Perizia Tecnico Estimativa

Il sottoscritto Geometra FABIO PUCCI, nato a Vigevano il 09/09/1973, con studio a Cilavegna (PV) in via Giuseppe Verdi 122/25, iscritto al Collegio dei Geometri di Pavia al n° 3569, redige la presente perizia estimativa per conto [redacted] Codice Fiscale [redacted]

La presente perizia è redatta in data odierna presso il mio studio, dopo avere attentamente visionato gli immobili e la relativa documentazione che formerà parte integrante della presente perizia tecnica estimativa che ha per oggetto :

"VALUTAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN ZEME, VIA CAPITANO ROBECCHI 37, AL FINE DI DEFINIRNE IL VALORE COMMERCIALE"

La perizia valuterà gli immobili, le strutture ad essi collegati, gli impianti fissi connessi e collegati analizzando, secondo i criteri di estimo catastali e avvalendosi delle tabelle di riferimento dell'Agenzia del Territorio per i prezzi medi indicativi in zona, i valori degli immobili attuali e il valore dell'area anche in funzione dell'attuale Piano di Governo del Territorio in vigore alla data odierna.

La perizia analizzerà, avvalendosi di planimetrie catastali, di supporti fotografici e rilievi metrici, il valore complessivo alla data della presente perizia, del complesso immobiliare nel suo insieme.

- **Dati catastali di riferimento :**

N.C.E.U. Fg. 12 mappali 2174-1646 (graffati)

cat. A/4 cl. 2 vani 4 rendita € 95,03

via Capitano Robecchi n. 37 – Piano T - 1

- **Stato dei luoghi e accessibilità:**

In occasione del sopralluogo espletato il giorno 11 giugno 2025, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta disabitata oltre che essere in stato di abbandono e totalmente priva arredi e suppelletili.

L'accesso si pratica tramite androne carraio posto in fregio alla via Cavalier G. Robecchi all'altezza del civico 50, quindi tramite corte comune (mappale 654 di C.T.) fino all'unità in questione posta sul lato sud-ovest del mappale costituente la corte.

A tal proposito si segnala che l'indirizzo indicato nelle risultanze catastali risulta totalmente errato, poiché riporta la via Capitano Robecchi civ. 37 anziché la via Cavalier G. Robecchi civ. 50

- **Provenienza immobiliare:**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito notaio Monica Di Giorgi del 14/07/2023 rep. 8841 registrato a Pavia il 01/08/2003 al n° 1993 serie 1V.

- **Descrizione generale della località:**

L'immobile è ubicato nel comune di Zeme, piccolo centro abitato della Lomellina, distante in auto circa 53 km dal capoluogo di provincia (Pavia) e circa 52 km da Milano.

Il comune, caratterizzato da un abitato di tipo residenziale tipico delle aree con prevalente destinazione agricola, non è servito da stazioni ferroviarie e quella più vicina si trova a Mortara, che dista circa 9 km e che è il nodo ferroviario più importante del sud-ovest della Lombardia, essendo stazione di incrocio fra le linee Novara-Alessandria e Vercelli-Pavia, e capolinea delle linee per casale Monferrato e per Milano.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile, secondo il Piano di Governo del Territorio

vigente, è inserito in zona classificata come “Ambito del Tessuto Storico” regolata dagli art. 44-47 delle N.T.A.

- **Descrizione dell’unità immobiliare:**

Trattasi di immobile, inserito in una cortina residenziale il cui nucleo risale probabilmente alla prima metà del 1900; i fabbricati edificati intorno al cortile interno, sono strutturalmente caratterizzati da murature in mattoni di cotto, senza impiego di cemento armato, con solai autoportanti in putrelle di ferro incastrate nei muri portanti e travetti di laterizio, le fondazioni sono presumibilmente in mattoni e pietra senza parti cantinate ne vespai isolanti; le pareti sono intonacate in malta di cemento tinteggiate in vari colori e le coperture sono a falda con tegole di laterizio su strutture di legno. Essendo i fabbricati suddivisi in diverse proprietà distinte, non si riscontra una coerenza uniforme sotto il punto di vista morfologico ed estetico.

Nello specifico l’immobile oggetti perizia è costituito da una porzione degli anzidetti fabbricati, a pianta rettangolare, suddivisa su due piani fuori terra collegati da scala interna ad una rampa. Al piano terreno troviamo due locali una ad uso cucina ed uno ad uso soggiorno/tinello mentre al piano primo vi è un unico grande locale con annesso piccolo bagno. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia mente i serramenti sono in legno con vetri semplici; dal punto di vista impiantistico sono presenti due termoconvettori a gas per il riscaldamento degli ambienti (uno per piano) ed un boiler elettrico per l’acqua calda sanitaria.

Dal punto di vista manutentivo l’immobile alla data del sopralluogo, si presenta in precarie condizioni a causa dello stato di abbandono, presumibilmente da alcuni anni, con tutte le utenze scollegate; sono altresì presenti evidenti segni di umidità di risalita sia sulle murature interne che esterne. Accessorio all’unità principale vi è anche un corpo di fabbrica esterno posto sul lato opposto del cortile comune, costituito da una

porzione di fabbricato anch'esso a due piani, adibito ad locale di sgombero al piano terreno e cassero al piano primo, totalmente privo di impianti e finiture.

- **Vincoli ambientali e Vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:**

Non risultano per la zona in questione vincoli imposti dallo stato o dalla Regione Lombardia.

- **Attestato di prestazione energetica:**

Non esiste, a conoscenza dello scrivente, un attestato di prestazione energetica in corso di validità.

- **Conformità urbanistica e catastale:**

Dal confronto con l'ultima planimetria catastale depositata si evidenzia una leggera difformità, relativamente alla diversa posizione di una porta interna al piano terreno, tuttavia tale difformità non ha nessuna rilevanza ai fini della variazione della rendita e pertanto si può considerare la planimetria depositata conforme.

Relativamente alla conformità urbanistica, il sottoscritto, non essendo in possesso dei titoli edilizi e neppure di documentazione comprovante la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 e s.m.i. o denunce di accatastamento di primo impianto, non può in questa sede verificare con certezza la piana conformità dell'immobile, anche in relazione all'epoca di edificazione (precedente al 1967) del suddetto immobile.

Si precisa altresì che dal sopralluogo è emerso che comunque lo stato attuale non rispetta i requisiti igienico sanitari previsti dal regolamento d'igiene, sia per quanto riguarda le altezze dei locali (piano primo) sia per quanto riguarda i rapporti areo-illuminanti, oltre al fatto che gli impianti tecnologici (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) necessitano di interventi per essere adeguati alle normative di settore vigenti.

- **Definizione superficie commerciale:**

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si utilizzano le seguenti misure dedotte dalle planimetrie catastali debitamente moltiplicate per dei coefficienti di ragguaglio in base alla destinazione d'uso:

sup. lorda P.T. Abitazione	mq. 35,00	x coeff. 1,00	= mq 35,00
sup. lorda P.1. Abitazione	mq. 35,00	x coeff. 1,00	= mq 35,00
sup. lorda P.T. Loc di sgombero	mq. 19,00	x coeff. 0,40	= mq 7,60
sup. lorda P.1. Legnaia	mq. 19,00	x coeff. 0,20	= mq 3,80
La superficie commerciale totale calcolata viene quantificata in			= mq 81,40

- **Scelta del procedimento di stima:**

La decisione su quale tipologia di stima da adottare é vincolata al fatto che, pur essendo diversi gli utilizzi di una perizia di stima, si parte da un unico concetto: il fabbricato oggetto di stima e il suo contesto, che incide sul valore di mercato. Non solo la superficie, le caratteristiche dell'area, la vetustà, lo stato conservativo del fabbricato sono fattori che concorrono alla determinazione del Valore del Fabbricato, ma anche la sua posizione, la domanda di immobili di quella tipologia, la tipologia degli insediamenti adiacenti e la destinazione del P.G.T., pertanto in considerazione di ciò il sottoscritto, al fine di adempiere all'incarico ricevuto decide di adottare una stima a "VALORE DI MERCATO", che consiste nel confrontare l'immobile da stimare con altri aventi caratteristiche simili, che sono stati oggetto di compravendita avvenuta nella zona, assumendo un parametro comune di riferimento, in questo caso il metro quadro di superficie commerciale.

- **Valutazioni immobili e loro stima:**

Si procede ora allo sviluppo di quanto sopra enunciato.

a) Ricerca valori di riferimento per immobili similari:

✓ Abitazioni civili (Stato normale) €/mq 770,00 – 870,00 fonte O.M.I.*

* valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2024)

Considerate le condizioni attuali dell'immobile (stato di abbandono con necessità di interventi ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria per messa a norma impianti e regolarizzazione urbanistica), la diversa classificazione catastale (categoria A/4 – abitazione di tipo popolare) e l'andamento del mercato immobiliare attuale per la zona di ubicazione (scarsissima richiesta di immobili), si ritiene opportuno assumere come valore base di riferimento la cifra di € 250,00 al mq.

b) Valorizzazione immobile:

immobile mq 81,40 x 250,00 = € 20.350,00

CONCLUSIONI

in considerazione di quanto sopra esposto il sottoscritto può affermare che il valore cauzionale del complesso immobiliare oggetto di perizia è quantificabile in:

€ 20.000,00 (dicasi VENTIMILA EURO)

Tanto giudica e riferisce il sottoscritto, in evasione dell'incarico ricevuto e per gli usi consentiti dalla Legge.

Cilavegna, 14 luglio 2025

Il Tecnico

ALBO GEOMETRI PUCCI FABIO N. 8568 PAVIA

Allegati:

- estratto catastale
- estratto Google Maps



ESTRATTO MAPPA C.T.



ESTRATTO GOOGLE MAPS