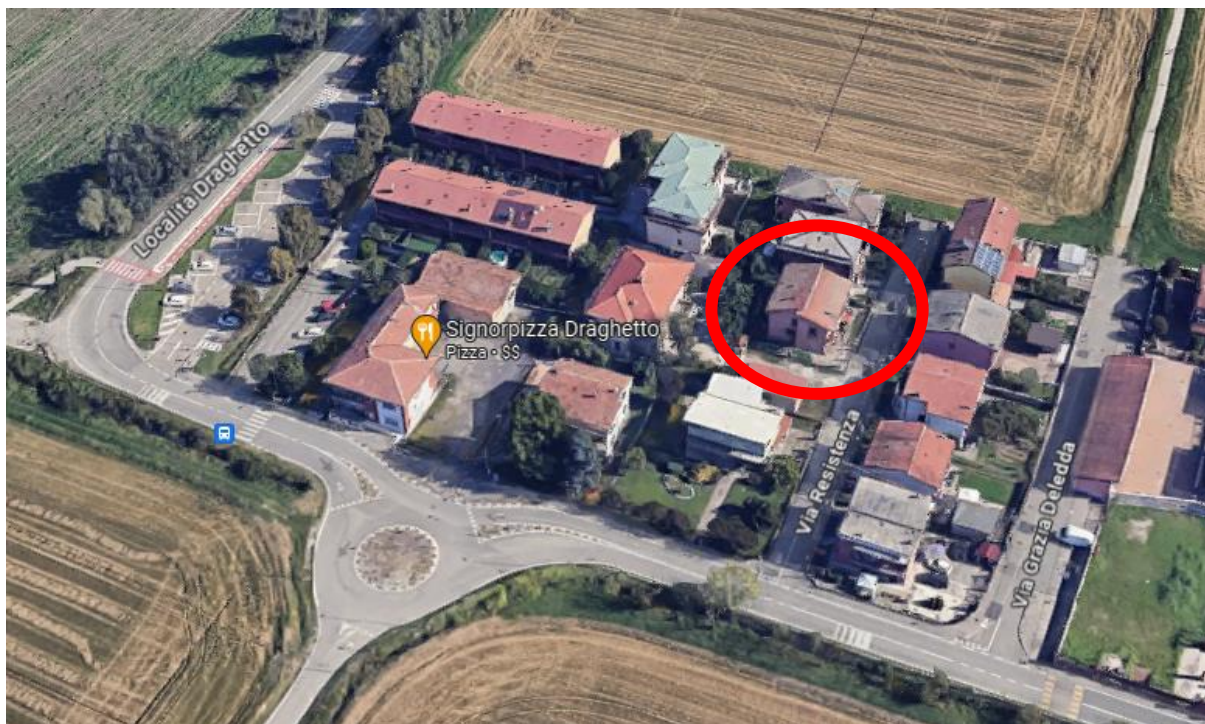
### 1.1 - Notizie di carattere generale

I Beni Immobili, di cui trattasi, fanno parte di una palazzina residenziale, ubicata in Loc. Draghetto, Via Della Resistenza, 5, del Comune di Carpiano (MI), un piccolo centro urbano distante pochi chilometri dalla città Metropolitana di Milano.

L'area è ben servita da una Strada Statale a doppio senso di marcia, con flusso di traffico moderato, mentre è sprovvista di servizi pubblici di superficie.

L'ambito territoriale di appartenenza è caratterizzato da sistemi edilizi con valori urbanistici e architettonici di scarso rilievo.

L'uso residenziale nella zona è di tipo popolare.



### 1.2 – Descrizione della Palazzina

Il fabbricato, destinato ad usi abitativi civili, è una costruzione articolata su due livelli fuori terra, con area cortilizia pertinenziale.

Il piano terra è ripartito in locali accessori e unità abitativa; il Piano Primo da una sola unità abitativa.

I piani sono disimpegnati da un vano scala a servizio esclusivo dell'appartamento al Piano Primo.



### VISTE DA VIA DELLA RESISTENZA

Attualmente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.  
La struttura portante è costituita da:

- muri perimetrali e di spina, in muratura ordinaria;

- solai intermedio e di copertura, in latero-cemento,
- tetto a falde con manto di copertura in tegole piane.

Le fondazioni dei muri portanti, visto il tipo di struttura e l'età della costruzione, si presume siano a cordoli continui in calcestruzzo armato

### 1.3 – Descrizione dell'unità immobiliare abitativa e del locale accessorio

I Beni Immobili sono rappresentati da un appartamento e da un locale accessorio ad uso garage.

- a-** L'appartamento si trova al piano primo della palazzina e si compone di locale cucina con annesso cuocivivande, ampio locale soggiorno, disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno.

I locali soggiorno e camera da letto singola, sono serviti da un balcone corrente lungo il fronte sud del fabbricato.

L'altezza utile interna dei locali è di m. 2,70.

Gli elementi di finitura sono del tipo:

- tavolati divisorii in mattoni forati, intonacati al civile;
- pavimenti in scaglie di marmo e piastrelle di grès ceramico;
- rivestimenti delle pareti del locale cuocivivande e del bagno, in piastrelle di grès ceramico;
- finestre in PVC e vetrocamera, con avvolgibili in PVC.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, a norma leggi vigenti, di impianti telefonico e citofonico, di impianto idrico-sanitario completo di apparecchi di utilizzo, di impianto di riscaldamento con caldaia a basamento, alimentata a gas metano, e radiatori in ghisa.

- b-** L'unità accessoria al Piano Terra, è rappresentata da un locale ad uso autorimessa a pianta rettangolare.

Il locale è provvisto di portone, a due ante, in ferro.

### 1.4 - Area cortilizia pertinenziale.

L'area cortilizia è delimitata, in tutto il suo perimetro, da un muretto di elevazione in calcestruzzo armato con soprastante recinzione in ferro semplice.

### 1.5 – Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento e l'autorimessa, si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

### 1.6 – Stato occupazionale

L'unità abitativa e l'unità accessoria, risultano, allo stato attuale, libere.

### 1.7 - Identificazione Catastale

La proprietà in questione è censita al N.C.E.U. del Comune di Carpiano al:

**Fg. 15 Mapp. 90 sub. 101 Cat. A/3 Classe 4 Consistenza 8,5 vani Rendita € 298,25**

Fg. 15 Mapp. 90 sub. 103 Cat. C/6 Classe 5 Consistenza 12 mq Rendita € 34,71

### 1.8 – Verifica catastale

La verifica compiuta presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali, ha certificato che le planimetrie depositate, rappresentano graficamente, in modo corretto, i Beni Immobili in questione.

### 2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area su cui insiste il fabbricato è classificata nel vigente PGT come “**AMBITO 2 - RESIDENZIALE SATURO A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA**” regolato dalle norme, indici e parametri indicati negli art. 16 dalle Norme Tecniche di Piano.

#### ESTRATTO DI PGT – PIANO DELLE REGOLE



#### AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



Residenziale saturo a media densità edilizia [art. 16]

Le NTA del vigente PGT, all'art. 16 prescrivono:

#### ART.16 AMBITO 2 - RESIDENZIALE SATURO A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA

##### 16.1 Definizioni

Il Piano delle Regole individua le zone residenziali sature caratterizzate da una densità edilizia media oltre che dalla presenza di tipologie edilizie di case plurifamiliari contigue in linea, plurifamiliari isolate e da palazzine.

Questi ambiti urbani realizzati indicativamente dal primo dopoguerra fino alla metà degli anni '60, sono inoltre caratterizzati da una relativamente alta copertura del suolo che ne restituisce quindi un basso livello medio di permeabilità dei suoli.

## 16.2 Obiettivi

Per questi ambiti, il Piano delle Regole riconfermando sostanzialmente l'edificazione esistente persegue le finalità di seguito elencate:

- la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a centro lotto, mantenendo il limite del filo di fabbricazione indicato con apposita simbologia in cartografia ("limite del filo di fabbricazione nel tessuto urbano consolidato);
- l'incremento della superficie permeabile del lotto;
- il mantenimento ed il miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;

## 16.3 Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza R1.

Sono escluse dal tessuto residenziale saturo a media densità edilizia le seguenti destinazioni d'uso (descritte all'articolo 6.3 delle presenti norme):

- le attività produttive appartenenti alle categorie I1 e I2;
- le attività terziarie descritte alle categorie T1;
- le attività commerciali appartenenti alle categorie **C1.2, C1.3, C2.2, C3 e C4**.

## 16.4 Modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della Slp. E' inoltre consentito un incremento "una tantum" nella misura del 10%, da attuarsi anche per fasi.

## 16.5 Prescrizioni particolari

Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare le caratteristiche delle aree in termini ecologici/ambientali e paesaggistici.

Per i lotti individuati nella cartografia con la sigla "LL" (Lotti Liberi), si dovrà considerare un indice fondiario di  $I_f=1,2 \text{ mc/mq}$ .

Per gravi motivi igienico-sanitari, gli immobili segnalati in cartografia con la sigla "I-S" (edificati ai sensi della convenzione di Piano di Zona stipulata in data 01/12/1987 rep. n. 98657 dr. Pietro Guarna notaio in Milano), l'eventuale tamponamento del terrazzo e/o porticato esistente verrà considerato "vano tecnico", e quindi non computabile quale capacità volumetrica residua, a condizione che il vano ricavato non abbia caratteristiche tipologico-dimensionali abitabili.

Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, gli edifici esistenti alla data di adozione del PTC possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati nel rispetto delle prescrizioni di ambito e di zona del PTC del Parco; pertanto quanto indicato rispetto alle "Modalità di attuazione e parametri di edificabilità" assume carattere orientativo e dovrà essere verificato con l'Ente gestore del Parco.

## 3 – VULNERABILITA' SISMICA DELL'EDIFICIO

### 3.1 – Normativa nazionale

La nuova classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici ed altre opere, in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

I criteri per l'aggiornamento della mappa di pericolosità sismica sono stati definiti nell'Ordinanza del PCM n. 3519/2006, che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in quattro zone sismiche sulla base del valore dell'accelerazione orizzontale massima ( $a_g$ ) su suolo rigido o pianeggiante, che ha una probabilità del 10% di essere superata in 50 anni.

Zona sismica	Descrizione	Accelerazione con probabilità di superamento del 10% in 50 anni ( $a_g$ )	Accelerazione orizzontale massima convenzionale Norme Tecniche ( $a_g$ )
1	Indica la zona più pericolosa, dove possono verificarsi fortissimi terremoti	$a_g > 0,25 \text{ g}$	0,35 g
2	Zona dove possono verificarsi forti terremoti	$0,15 > a_g \leq 0,25 \text{ g}$	0,25 g
3	Zona che può essere soggetta a forti terremoti ma rari	$0,05 > a_g \leq 0,15 \text{ g}$	0,15 g
4	E' la zona meno pericolosa dove i terremoti sono rari ed è facoltà delle Regioni prescrivere l'obbligo della progettazione antisismica	$a_g \leq 0,05 \text{ g}$	0,05 g

### 3.2 – Classificazione sismica del Territorio di CARPIANO

Per il territorio di Tortona. la zona sismica indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, è:

**Zona Sismica 3**      **Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti**

**$A_{gmax} = 0,078832$**       **Accelerazione massima presente all'interno del territorio comunale**

## 4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### 4.1 Oneri e vincoli

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli  
No
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di superficie e/o cubatura  
No
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge  
No
- Altre limitazioni d'uso  
No

- Provvedimenti di imposizioni vincoli ambientali  
No

#### 4.2 Servitù

In base a quanto esposto nell'atto pubblico di compravendita non si rilevano servitù a favore e contro.

### 5 – VALUTAZIONE DEL BENE

#### 5.1 Criterio di Stima

I Beni in questione individuano, in modo univoco, un lotto ben definito che può essere offerto sul mercato immobiliare della zona, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Per la determinazione del valore commerciale della proprietà si è scelto il metodo di raffronto o di comparazione, metodo che rappresenta la sintesi di una preventiva indagine finalizzata all'individuazione del valore di mercato, praticato in tempi recenti, di proprietà immobiliari simili a quella in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiale.

Per raccogliere attendibili elementi di confronto, sono state effettuate indagini del mercato immobiliare presso operatori economici sia della zona che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso della proprietà oggetto di stima.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: collegamenti stradali, accessibilità, funzionalità generale e stato di manutenzione e grado di finitura.

Si è fatto inoltre esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti nello strumento urbanistico vigente, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

Si è proceduto quindi alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo determinando un valore unitario, basato sul confronto tra i prezzi delle proprietà rilevate, e quantificando il valore dell'unità abitativa con locale cantina, moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

#### 5.2 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

- Collegamenti stradali: **buoni**. La viabilità per raggiungere il Comune di Tortona risulta abbastanza agevole e differenziata, anche in relazione alle distanze minime che separano la stessa dalle vie di comunicazione principali.

- Accessibilità: **buona**. All'edificio si accede da Via Della Resistenza, una trasversa della Strada Statale Milano-Landriano,

- Funzionalità generale e stato di manutenzione: **buona**. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione generale buono.

- Grado di finitura: **medio**. Lo stabile si presenta con finiture essenziali di medio livello

- Impianti:

- Impianto elettrico e igienico sanitario: **buoni**

- Impianto di riscaldamento: **Impianto da rivedere prevedendo:**

**a- sostituzione della caldaia a basamento con caldaia murale a condensazione**

**b- dotazione di valvole termostatiche per i radiatori**

#### 5.3– Valori attribuiti ai Beni Immobili

Tutto quanto sopra premesso, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene in questione e la sua specificità, il sottoscritto stimatore ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita e venduti nella stessa zona, tenendo conto:

- del valore a metro quadrato commerciale;
- dello stato di conservazione del bene immobile e dello stabile in cui è inserito;
- degli elementi costruttivi e dei materiali di finitura;
- della tipologia e manutenzione degli impianti tecnologici;



- dell'attuale situazione urbanistico – edilizia della zona;  
 - che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà;  
 e considera che il più appropriato valore di stima per la proprietà oggetto della presente relazione, e più dettagliatamente specificata nella tabella sottostante, sia il seguente:

**A - APPARTAMENTO**, posto in Comune di Carpiano (PV), Via Della Resistenza, in zona classificata nel vigente PRGC come “**AMBITO 2 - RESIDENZIALE SATURO A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA**”, identificato al NCEU come segue:

Fg. 15 Mapp. 90 sub. 101 Cat. A/3 Classe 4 Consistenza 8,5 vani Rendita € 298,25

Superficie utile commerciale, al lordo dei muri perimetrali  
 mq. 115,00 x 100% x € 800,00 = € 92.000,00

**B - AUTORIMESSA**, identificato al NCEU come segue:

Fg. 15 Mapp. 90 sub. 103 Cat. C/6 Classe 5 Consistenza 12 mq Rendita € 34,71

Superficie utile commerciale al lordo dei muri perimetrali  
 mq. 12,00 x 50% x € 800,00 = € 4.800,00

Totale € 96.800,00

Del valore complessivo dei Beni, va considerata una riduzione nella misura del 20% circa, per l'assenza di garanzie per vizi di costruzione dell'edificio, perché la zona è sprovvista di servizi pubblici di superficie, ed infine per l'accertamento e l'ispezione della manutenzione e del corretto funzionamento dell'impianto termico.

Pertanto si stima il prezzo del lotto in:

€ 96.800,00/1,20 = € 80.666,67

Arrotondato a € 80.700,00

(Diconsi **Ottantamilasettecento/00**)

Tanto dichiara il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto  
 STRADELLA, li 29 Aprile 2024

IL TECNICO INCARICATO  
 Dott. Ing. Ilario Bianchi

