

PERIZIA ESTIMATIVA  
Unità Immobiliare in Pessano con Bornago (MI) Via S. Antonio, 5  
Identificativi catastali: foglio n° 6 mappale n° 139 sub n°1

## PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DELLA NUDA PROPRIETA'

U.I. ad uso residenziale in  
Via Sant'Antonio, 5 - Pessano con Bornago (MI)

Identificativi catastali  
foglio n° 6, mappale n° 139, sub n° 1

La presente relazione di stima è articolata come segue:

#### PREMESSA

<input type="checkbox"/> ATTO DI PROVENIENZA - CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI	3
<input type="checkbox"/> IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DEI RELATIVI CONFINI	4
<input type="checkbox"/> DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
<input type="checkbox"/> AGIBILITA'/ABITABILITA'	13
<input type="checkbox"/> DESCRIZIONE DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI	13
<input type="checkbox"/> REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	13
<input type="checkbox"/> CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'	
IMPIANTI (D.M. N° 37 DEL 22/01/2008)	15
<input type="checkbox"/> VALORE IMMOBILIARE	16
ELENCO ALLEGATI	21



Voltura n. 51643.1/2018 – Pratica n. MI 0451037 in atti dal  
21/11/2018;

- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di \_\_\_\_\_ del 23/12/2017 Sede  
GORGONZOLA (MI) Registrazione Volume 88888 n. 96046 registrato in data  
23/11/2018 – Trascrizione n. 100837.1/2018 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal  
04/12/2018 (ALLEGATO).

Con questo atto l'attuale proprietaria e l'usufruttuaria hanno ereditato l'immobile tramite  
successione testamentaria.

Non c'è evidenza della registrazione e trascrizione di accettazione dell'eredità.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DEI RELATIVI CONFINI

***Identificazione al catasto Fabbricati***

L'immobile oggetto della presente perizia è censito presso il N.C.E.U. come segue:

Comune di Pessano con Bornago, via Sant'Antonio, n.5 piano: T-S1;

Foglio 6, Particella 139, Sub 1

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani

Sup. Catastale 70 mq (Totale escluse aree scoperte: 68 mq)

Rendita € 227,24

In visura risulta una bonifica di identificativo catastale n. 3625.1/2016 - Pratica  
n.MI0141800 in atti dal 30/03/2016.

Con tale atto d'ufficio la villetta è stata graffata al terreno ed entrambi sono identificati  
con lo stesso numero di particella.

***Identificazione al catasto Terreni***

Fg 6, Particella 139

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 300 Mq (inclusa la parte di sedime stradale vedi paragrafo Parti Comuni)

*Coerenze e confini da nord in senso orario*

L'appartamento confina a nord, est e ovest con gli spazi comuni destinati a cortile;

a sud con il subalterno 2, appartamento di altra proprietà.

Il cortile confina a nord, est e sud con altre proprietà, a ovest con la Via Sant'Antonio.

□ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- 1 Il quadro territoriale
- 2 Il quadro comunale
- 3 Inquadramento urbanistico
- 4 Descrizione dell'immobile e del suo stato manutentivo

1 Il quadro territoriale

Il Comune di Pessano con Bornago è localizzato nell'Est Milano e dista circa 16 km dal Capoluogo.

La sua superficie territoriale è pari a kmq 6,65.

Confina con i Comuni di Caponago a nord, Carugate ad ovest, Bussero e Gorgonzola a sud, Gessate e Cambiagio ad est.

Pessano con Bornago è compreso nell'ambito Martesana-Adda, attraversato da grandi strade radiali di grande comunicazione, uscenti dal Capoluogo.

La recente TEEM (Tangenziale est esterna Milano) che collega la A4 To-Ve con la A1 Mi-Na passando per la A35 BreBeMi, attraversa "in trincea" la parte orientale di Pessano con Bornago.

L'immobile oggetto di stima è situato proprio in adiacenza a questo sistema, in prossimità di una arteria portante della viabilità comunale, la Strada Provinciale Cerca (S.P. n° 13) che passa nel centro edificato del Comune in direzione nord/sud separando le aree orientali a prevalente destinazione produttiva da quelle a destinazione residenziale.

Su tutta l'area si è esercitata nella seconda parte del secolo scorso una notevole pressione insediativa e Pessano con Bornago in particolare ha subito nel periodo 1981/1991 massimi incrementi di popolazione, pari a + 46.98% in un decennio.

La disponibilità di suolo, una congestione urbana e infrastrutturale non particolarmente accentuata ed una qualità ambientale ancora buona, oltre che condizioni favorevoli del mercato immobiliare, favoriscono ancora oggi nell'ambito Martesana-Adda la crescita demografica.

Nel recente periodo 2001/2006 il dato relativo all'incremento di popolazione è risultato pari al 5,8%.

La popolazione residente a Pessano con Bornago al 31/12/2009 era pari a 9.128 abitanti.

La struttura produttiva locale è incentrata in primo luogo sul terziario.

## 2 Il quadro comunale

I nuclei abitati di Pessano e di Bornago, che fino al 1870 furono Comuni distinti, hanno dato luogo ad un tessuto edificato continuo che presenta una parte centrale, suddivisa fra la frazione di Pessano e quella di Bornago, fortemente antropizzata: tale ambito è racchiuso, a est, dall'attuale percorso della strada provinciale e a ovest dal torrente Molgora.

Nelle due frazioni è possibile individuare i nuclei storici originali costituiti da cortine edilizie di due, tre piani caratterizzate da retrostanti cortili e/o giardini, risultato della trasformazione delle antiche corti di origine agricola.

Intorno ai due nuclei storici è possibile denotare le strutture edilizie risalenti al primo vero sviluppo del Comune di Pessano con Bornago a partire dai primi anni del Novecento sino al 1970.

Nel territorio destinato alla residenza si possono riconoscere tre tipi di tessuto edilizio:

- a) un tessuto di origine remota;
- b) un tessuto prodotto dalla crescita spontanea avvenuta tra gli anni 50 e gli anni 70 del secolo scorso;*
- c) un tessuto prodotto dalla espansione pianificata a partire dagli anni 70.

*L'immobile oggetto di perizia appartiene al tipo di tessuto b) che si trova ai margini del nucleo originario, ed è composto in prevalenza da fabbricati monofamiliari o bifamiliari di modesta altezza, in genere 2 piani fuori terra, o più rari fabbricati plurifamiliari alti 4 o più piani fuori terra, in prossimità della Strada Provinciale e comunque ai margini dell'abitato.*

Si tratta di una crescita spontanea e disomogenea che ha interessato in prevalenza le aree a est della Via Roma, le aree comprese tra il Viale Piave e la Strada Provinciale, e fasce di territorio disposte lungo le Strade Provinciali.

Tale sviluppo urbano è avvenuto in maniera spontanea e senza alcuna programmazione e pertanto determina un paesaggio discontinuo, eterogeneo e privo di continuità.

Successivamente, a partire dagli anni 70 (tessuto di tipo c) la struttura insediativa del Comune è stata ridisegnata in funzione delle pressioni insediative che hanno riconfigurando l'intero assetto insediativo dell'est Milano.

La tipologia edilizia prevalente di tali insediamenti è quella di edifici in linea per un'altezza massima di quattro piani con caratteristiche di omogeneità dal punto di vista architettonico.

Lo sviluppo programmatico così articolato ha inoltre consentito la realizzazione di numerose aree a standard edilizio, che costituiscono gran parte delle aree verdi del centro edificato.

### 3. Inquadramento urbanistico

L'immobile è classificato come:

1- Ambito del tessuto consolidato: Area a prevalente destinazione residenziale con Indice fondiario 1.5 Mc/mq

Si riporta di seguito l'art. 20 delle NTA che regola tali aree:

#### **Art. 20. Le aree a prevalente destinazione residenziale If 1,5 mc/mq**

Sono le zone prevalentemente residenziali, esistenti o in via di completamento, di insediamento per lo più recente, nelle quali l'organizzazione urbanistica si presenta delineata in termini pressoché definitivi, salvo la necessità di parziale adeguamento o risistemazione.

Sono ammesse le destinazioni stabilite dall'art. 9, lettera a) delle presenti Norme.

Il P.G.T. si attua, in relazione alle indicazioni contenute nelle tavole allegate al Piano delle Regole, mediante interventi diretti o mediante piani urbanistici attuativi, nel rispetto dei seguenti indici:

IF  $\leq$  1,50 mc/mq

RC  $\leq$  0,50 mq/mq

H  $\leq$  11,00 m.

H = 8,00 m. (per la zona compresa tra via Giotto, via Tiziano, Via Beato Angelico).

Ds  $\geq$  3,00 m.

Dc  $\geq$  5,00 m. (e comunque almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio).

De  $\geq$  10,00 m. (e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto).

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'art. 9 D.M. 1444/68.

È ammessa la costruzione a confine nei casi previsti dal C.C.

Sono sempre ammessi volumi accessori e boxes a confine di altezza inferiore a m. 2,50 (misurata all'estradosso).

È consentito l'ampliamento di edifici mono e bifamiliari, anche se disposti in cortina continua, esistenti alla data di approvazione del P.G.T., per una sola volta, anche in deroga al limite posto dall'indice di edificabilità fondiaria, fino ad un massimo di IF = 2 mc/mq e comunque con un massimo di nuova volumetria pari a 250 mc per ciascuna abitazione presente nell'edificio ed in

parziale deroga ai valori minimi di Dc e De indicati al terzo comma di questo articolo e comunque con  $Dc \geq m.3$ .

La distanza dai confini Dc può essere ridotta sino a 3 m, a condizione che venga sempre rispettata una distanza minima di 10 m fra pareti finestrate e/o una parete cieca ed una parete finestrata, previo accordo scritto tra confinanti.

È comunque ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale di parti di edifici già utilizzati per attività non più ammesse nell'ambito della zona, fino ad un massimo di  $IF = 2,50$  mc/mq, con la demolizione dei volumi eccedenti, e nel rispetto degli altri indici di zona.

Nella tavola di sensibilità paesistica del PGT l'immobile rientra in CLASSE 2 - SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA: in tale categoria è compreso il tessuto urbano consolidato privo di una identità architettonica, costituito prevalentemente da fenomeni di edilizia che si sono sviluppati in maniera disorganica e priva di alcuna omogeneità.

Sull'immobile non insistono vincoli storici, paesistici, ambientali.

L'area non è interessata da progetti di trasformazione urbana.

Si allega stralcio di PGT – Tavola PR 3.1. Ambiti di applicazione - Piano delle Regole.

In data 05/09/2022 dallo scrivente è stata inoltrata all'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Pessano con Bornago richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica protocollata con numero 13899 il 06/09/2022.

Il Certificato N.23/2022 è stato rilasciato in data 30/09/2022 ed è allegato.

#### 4.Descrizione dell'immobile e del suo stato manutentivo

La via Sant'Antonio è una strada a fondo cieco ubicata nell'est del Comune all'interno di un isolato a destinazione residenziale delimitato dalla Via Don Gnocchi, la Via Roma, e a est dalle Strade Provinciali SP 242 e SP 13.

L'edificio si presenta come villetta bifamigliare costituita da un piano rialzato fuori terra e un piano seminterrato destinato alle cantine e all'autorimessa.

L'impianto planimetrico di forma rettangolare si sviluppa all'interno di un cortile comune da cui attraverso una scaletta si accede al pianerottolo del piano rialzato che conduce alle U.I.

Dall'ingresso si entra in uno stretto corridoio che porta sulla sx prima al soggiorno e poi alle due camere; il bagno si trova in fondo al corridoio (vedi planimetria dello stato di fatto allegata).

L'angolo cottura, insieme ad altri spazi di servizio adibiti a ripostiglio sono raggiungibili passando dal soggiorno e da una camera da letto.

Di seguito si riportano le superfici calpestabili e lo stato manutentivo dei singoli vani.

La superficie calpestabile è al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie calpestabile [Mq]</b>	<b>Condizioni</b>
Corridoio	6,83	Cattive
Soggiorno	14,48	Cattive
Camera 1	14,80	Cattive
Camera 2	8,33	Cattive
Bagno	4,69	Cattive
<b>Cottura</b>	<b>5,85</b>	<b>Pessime</b>
<b>Disimpegno</b>	<b>2,75</b>	<b>Pessime</b>
<b>Ripostiglio</b>	<b>5,73</b>	<b>Pessime</b>
<b>Superficie totale</b> (sono esclusi i locali in rosso)	<b>49.13</b>	

In rosso sono indicati i locali di cui non c'è traccia nella licenza edilizia.

Di essi non verrà tenuto conto ai fini della stima del valore immobiliare.

Sulla legittimità dello stato di fatto si rimanda al paragrafo "Regolarità urbanistica, edilizia e catastale".

La tipologia costruttiva dell'edificio secondo la Licenza Edilizia che risale al 1957 è in foratoni con malta di cemento; la struttura portante dei solai è in latero-cemento con travetti prefabbricati; la struttura del tetto è in legno con tegole marsigliesi.

All'interno gli ambienti e le finiture sono in stato di degrado estremo.

I pavimenti in mattonelle di graniglia, le porte in legno con specchiatura in vetro, alcune finestre in legno senza vetrocamera, gli apparecchi sanitari e i rivestimenti del bagno datano l'età di costruzione dell'immobile.

Altri elementi d'arredo fissi quali alcuni serramenti, le tapparelle, alcuni caloriferi, probabilmente sostituiti in anni più recenti, anch'essi risultano usurati e maltenuti.

L'altezza degli ambienti all'interno è di metri 3,10 eccetto i locali cottura/disimpegno/ripostiglio che si aggirano intorno ad h 2,25.

Al di sopra dell'appartamento, al di sotto del tetto, si trova un'intercapedine non praticabile.

Tutto l'appartamento è interessato da un grave ammaloramento degli intonaci, più evidente in alcuni ambienti come il bagno, la cucina e le camere, dove sono presenti macchie estese di umidità e muffe a uno stato avanzato (vedi rilievo fotografico).

Il degrado è tale da compromettere non soltanto l'estetica ma la salubrità degli ambienti.

Le cause sono attribuibili a infiltrazioni da perdite localizzate (pluviali, cattiva impermeabilizzazione della copertura) e/o alla presenza di ponti termici essendo l'edificio privo di isolamenti.

La zona aggiunta successivamente (campita con quadrettatura rossa nella pianta dello stato di fatto) è la parte dell'immobile nella quale le condizioni di abitabilità sono maggiormente compromesse.

Qui la copertura dei locali è costituita da un'orditura leggera di travetti in legno al di sopra dei quali sono posati pannelli di legno coperti da lamiere ondulate.

E' probabile che alcune delle lamiere siano in fibrocemento.

All'interno corrono a vista condutture elettriche insieme alle tubature dell'acqua e del gas.

Sono in allegato le immagini che meglio possono evidenziare quanto descritto.

### *Impianti*

Tutti gli impianti non sono a norma di legge:

- Impianto elettrico, in parte sottotraccia in parte a vista in canalina o con fili elettrici senza isolamento, prese e interruttori risalenti agli anni '50 in molti casi ubicati in adiacenza a murature con infiltrazioni d'acqua; contatore e quadretto elettrico nel cantinato.

- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda prodotti in maniera termoautonoma da caldaia posta nello scantinato, con corpi scaldanti in alluminio.
- Impianto a gas per la produzione di calore e ad uso domestico.
- Impianto fognario (acque bianche e nere) costituito da pozzo perdente e fossa biologica.

La dotazione degli apparecchi igienici in bagno è composta da lavabo, wc, bidet, vasca.

L'impianto di raffrescamento/condizionamento dell'aria è assente.

### *Cantinato*

Al di sotto dell'appartamento, a quota -1.46 si trova il piano seminterrato adibito a deposito/cantine al quale si accede dalla rampa in cortile attraverso una grande serranda vetrata.

L'altezza media è di mt 2,40.

All'interno oltre allo spazio comune sono state ricavate cantine separate da muri divisorii e porte in legno; tutti gli ambienti del cantinato sono aerati e illuminati naturalmente da finestre con serramento ferro e vetro e griglia.

Il pavimento è in battuto di cemento.

### *Parti comuni*

Per l'identificazione delle parti comuni si rimanda a due documenti.

Il primo è l'atto di donazione al Sig. \_\_\_\_\_ del 10/02/1973 Pubblico ufficiale CANALI con la planimetria (ALLEGATI) dove sono campite in giallo le parti comuni.

Il secondo è la planimetria del piano cantinato allegata a una D.I.A. del 10/02/1998 firmata da entrambi i comproprietari, in cui venivano autorizzate opere interne che prevedevano tra le altre cose l'inglobamento all'interno di una cantina di proprietà di un pezzo dello spazio comune, salvaguardandone la comproprietà.

Dal confronto dei documenti non si riscontrano contraddizioni in merito alla localizzazione degli spazi comuni della cantina.

Si osserva solo il fatto che la fruibilità dell'area comune che si trova inglobata in una cantina di proprietà esclusiva risulta compromessa.

Nella planimetria restituita su CAD dello stato di fatto l'area comune attualmente interclusa è stata indicata con una croce rossa.

Nel medesimo atto del 1973 sono indicate le quote di comproprietà (al 50%) del terreno su cui sorge la casa con annesso cortile in mappa catasto terreni al Fg 6 Part 139 di ettari 0.03.00, nonché della porzione di cantinato di uso comune, degli impianti di acqua potabile, fognatura ed energia elettrica (successivamente l'impianto elettrico è stato diviso a metà su richiesta di uno dei due donatari).

Nella planimetria allegata all'atto del '73 (ALLEGATA) è indicata come parte comune campita in giallo anche una porzione di sedime stradale larga circa 3,00 mt ed è richiamato, per quanto riguarda la strada detta Via S. Antonio, il capitolato patti tecnici allegato all'atto di origine 18/7/1957 n. 12.200 = rep. a rogito registrato a Monza il 24/7/1957 N. 429 vol. 180, trascritto a Milano il 12/8/195 N.33881.

Anche le parti comuni sono lasciate andare e in cattivo stato.

E' il caso della recinzione metallica e dei muretti, dei pilastrini agli ingressi pedonale e carrabile, della pavimentazione in cemento del cortile e della rampa, delle aiuole e delle bordure a confine con le altre proprietà.

Meriterebbero interventi di manutenzione o sostituzione anche le finiture della facciata, lattonerie, pluviali, intonaci.

In fondo alla rampa, addossato al muretto di contenimento è presente un lavatoio.

All'interno del piano cantinato nello spazio comune si trova un altro lavandino, una vasca e i generatori di calore e acqua calda al servizio delle unità immobiliari.

Al piano cantinato sono visibili numerose perdite d'acqua provenienti dai muri infiltrati o direttamente dalle tubazioni correnti a vista; l'impianto elettrico corre a vista a soffitto e a parete; sono a vista anche tutte le canalizzazioni di scarico dell'impianto idrico-sanitario e fognario e i tubi del riscaldamento e i contatori.

Ovunque lo stato di degrado è avanzato e questo, oltre che a rendere inospitale e insalubri gli ambienti, porta a un grave problema di sicurezza dovuto alla compresenza delle reti degli impianti elettrico, idraulico, fognario e del riscaldamento che corrono senza nessuna protezione a stretto contatto, all'esterno e all'interno delle murature e dei solai intrisi di umidità.

AGIBILITA'/ABITABILITA'

Nel fascicolo dell'autorizzazione a costruire del 1957 è indicato che in data 04/09/1959 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità, che però non era allegata e non è stata reperibile.

Tuttavia si ritiene che l'immobile non sia agibile nelle condizioni attuali in cui si trova, venendo a mancare *de facto* i fondamentali requisiti di igiene, salubrità e sicurezza.

Per potersi configurare la vendibilità del bene è necessario che, in sede di determinazione del valore immobiliare, si tenga debitamente conto di questa circostanza con l'applicazione di un ragionevole coefficiente di deprezzamento.

Si rimanda al paragrafo di valutazione dell'immobile.

DESCRIZIONE DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'ambito urbano non è soggetto a vincoli di ordine paesistico nè storico-artistico.

Per quanto riguarda la componente geologica, idrogeologica e sismica, nella Carta di sintesi e dei vincoli del PGT l'immobile non rientra in aree di protezione e/o fasce di rispetto.

Nella carta di fattibilità geologica l'area è classificata in Classe 1- Fattibilità senza particolari limitazioni, che identifica zone in cui gli interventi urbanistici non presentano specifiche controindicazioni dal punto di vista geologico.

Dalle visure ipocatastali effettuate presso la Conservatoria di Milano 2 con interrogazione per immobile e per soggetto (ALLEGATE) non risultano formalità pregiudizievoli riferite all'immobile oggetto di stima.

Non sono state riferite nè si è a conoscenza di servitù, pesi o limitazioni d'uso sull'immobile.

Non sono presenti spese condominiali insolute in quanto non si è costituito un condominio per la gestione degli spazi comuni.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Sono stati visionati presso gli Uffici del Comune i Registri delle costruzioni edilizie dal 1948.  
E' stata reperita la Domanda di costruzione fatta dai coniugi

presentata in data 20/07/1957 e la successiva autorizzazione a costruire rilasciata il 10/08/1957 (il fascicolo è allegato).

Non si è trovata traccia di nessun atto successivo fino alla Denuncia di Inizio Attività per opere interne Prot. 1975 presentata il 10/02/1998 dal proprietario dell'appartamento confinante, subalterno 2.

Quest'ultima pratica assume rilievo per la citata chiusura consensuale di uno spazio in comproprietà facente parte delle parti comuni del cantinato.

Rispetto alla documentazione visionata si ritiene che l'immobile non sia conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Si riporta di seguito l'elenco delle difformità riscontrate:

1) La zona campita con quadrettatura rossa nella planimetria dello stato di fatto è stata costruita in assenza di titolo.

Si tratta di un ampliamento di circa 17 Mq di SIp comprendente la zona cottura e alcuni disimpegni di servizio che sono stati "ricavati" chiudendo e ampliando abusivamente il balcone preesistente.

Tale area non può essere oggetto di stima e non verrà considerata.

Sulla sanabilità dell'abuso si esprimono forti riserve.

Si rimanda allo stralcio di NTA, art. 20 (riportato integralmente nel paragrafo di Inquadramento urbanistico) dove è indicato che *"È consentito l'ampliamento di edifici mono e bifamiliari, anche se disposti in cortina continua, esistenti alla data di approvazione del P.G.T., per una sola volta, anche in deroga al limite posto dall'indice di edificabilità fondiaria, fino ad un massimo di  $IF = 2 \text{ mc/mq}$  e comunque con un massimo di nuova volumetria pari a 250 mc per ciascuna abitazione presente nell'edificio ed in parziale deroga ai valori minimi di Dc e De indicati al terzo comma di questo articolo e comunque con  $Dc \geq m.3.$ "*

Lo scrivente ritiene che, se anche si configurasse l'esistenza di una volumetria residua in base al citato articolo, circostanza che deve essere attentamente valutata e sottoposta al vaglio dell'Ufficio Tecnico del Comune, si renda necessario il ripristino dello stato dei luoghi

attraverso la demolizione della superficie abusiva a causa delle intollerabili condizioni di insalubrità e, più estesamente, di inagibilità degli ambienti.

Inoltre la loro collocazione attuale si trova in aderenza al confine e occupa una parte degli spazi comuni del cortile, oltre a costituire superficie coperta oltre i limiti consentiti.

2) Il resto dell'appartamento non corrisponde ai disegni comunali originari (ALLEGATI) dell'autorizzazione del 1957 sui quali è rappresentato un unico appartamento al piano rialzato e un unico ambiente al piano seminterrato.

Originariamente cioè la villetta era stata concepita come monofamigliare.

La costituzione di due appartamenti con l'attuale suddivisione degli spazi interni (a meno della parte abusiva) sembrerebbe essere il risultato di un frazionamento fatto in epoca successiva del quale lo scrivente non ha trovato traccia in Comune ma solo sulla planimetria catastale d'impianto del 1972 allegata all'atto di donazione del 1973 e aderente alle planimetrie allegate all'atto (in allegato).

Anche i balconi non erano rappresentati nella pratica comunale originaria del 1957 ma sono presenti sulla denuncia catastale del 1972 e nell'atto di donazione del 1973.

In caso sia confermata, con le ulteriori verifiche che venissero ritenute necessarie presso gli uffici di competenza, l'assenza di una pratica di frazionamento e di denuncia di opere interne (per nuovo assetto distributivo) ed esterne (per modifiche alle finestre del piano seminterrato, eliminazione della scala sul retro dell'edificio, formazione dei balconi e del pianerottolo di sbarco agli appartamenti) per l'eventuale regolarizzazione urbanistica dello stato di fatto attuale dovrà preliminarmente essere verificata la rispondenza ai regolamenti edilizi, d'igiene e al PGT vigenti al momento della realizzazione e al momento della domanda di sanatoria.

Il costo delle pratiche in sanatoria e di aggiornamento catastale, comprensiva della sanzione di 1.000 euro e dei diritti di segreteria, è stimato intorno a 4.500 euro.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. N° 37 DEL 22/01/2008)

Non è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Per nessuno degli impianti risulta presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti richiesta dal D.M. Ministro sviluppo economico n. 37 del 22/1/2008.

□ VALORE IMMOBILIARE

Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile viene calcolata la superficie commerciale ottenuta applicando dei coefficienti alla superficie esterna lorda come di seguito:

• Superficie esterna lorda

Sono incluse le murature perimetrali per la parte di perimetro libero; alla mezzeria delle murature perimetrali confinanti con altre proprietà.

Si specifica che il calcolo non è desunto da planimetrie cartacee ma è ricavato da accurato rilievo metrico eseguito in loco e restituito su CAD.

Per il computo delle superfici scoperte e accessorie sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% per i balconi;
- 10 % per gli spazi comuni del cortile e del seminterrato (al 50%);
- 20 % per le cantine di proprietà.

	Superficie esterna lorda [Mq]	Coefficiente [n]	Superficie commerciale [Mq]
Appartamento Piano rialzato	59,26	1	59,26
Balcone	7,00	0,25	1,75
Cantine di proprietà Piano seminterrato	31,94	0,20	6,39
Parti comuni Piano terreno e seminterrato	183,47	0,10	18,35 *0,5=9,17
<b>Superficie complessiva</b>			<b>76,57</b>

1) In tabella non è stato attribuito valore commerciale alla porzione di appartamento che non potrà essere oggetto di sanatoria.

2) In tabella non è stato attribuito valore commerciale alla porzione delle parti comuni facente parte del sedime stradale.  
(vedi pag. 12 Paragrafo DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - *Parti comuni*).

### Valutazione dell'immobile

E' stata richiesto il valore della nuda proprietà dell'immobile, che pertanto verrà decurtato della componente di usufrutto.

La stima sarà di tipo sintetico-comparativa, basata sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti gli apprezzamenti del mercato, applicando adeguati coefficienti di deprezzamento.

I prezzi di vendita dei database immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI Anno 2021 Semestre 2 sono riferiti ad abitazioni in condizioni normali.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato dell'interrogazione per l'Anno 2021 - Semestre 2

**Provincia:** MILANO

**Comune:** PESSANO CON BORNAGO

**Fascia/zona:** Centrale/INTERO CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Superficie	Valore di Mercato (€/Mq)	
			Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	Lorda	1.000	1.350

I prezzi di appartamenti in condizioni 'da ristrutturare' trovati attualmente sugli annunci immobiliari vanno da 650 a 800 euro/Mq.

### Conclusioni

Eseguita l'analisi delle caratteristiche specifiche dell'immobile ai fini della determinazione di un'attendibile ipotesi del prezzo base, visto e preso atto delle quotazioni immobiliari alla data della perizia, in virtù delle considerazioni che lo scrivente ha ritenuto opportune e in aderenza ai dati sopraesposti si elegge come più probabile valore unitario di mercato:

euro 650/Mq

$$\text{euro } 650,00/\text{Mq} \times 76,57 \text{ Mq} = \text{euro } 49.770,5$$

Per tenere conto delle criticità evidenziate, che hanno ricadute sul valore del bene, al prezzo base verranno applicati coefficienti di riduzione dovuti a:

- 1) Costi per regolarizzazione urbanistica: euro 4.500 (vedi pag. 15 Paragrafo REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE)
- 2) Costi di demolizione/ripristino delle parti non sanabili.
- 3) Riduzione per assenza di garanzia per vizi: coefficiente =0,9.
- 4) Condizioni di deterioramento fisico e obsolescenza funzionale per vetustà e assenza di manutenzione: coefficiente di deprezzamento =0,7

Per la determinazione dei costi di demolizione si è fatto riferimento al prezzario della Regionale Lombardia agg. luglio 2022, voce 1C.01.020.0010.a-Demolizione totale o parziale di edificio, anche pericolante, di tipo residenziale con struttura in muratura, solai in legno, in ferro e tavelloni o misti in laterizio e c.a., con mezzi meccanici adeguati alla mole delle strutture da demolire, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate.

Considerando un'altezza intorno a mt 2,60 (2,25 interna+0,35ca) si ha un volume da demolire pari a [(Mq 16,97 di slp\*h 2,6) - (Mq 7,00\*0,15)] = Mc 43,07.

Nel conteggio della cubatura è stata detratta la parte della soletta del pavimento del balcone esistente, su cui si sono appoggiati i locali, che verrà mantenuta.

Si ha il costo complessivo per la demolizione della struttura pari a € 10,80/mc\* 43,07 mc = € 465,156.

Sono esclusi i costi per bonifica da amianto, di cui non si ha certezza né in merito all'effettiva presenza né della eventuale superficie da rimuovere, non visibile.

Di questo fattore di indeterminazione si è tenuto indirettamente conto nella riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Deve essere almeno ripristinata, tramite ricostruzione del muro, l'apertura che era stata fatta a collegamento del soggiorno con la parte abusiva.

Si tratta di mt  $0,65 \times 2,10 = \text{Mq } 1,365 \times \text{€ } 77,66/\text{mq}$  (voce 1C.06.050.0250.d - Muratura in blocchi di laterizio tipo "svizzero" portante, con malta cementizia o bastarda, compreso l'onere per la formazione di spalle, voltini, spigoli, lesene, piani di lavoro interni con blocchi  $30 \times 25 \times 13$  cm, spessore 30 cm) = 106,00; sono da aggiungere gli intonaci (25 euro/mq) e l'imbiancatura (8 euro/mq).

Si arrotonda il totale di spesa per demolizioni e ripristino in euro 1.000.

Non è considerato il ripristino degli intonaci della facciata a seguito della demolizione.

Detraendo i costi 1) e 2) e applicando al prezzo ottenuto i coefficienti riduttivi 3) e 4) si ha:

- $49.770,5 - 4.500 - 1.000 = \text{euro } 44.270,5$
- $44.270,5 \times 0,9 \times 0,7 = \text{euro } 27.890,415$

#### Stima del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà

La proprietà è gravata da usufrutto occorre quindi stimare il bene tenendo conto del tempo in cui il nudo proprietario non potrà godere della cosa.

Il valore dell'usufrutto è ricavato dal prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolate per l'anno 2022.

Beneficiario del diritto di usufrutto per 1/1 è

Alla data di oggi gli anni compiuti dall'usufruttuaria sono 91.

Per l'età dagli 87 ai 92 anni il valore percentuale dell'usufrutto è considerato pari a 15.

Risultato:

Euro  $27.890,415 \times 15 \% = \text{euro } 4.183,56$  valore usufrutto

Detraendo dal valore della piena proprietà la componente di usufrutto si ottiene il valore della nuda proprietà dell'immobile pari a euro:

$(27.890,415 - 4.183,56) = \text{euro } 23.706,85.$

L'importo è da ritenersi al netto di I.V.A., oneri fiscali, tributari e amministrativi di legge.

La sottoscritta, regolarmente abilitata all'esercizio della professione, in qualità di tecnico incaricato alla stima dell'immobile oggetto di perizia e di persona esercente un servizio di pubblica necessità, giura sulla veridicità dei contenuti, dei dati raccolti ed esposti e di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, al solo scopo di far conoscere la verità.

In fede.

Dott. Arch. Paola Murari



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PERITI E CONSERVATORI  
PROVINCIA DI MILANO  
MURARI  
PAOLA

Milano, 01/10/2022

ALLEGATI:

- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURA CATASTALE
- VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE
- VISURA IPOCATASTALE
- RILIEVO FOTOGRAFICO
- RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO DI FATTO
- ATTI DI FABBRICA DEL 1957 E TAVOLE ALLEGATE
- ATTO DI DONAZIONE DEL 1973 E PLANIMETRIE ALLEGATE
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA C.D.U.