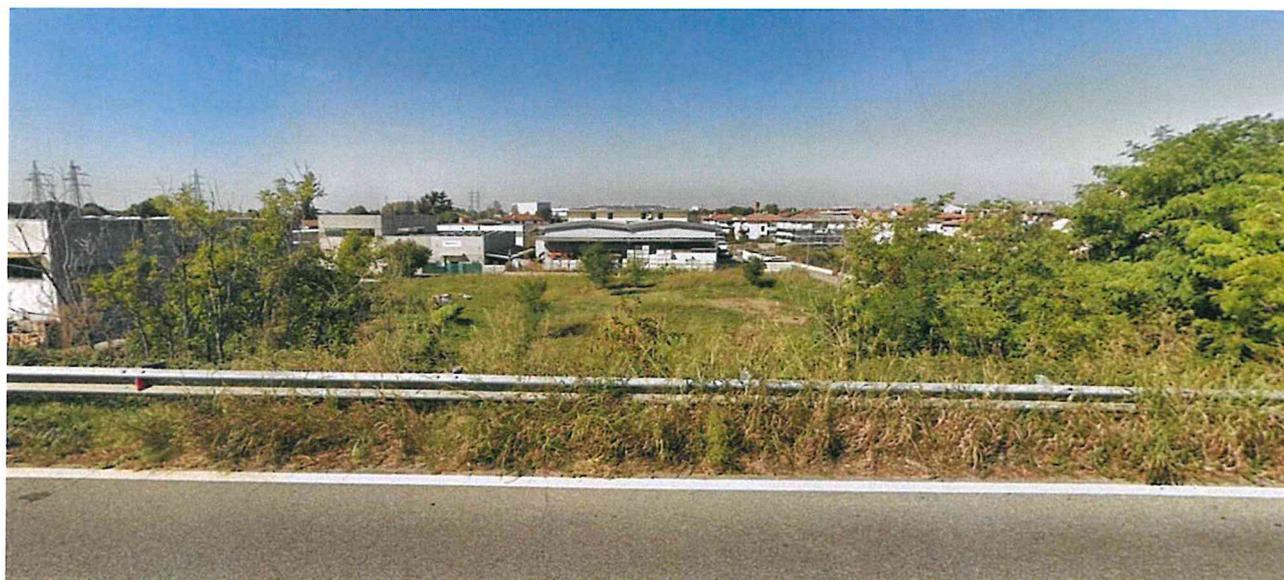


Dr. Arch. Ettore G. Panzera
Via V. Gioberti, 14
Cassano d'Adda (MI)
Tel. 0363-63255
e-mail: ettore.panzera@2abiodesign.it
Pec: ettoregiuseppe.panzera@geopec.it



PERIZIA DI STIMA GIURATA

**Terreni in comune di Pozzuolo Martesana
di proprietà del Comune di Pozzuolo Martesana**

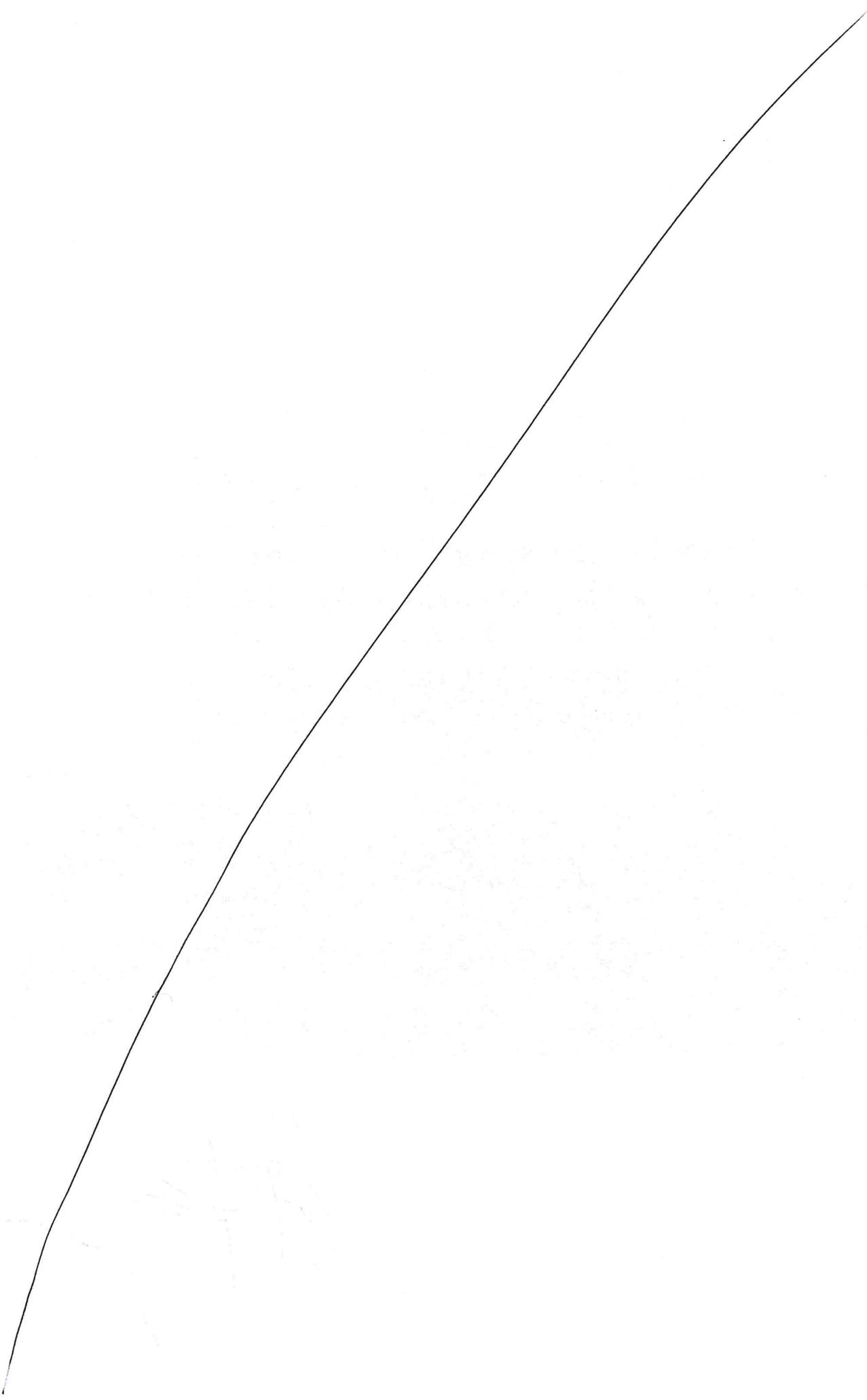


Il tecnico incaricato

Dr. Arch. Ettore G. Panzera

Cassano d'Adda, febbraio 2021

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



OGGETTO DI STIMA

Terreni siti nel Comune di Pozzuolo Martesana (MI), via A. Merini

PREMESSA

In data 01.12.2020 il sottoscritto Dr. Arch. Ettore G. Panzera, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n 9193, ha ricevuto incarico dall'Unione dei Comuni Lombarda "Adda Martesana" con determina n. 289 del 30.11.2021, di procedere alla stesura di una perizia estimativa, relativa ai terreni in proprietà comunale.

Accettato l'incarico, mi sono recato nell'area ed ho effettuato le necessarie ispezioni, oltre a valutare gli aspetti amministrativi catastali e urbanistici nonché un'indagine economica sui parametri di vendita delle zone, al fine di accertare il valore del corrispettivo di stima economica del bene oggetto della presente perizia espletati gli opportuni e preliminari accertamenti di seguito meglio identificato.

TITOLARITA'

Il compendio immobiliare è stato trasferito in proprietà del Comune di Pozzuolo Martesana, giusta convenzione di lottizzazione "Ambito C3 della Città da trasformare per la crescita delle funzioni residenziali" del 4 giugno 2009 rep. 533088 raccolta 79920 Dr. Alfonso Ajello Notaio in Milano registrata Milano 5 il 22 giugno 2009 al n. 13303 serie 1T.

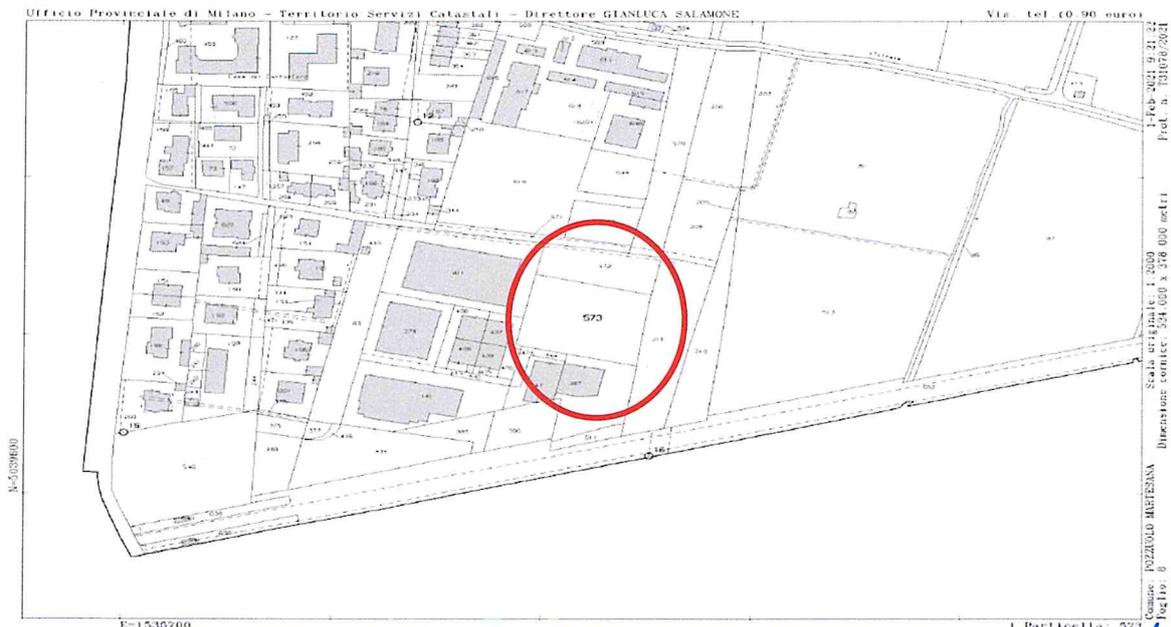
INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta individuato al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia del territorio di Milano del Comune di Pozzuolo Martesana, come segue:

- a) Terreno fg. 8 mapp. 572
Qualità Seminativo Irriguo classe 2 – sup. ha 00.12.05 mq – R.D. 12,07 € R.A. 10,89 €
- b) Terreno fg. 8 mapp. 573
Qualità Seminativo Irriguo classe 2 – sup. ha 00.25.59 mq – R.D. 25,64 € R.A. 23,13 €

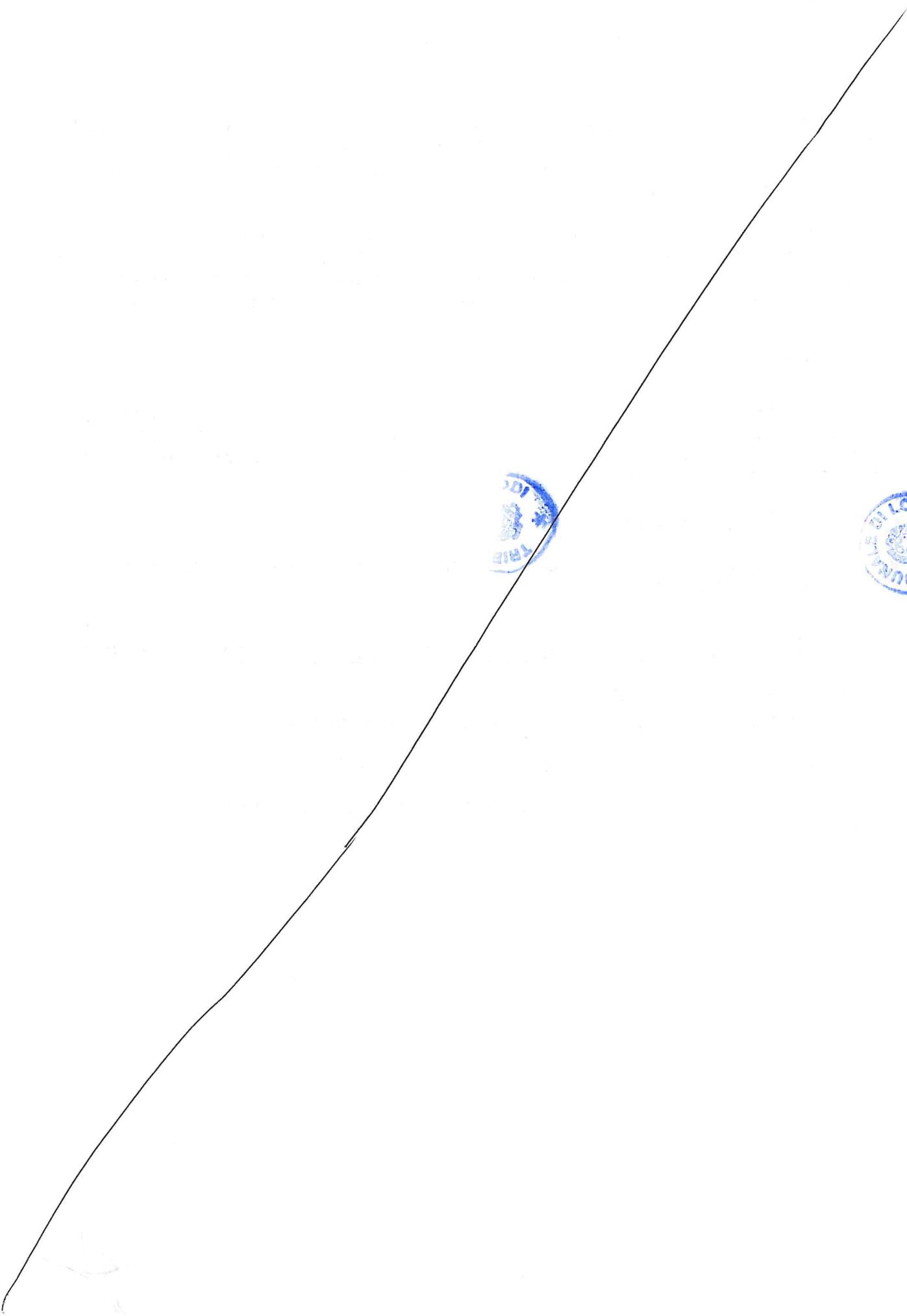
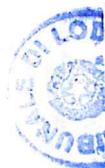
SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA ha 00.37.64

il tutto come meglio riportato nell'estratto mappa, rilasciato dall'agenzia delle Entrate di Milano, che di seguito riporto.



Estratto Mappa

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



Di tale compendio, solo parte risulta oggetto della stima, per come di seguito individuato e riportato nel presente elaborato.

La superficie catastale complessiva risulta di ha 00.37.64 e reale misurata in sito mq 3.883,00, risultante da rilievo celeri metrico ; parte della superficie del lotto da identificare con apposito frazionamento dovrà rimanere in ambito di servizi pubblici di livello locale e parte del lotto potrà essere inserito in una procedura di variante di destinazione con lo strumento di cui all'art. 95bis della L.R. 12/2005 e smi, nel contesto dell'approvazione dell'adeguamento del piano delle alienazioni comunale.

A migliore identificazione di quanto sopra, si rappresenta di seguito l'estratto planimetrico in figura 1, con l'indicazione della soluzione con la suddivisione del lotto in due aree, di cui una identificata al foglio 8 mappali 572/AAA e 573/BBA, potrà essere oggetto di procedura con lo strumento di cui all'art. 95bis della L.R. 12/2005 e smi, nel contesto dell'approvazione dell'adeguamento del piano delle alienazioni comunale.

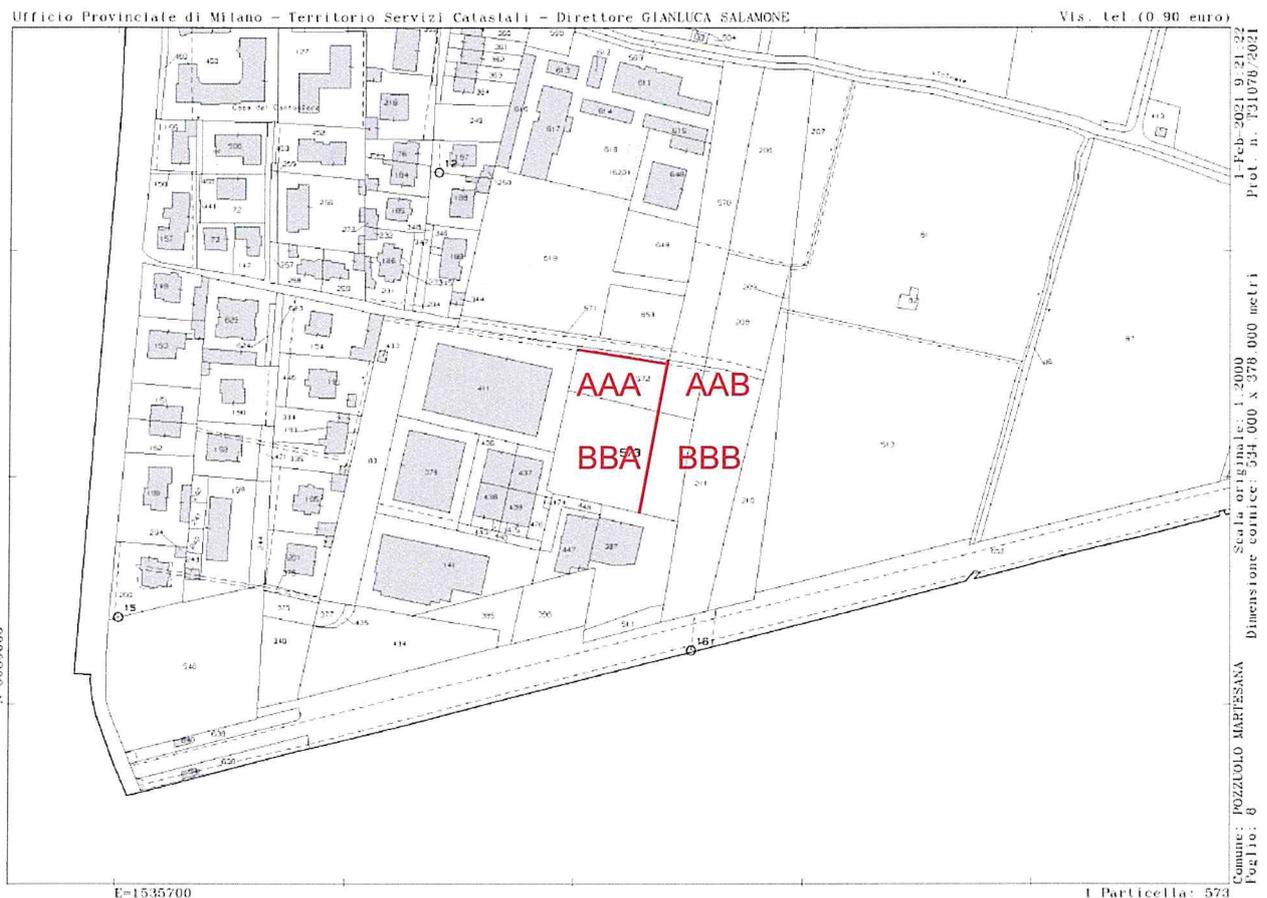


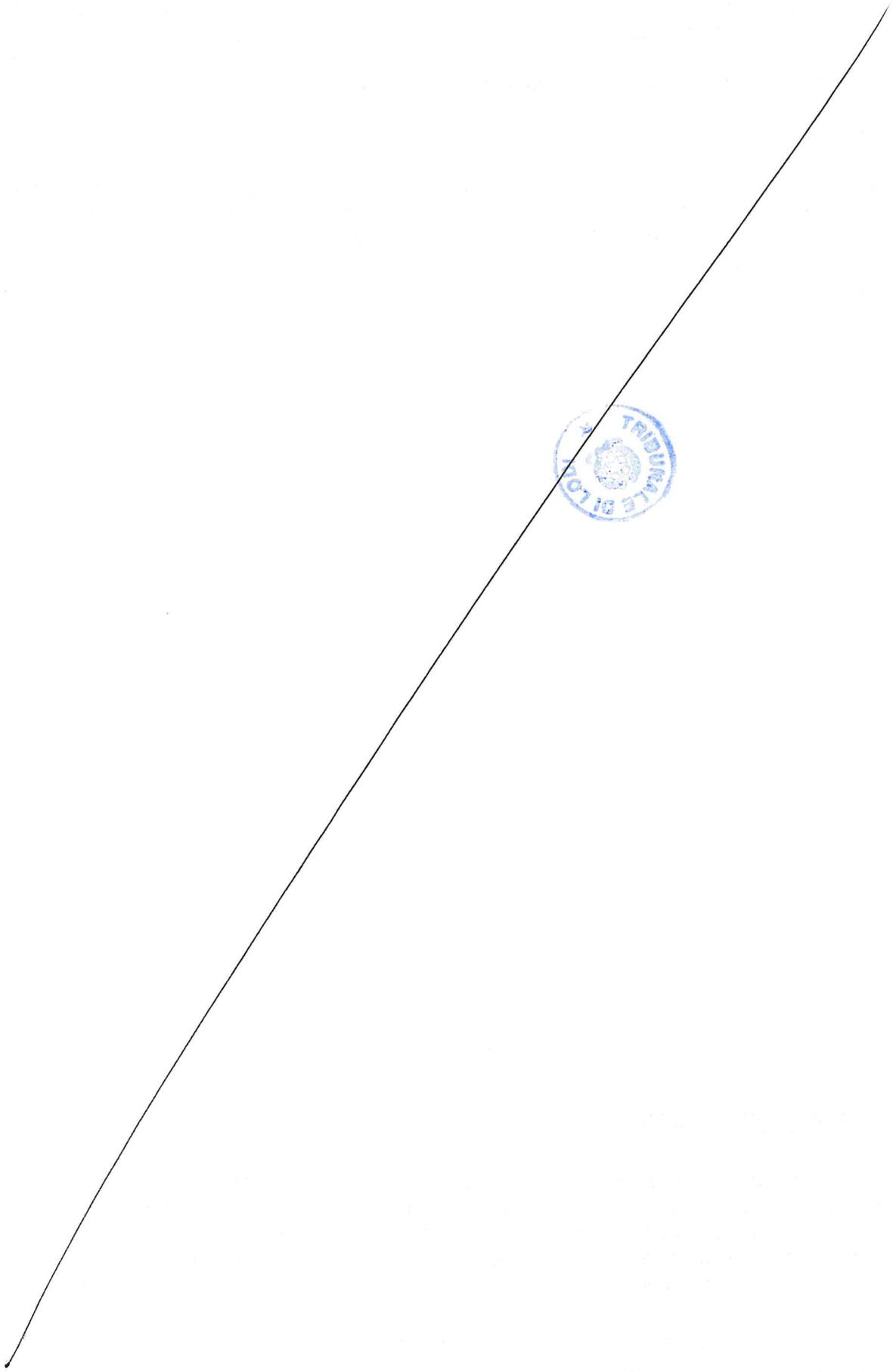
Figura 1

CARATTERISTICHE TERRENI

A seguito del sopralluogo effettuato si segnala che l'area si presenta principalmente a verde con culture arboree spontanee, non sono presenti né fabbricati né strutture fuori terra salvo le recinzioni sul perimetro di delimitazione delle proprietà confinanti sui lati Ovest e Sud, sul lato Est presenza di scarpata confinante con rilevato della S.P. n. 137 tratto frazione Bisentrate - Capoluogo di Pozzuolo Martesana, mentre sul lato nord viabilità ciclopedonale esistente.

Risultano presenti manufatti interrati, gli stessi, da informazioni assunte presso i tecnici del Comune di Pozzuolo Martesana, costituiscono il sistema di smaltimento acque meteoriche di

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



competenza delle superfici impermeabili pubbliche di via Merini e parcheggi adiacenti; soprassuolo risulta presente la strada ciclopedonale a uso pubblico, opere di seguito indicate.

Il lotto oggetto di stima è caratterizzato da una forma rettangolare con i lati sostanzialmente regolari da circa metri 67,00 per metri 40,00. Costituita da due mappali, (particella 572/AAA e particella 573/BBA) come sopra identificati, confinante a nord con strada comunale via A. Merini, con al di la area oggetto di intervento residenziale, ad est con la scarpata della strada provinciale n. 137 ad ovest e sud con recinzione di immobile a destinazione industriale.

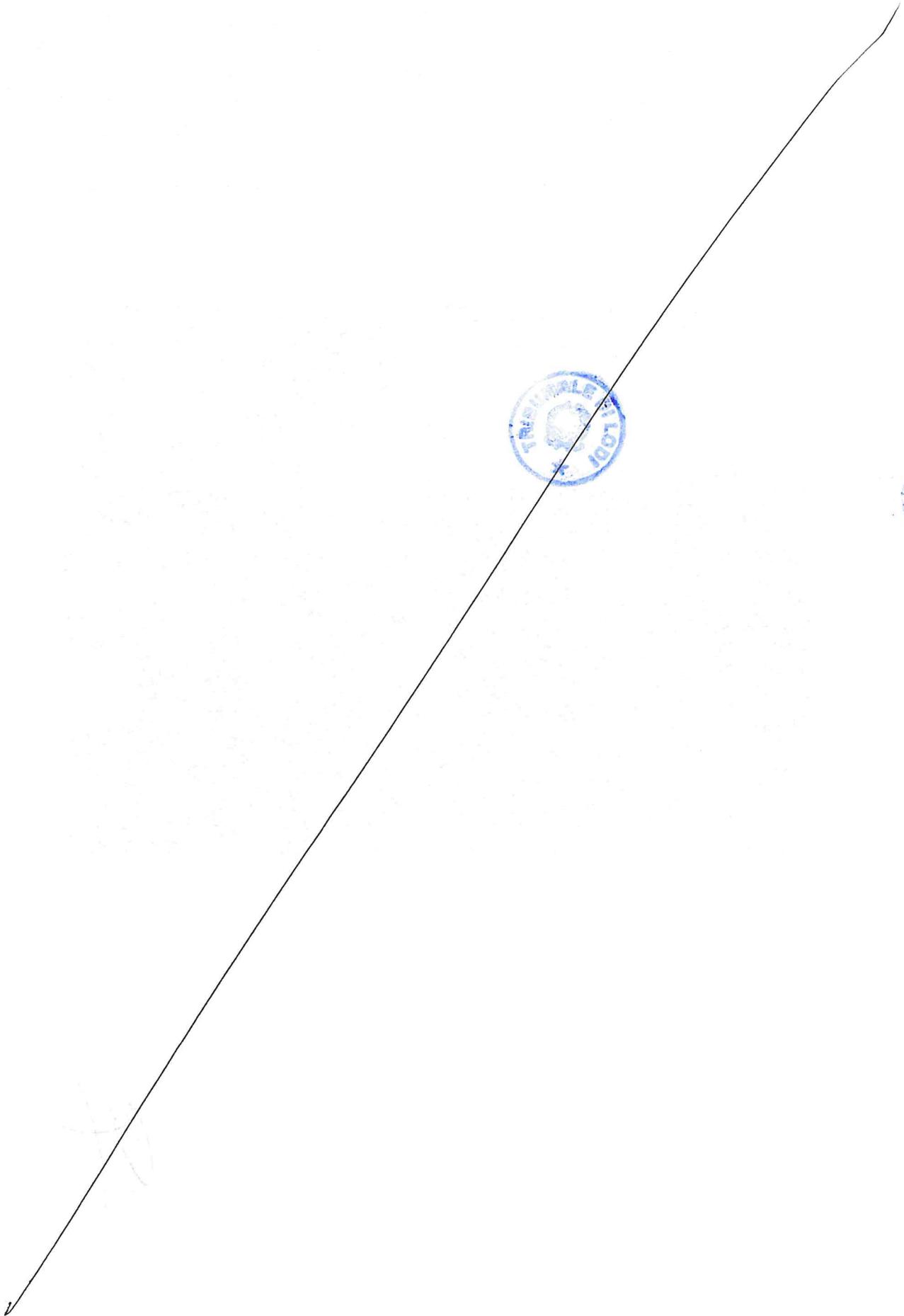
Si riportano prese fotografiche a miglior illustrazione dello stato di fatto del terreno oggetto della presente scattate contestualmente al sopralluogo.

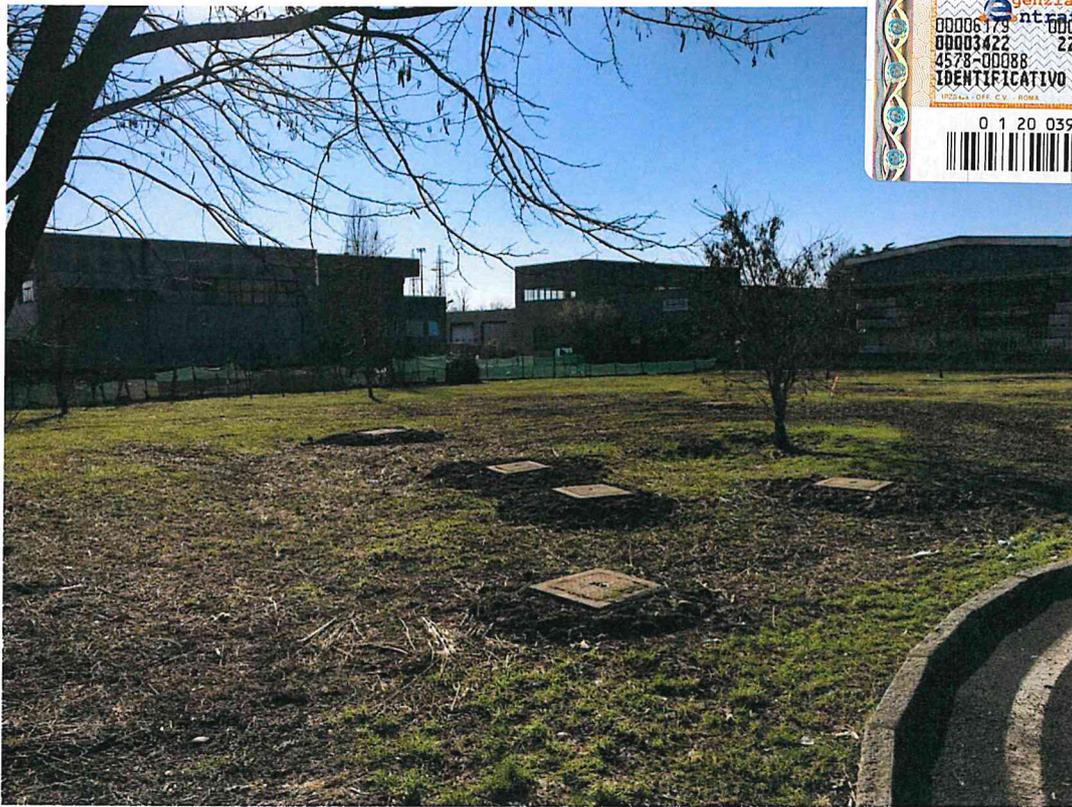


VISTA DA EST



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento





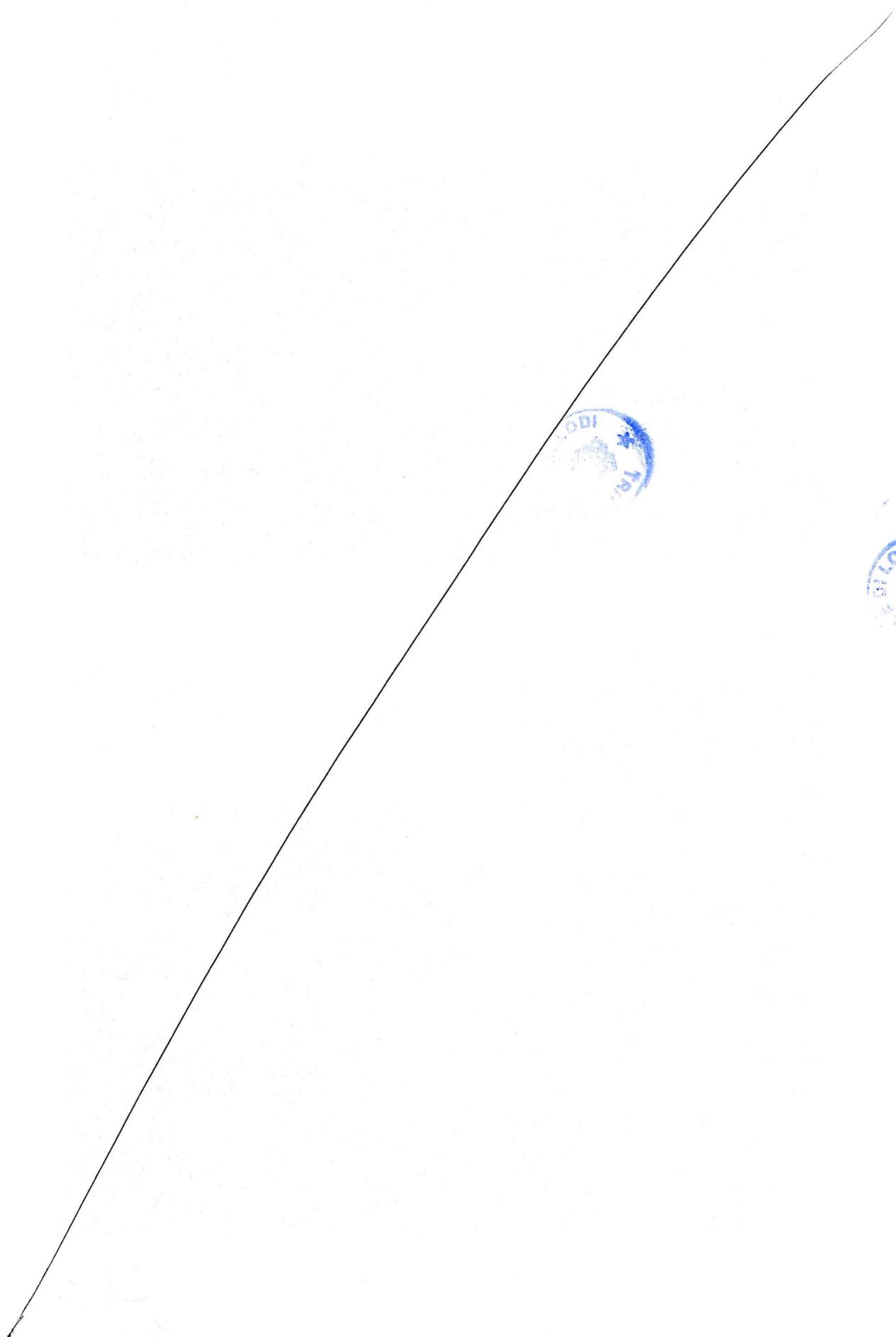
VISTA DA NORD-EST



VISTA DA NORD-EST



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento





VISTA DA NORD

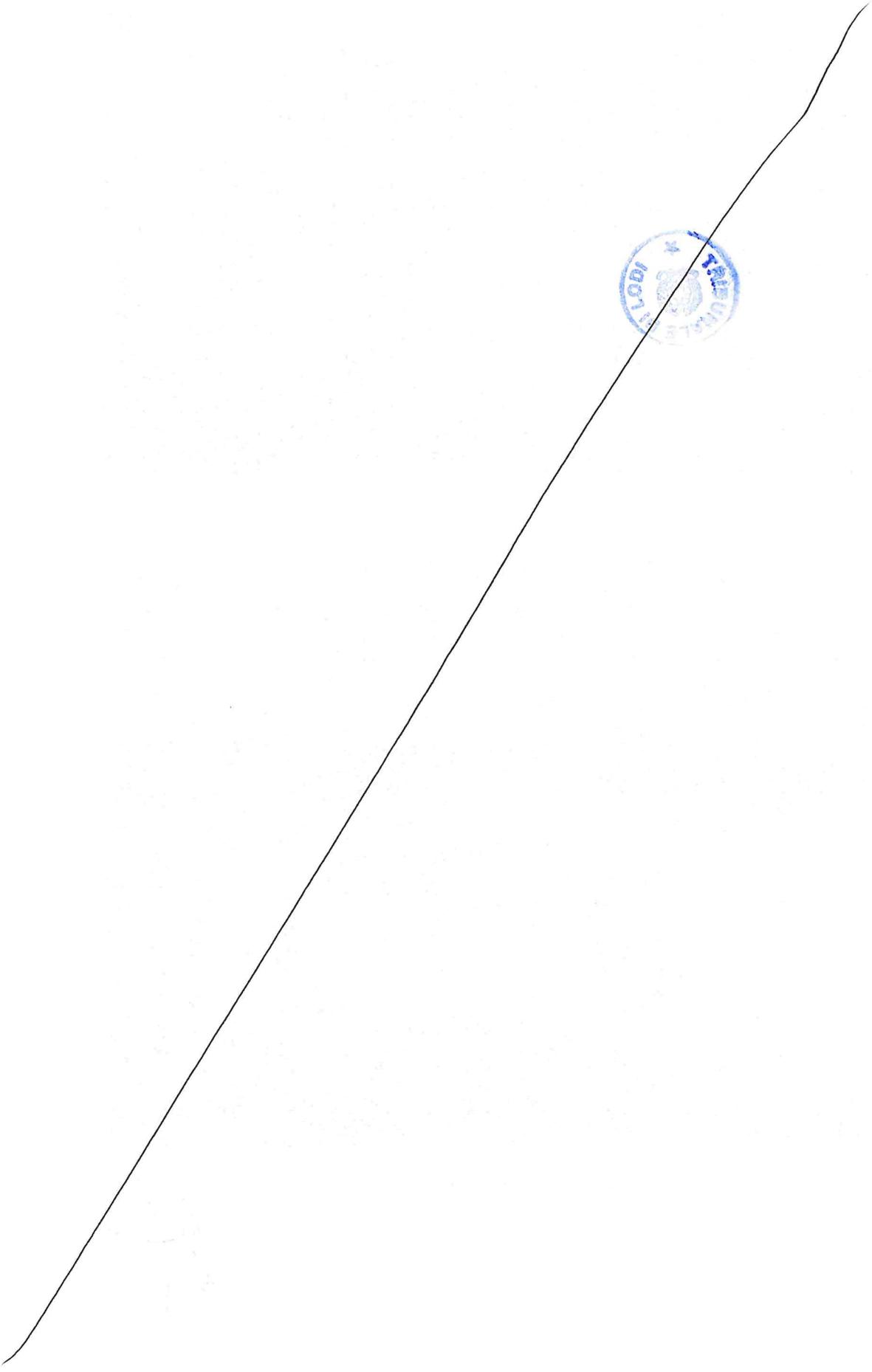


VISTA DA NORD-OVEST

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



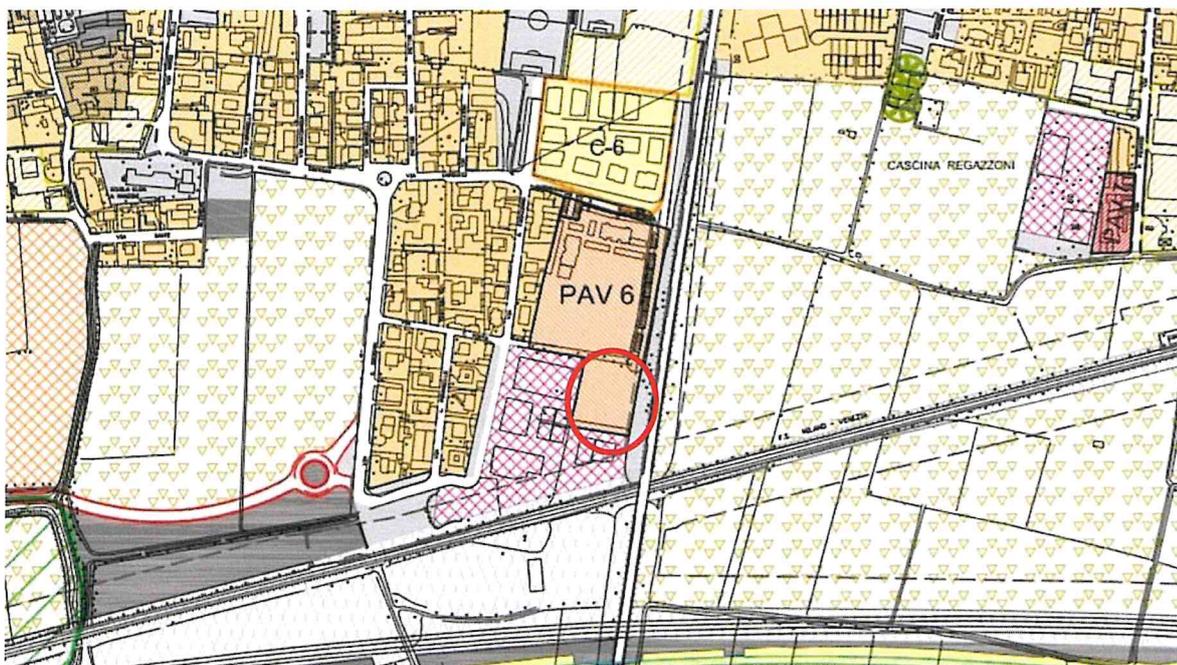
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



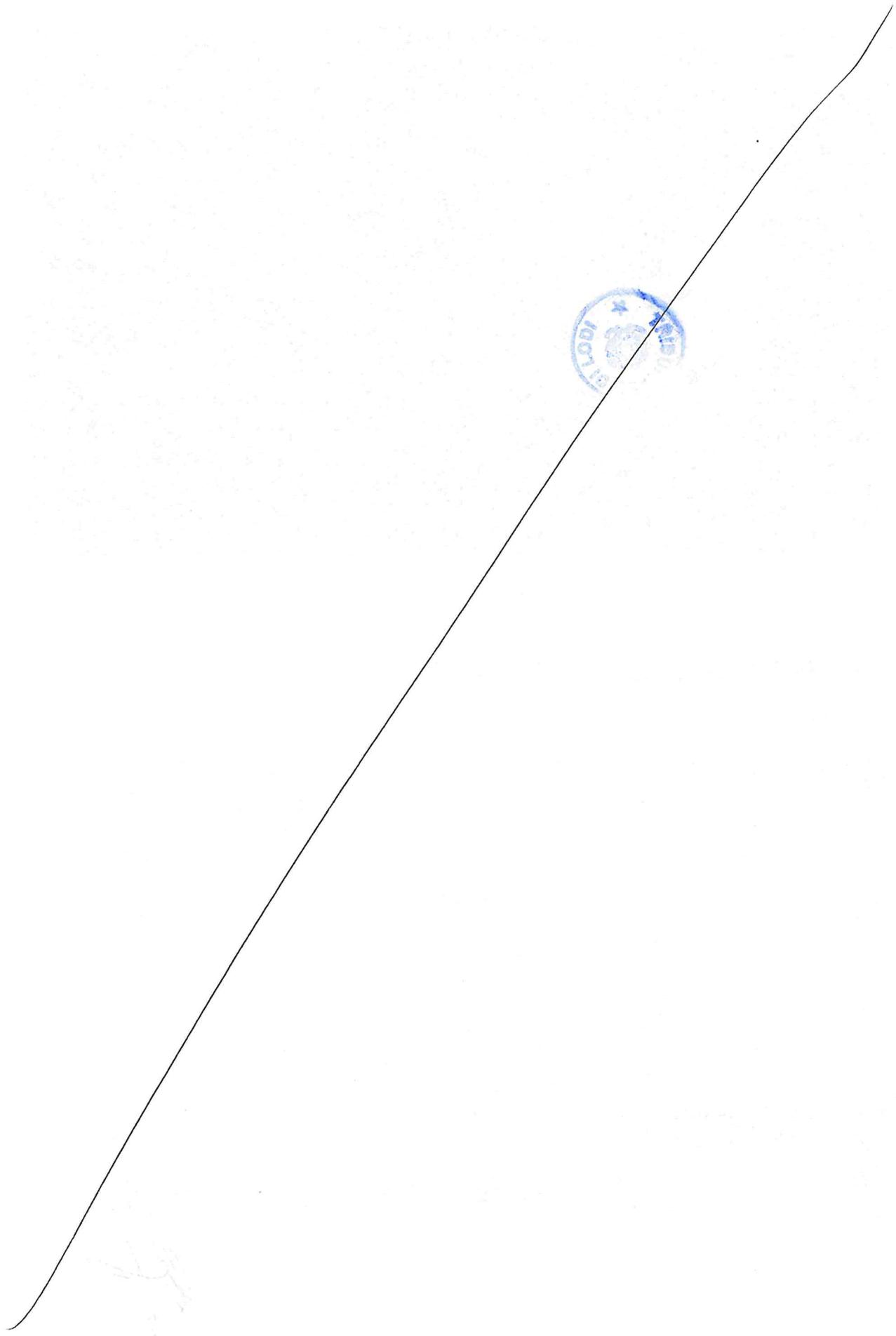
Vista Satellitare

DESTINAZIONE URBANISTICA DA P.G.T. VIGENTE

Estratto P.G.T. Tav.



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Città Storica

Ambiti della città storica residenziali

Città Consolidata

Ambiti della città consolidata residenziali

Ambiti della città consolidata residenziali a volumetria controllata

Ambiti della città consolidata residenziali in ambito agricolo

Ambiti della città consolidata con verde privato di pregio residenziali

Ambiti della città consolidata produttivi artigianali - industriali

Ambiti della città consolidata produttivi agricoli

Ambiti della città consolidata per attrezzature speciali

Prescrizioni particolari del Piano delle Regole

Fronti con obbligo di adeguamento ambientale

Edifici da conservare

Città da Consolidare

Piani Attuativi Vigenti

PAV Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano di recupero

PAV Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo

PAV Ambiti della città da consolidare di rifocalizzazione delle funzioni esistenti

PAV Ambiti della città da consolidare produttivi, artigianali e industriali soggetti a piano attuativo

Ambiti di riqualificazione Urbana

ARU Ambiti di Riqualificazione Urbana

Città da Trasformare

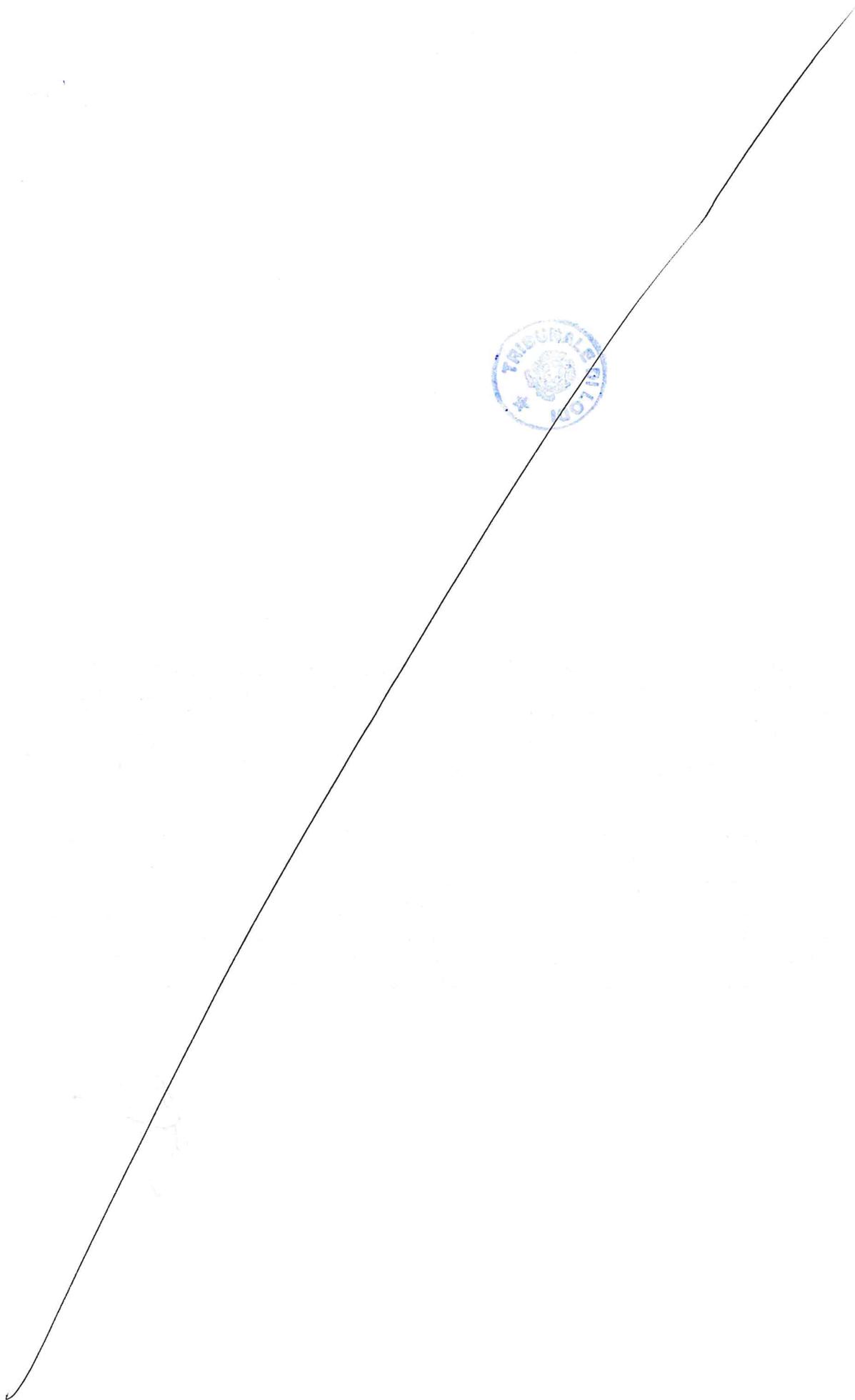
Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Proposta di variazione

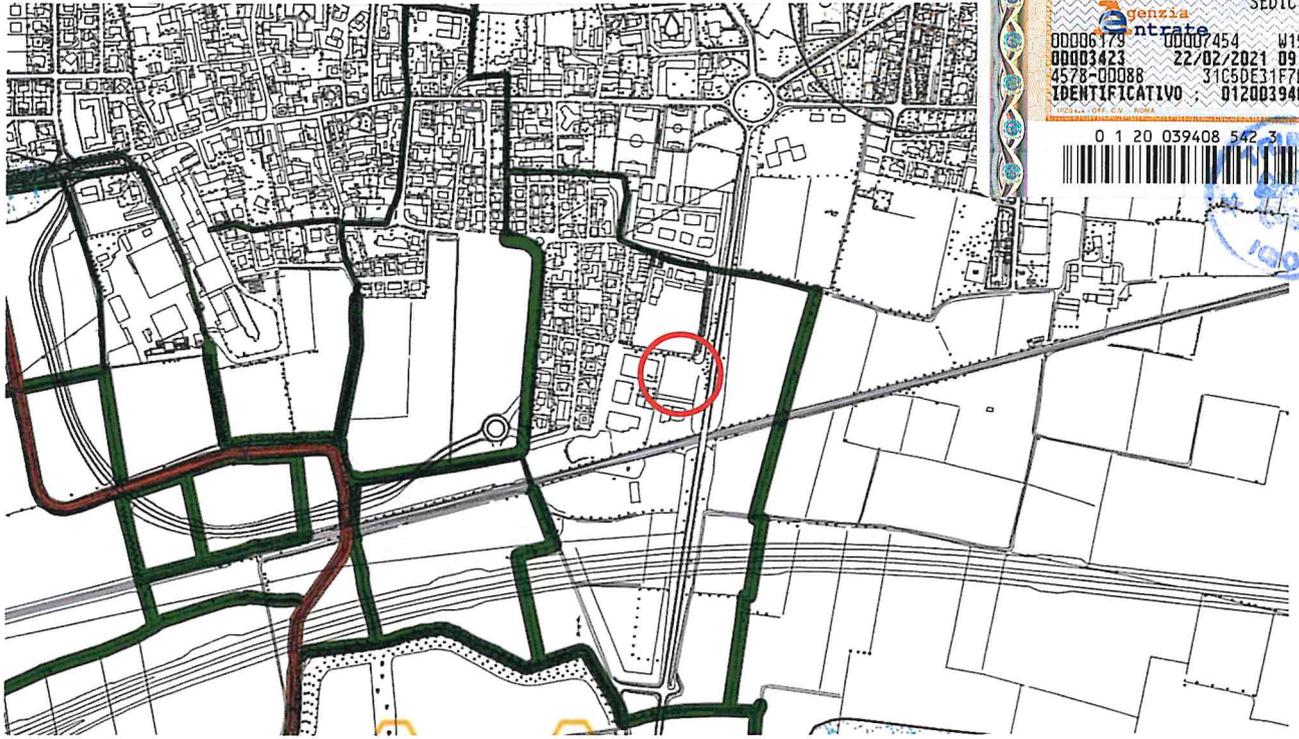
L'attuale classificazione a seguito del convenzionamento del piano di trasformazione dell' "Ambito C3 della Città da trasformare per la crescita delle funzioni residenziali" del 4 giugno 2009 rep. 533088 raccolta 79920 Dr. Alfonso Ajello Notaio in Milano registrato Milano 5 il 22 giugno 2009 al n. 13303 serie 1T, risulta con destinazione a servizi pubblici ("PAV – Ambiti della Città da Consolidare residenziali soggette a piano attuativo" in cartografia del Piano delle Regole appena sopra).

In riferimento alla localizzazione dell'area in oggetto, quale individuata ai nn. 572/AAA e 573/BBA in figura 1, posta al confine con le aree residenziali, considerata la presenza di tutte le urbanizzazioni primarie di accesso, ovvero impiantistiche quali l'acqua potabile, la pubblica fognatura nera e il gas metano presso via Fogazzaro, via Ungaretti, C. Porta, viste tali dotazioni, è possibile procedere con la proposta di variante urbanistica in modo da individuare per la stessa la destinazione urbanistica ad "Ambiti della Città Consolidata residenziali" quali presenti nel macro-ambito di riferimento, normati dall'art. 19 delle Norme di Piano delle Regole del P.G.T., da attuare mediante intervento diretto.

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



Estratto Tav. Vincoli



CARTA DEI VINCOLI

TAV. 2

L.R. 1/2000; D.G.R. 7-7868/2002: reticolo idrico principale, minore e consortile con relative fasce di rispetto

-  Fasce afferenti al reticolo idrico principale
-  Fasce afferenti al reticolo idrico minore

D.L. 152/99, D.L. 258/00, D.G.R. 7-12963/03: aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili

-  Area di tutela assoluta delle captazioni idropotabili: raggio 10 m
-  Zona di rispetto delle captazioni idropotabili: raggio 200 m

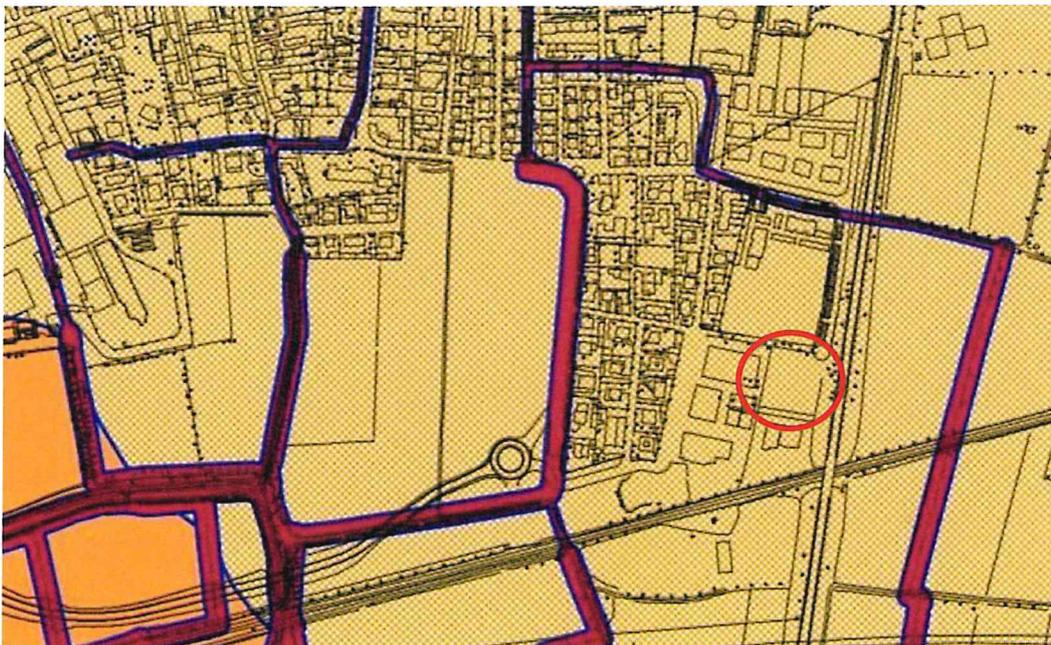
Fasce di rispetto delle testate dei fontanili (art. 34 N.T.A. PTCP Provincia di Milano)

-  Fascia di rispetto: 50 m

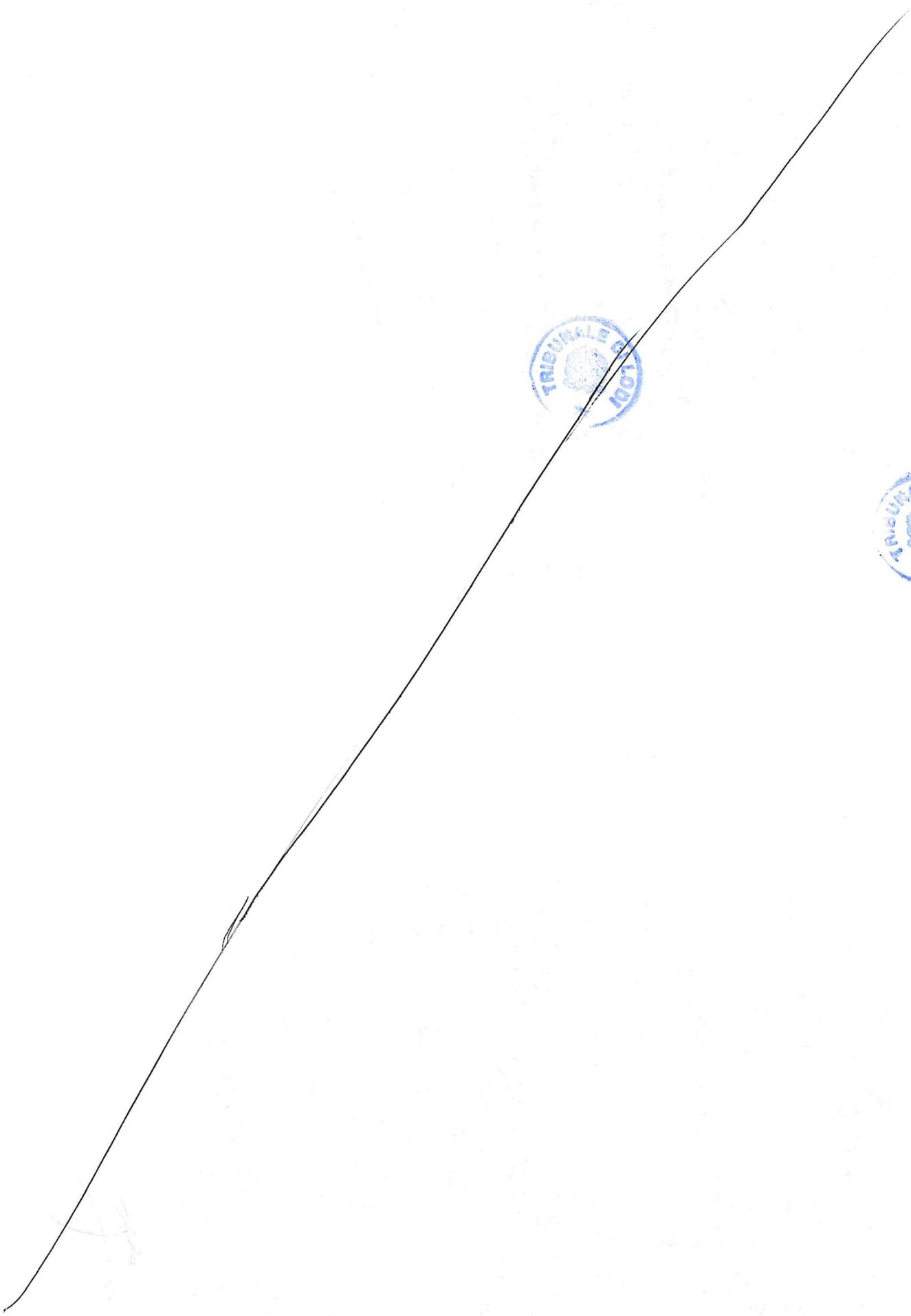
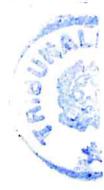
Ambiti estrattivi

-  ATEg20: ambito estrattivo "Cava Bisentrate"
-  Cava di prestito di ghiaia e sabbia a supporto dei fabbisogni di inerti per la realizzazione della TEEM

Estratto Tav. Fattibilità



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



TAV. 4A

Classi di fattibilità geologica

	Classe 2
	Classe 3a
	Classe 3b
	Classe 3c
	Classe 3d
	Classe 4a
	Classe 4c
	Classe 4b

Classificazione sismica

Tutto il territorio comunale è inserito nello scenario misto di pericolosità sismica locale **Z2/Z4a**

Z2: zona con terreni granulari fini con falda superficiale. Applicazione del 3° livello di approfondimento sismico per edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03).

Z4a: zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi. Applicazione del 2° livello di approfondimento sismico per edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03).

Z3a: zona di scarpata morfologica. Applicazione del 3° livello di approfondimento sismico nei seguenti casi:

- 1) progettazione di costruzioni con strutture flessibili e sviluppo verticale indicativamente compreso tra i 5 e i 15 piani;
- 2) per qualsiasi costruzione se il Fattore di Amplificazione, calcolato caso per caso in un intorno significativo dal ciglio della scarpata, risulti maggiore dei valori di soglia St (NTC2008).

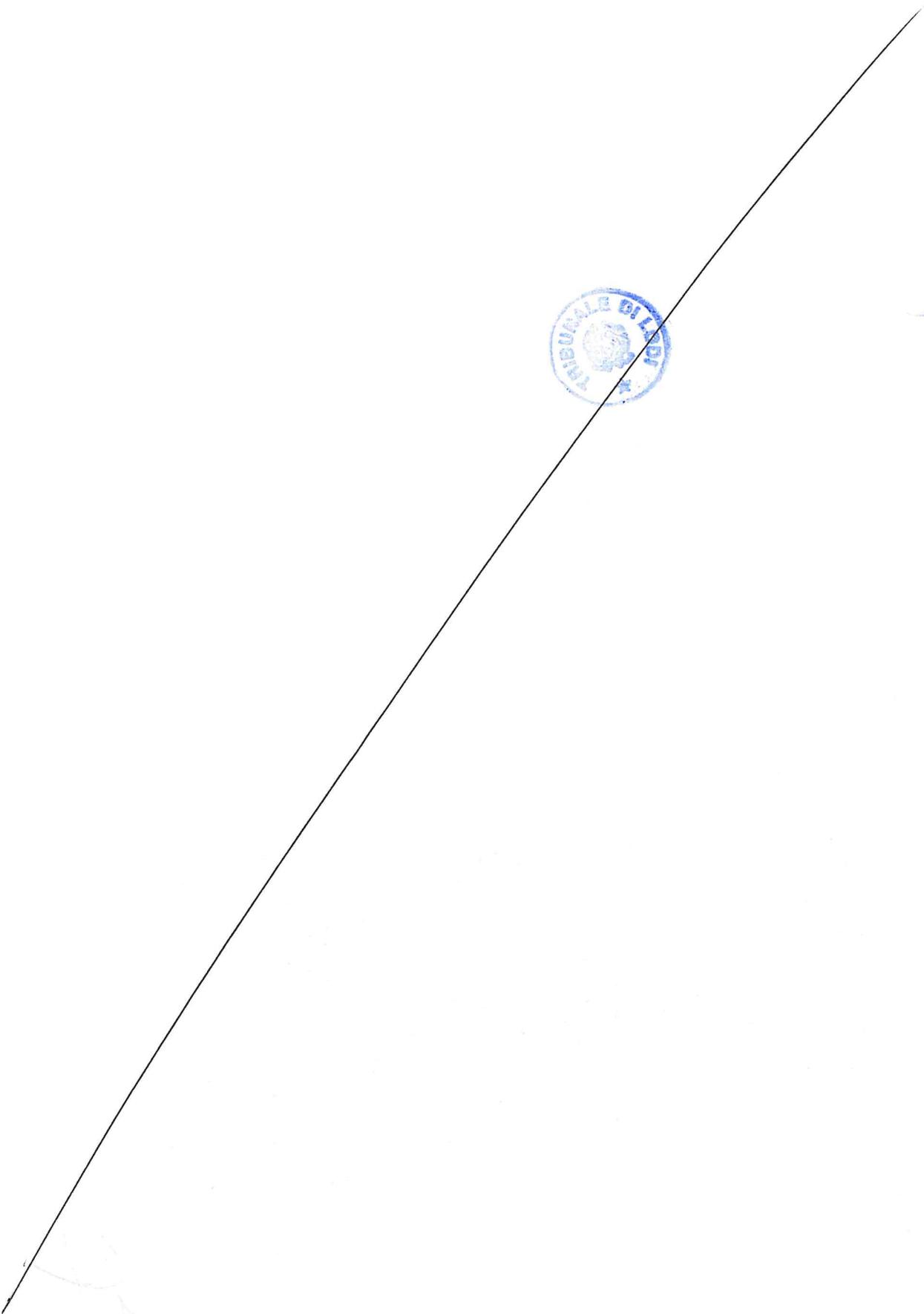
scala 1:5.000



Estratto Tav. Sensibilità Paesaggistica



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



LEGENDA

	Sensibilità Paesaggistica molto alta
	Sensibilità Paesaggistica alta
	Sensibilità Paesaggistica media
	Sensibilità Paesaggistica bassa
	Sensibilità Paesaggistica molto bassa
	Confine Comunale

PROCEDIMENTO DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE A SCOPI PRIVATI

La determinazione del valore è significativamente condizionata.

Fermi i presupposti intrinseci del bene e delle peculiarità edificatorie e transitando alla stima del valore dell'area oggetto di alienazione, lo stesso viene individuato, assumendo come valore di riferimento il valore della volumetria edificabile. Assegnando indice delle aree a vocazione residenziale poste nella stessa zona in particolare ambito a ovest dell'edificato rispetto all'area qui trattata.

Considerando come presupposto cardine, che per effetto di una decisione del Consiglio Comunale, potrebbe essere approvata una variante urbanistica ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 della Legge Regionale n.12/05 e smi, che potrebbe individuare per l'area oggetto di alienazione, la destinazione urbanistica quale "Ambiti della Città Consolidata residenziali" di cui all'art. 19 della NTA, introducendo specifici parametri edilizi, mediante una specifica scheda d'ambito qui sintetizzata:

INDICI E PARAMETRI

IF= 2,00 mc/mq

RC= 0,50 mq/mq

H=12 m

DE, DS, DF5 come definiti nell'art. 11 delle NTA del PdR del PGT vigente

DC ovest e sud 7,50 m; DC nord e est 5,00 m

I confini ovest e sud dovranno prevedere significative opere di mitigazione ambientale mediante piantumazioni a protezione dei futuri insediamenti residenziali rispetto ad attività presenti presso le diverse destinazioni confinanti

Monetizzazione o cessione aree come PdiR

PRESCRIZIONI PUNTUALI

L'edificabilità espressa è preordinata alla presentazione di un progetto planivolumetrico, anche anticipabile in sede di procedimento di alienazione, atto a riscontrare in ordine alla proposta di insediamento:

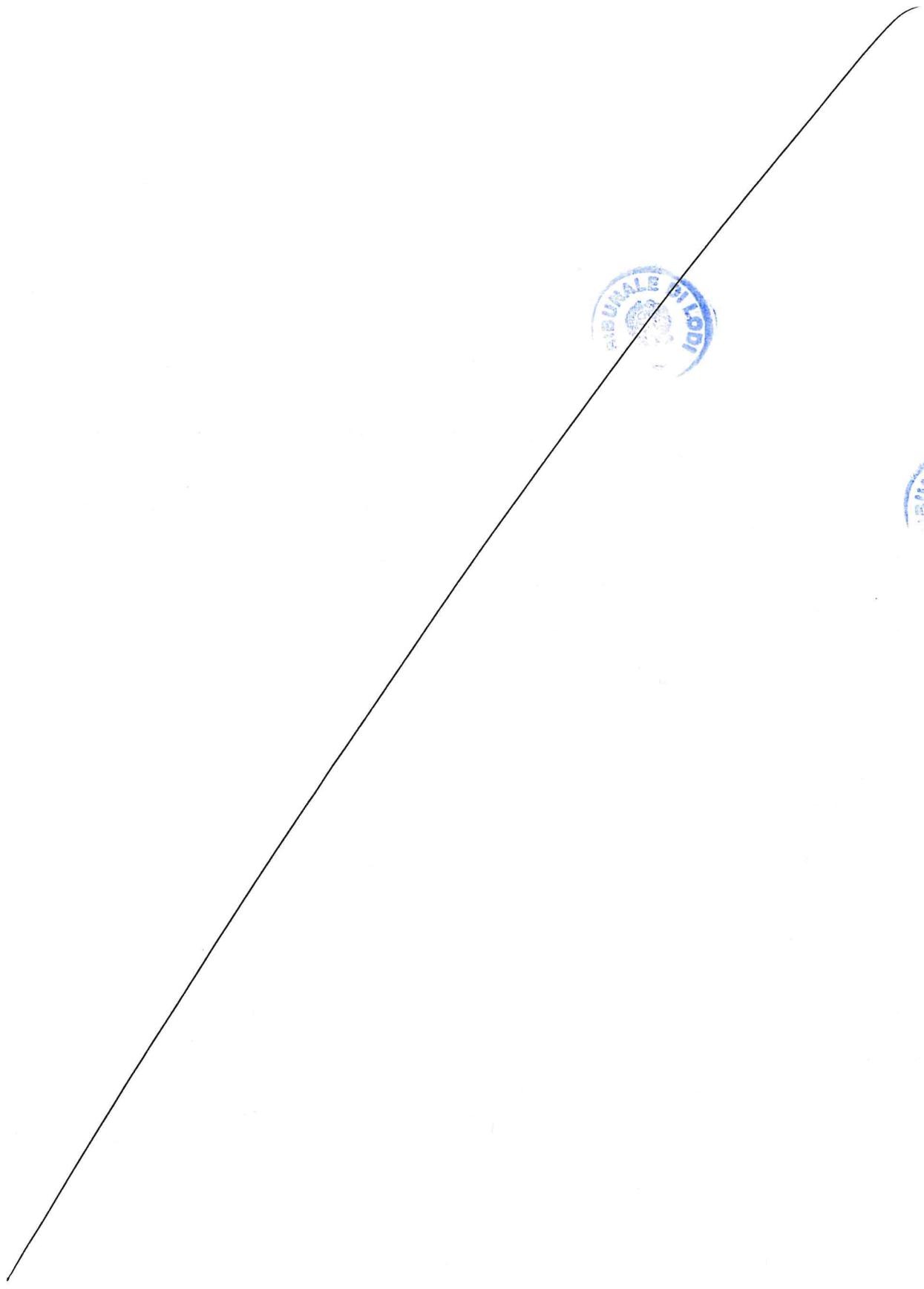
- gli elementi di garanzia di tutela della salute pubblica
- gli elementi e le azioni volti alla tutela paesaggistico-ambientale
- la dotazione dei servizi effettivi nel macro-ambito di riferimento, tesi a soddisfare le esigenze insediative.

La soluzione progettuale proposta, che recepisca tali indicazioni, resterà vincolante per l'espressione dell'edificazione.

In assenza di tale decisione del Consiglio Comunale, quale ai sensi dell'art. 95bis della L.R. 12/2005 e smi, il valore dell'area edificabile di cui alla presente perizia non assume cogenza, mancandone il presupposto della attuazione della destinazione di edificazione a scopi privati, restando destinato a Servizi Pubblici di livello locale.



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



METODOLOGIA DI STIMA - STIMA SINTETICA

Valutate le condizioni degli appezzamenti e la possibile e potenziale destinazione urbanistica di variante, si è proceduto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, così come descritto in premessa, ricercandone il valore attraverso una stima comparativa per valori tipici.

Detti valori si sono desunti mediante l'analisi dei prezzi di mercato, di beni con tipologie simili a quelli oggetto di stima, di cui si conoscevano i recenti prezzi di mercato anche in riferimento alla borsa valori immobiliari della Camera del commercio industria agricoltura di Milano.

Il parametro tecnico che a mio avviso presenta in questo caso maggior relazione per determinare il valore di mercato del bene è la definizione del valore a metro-cubo di edificazione.

Dalle considerazioni di cui sopra e dalle valutazioni effettuate e dalle informazioni assunte sui prezzi di mercato, riferiti ai complessi immobiliari con potenzialità edificatoria con le stesse caratteristiche del bene oggetto sono:

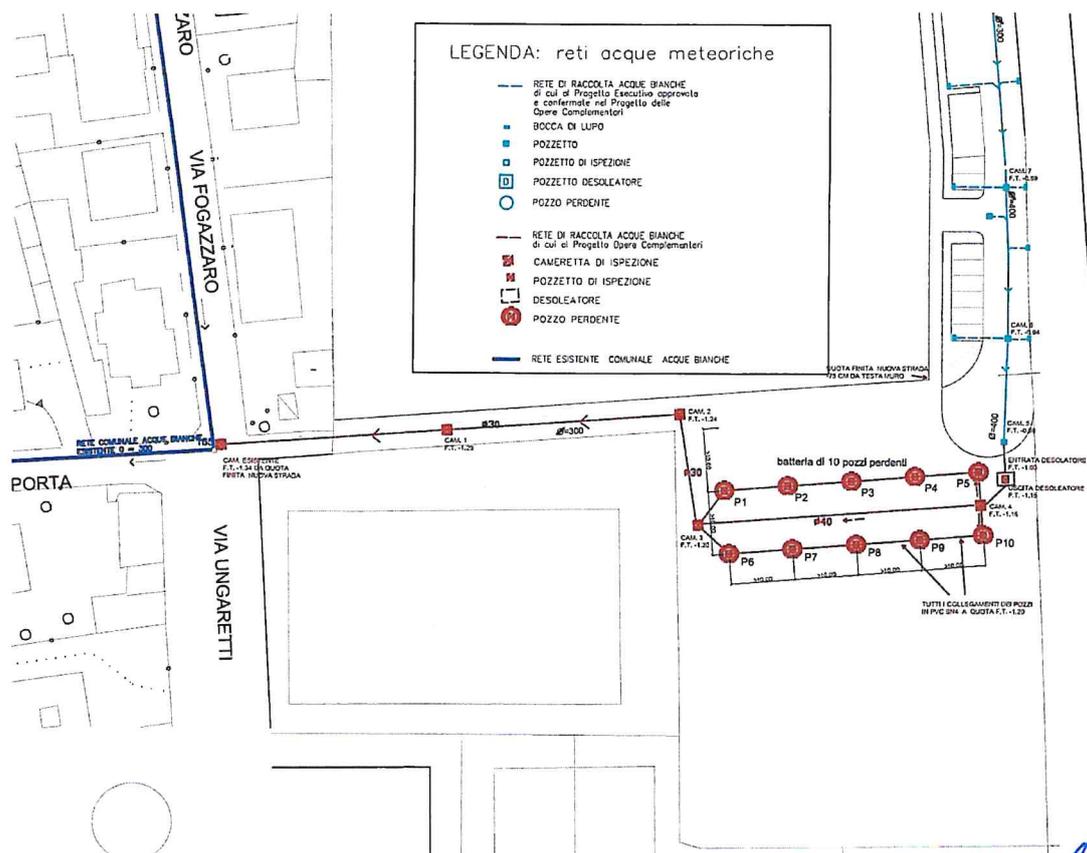
€/ mc. 95,00 (novantacinque/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

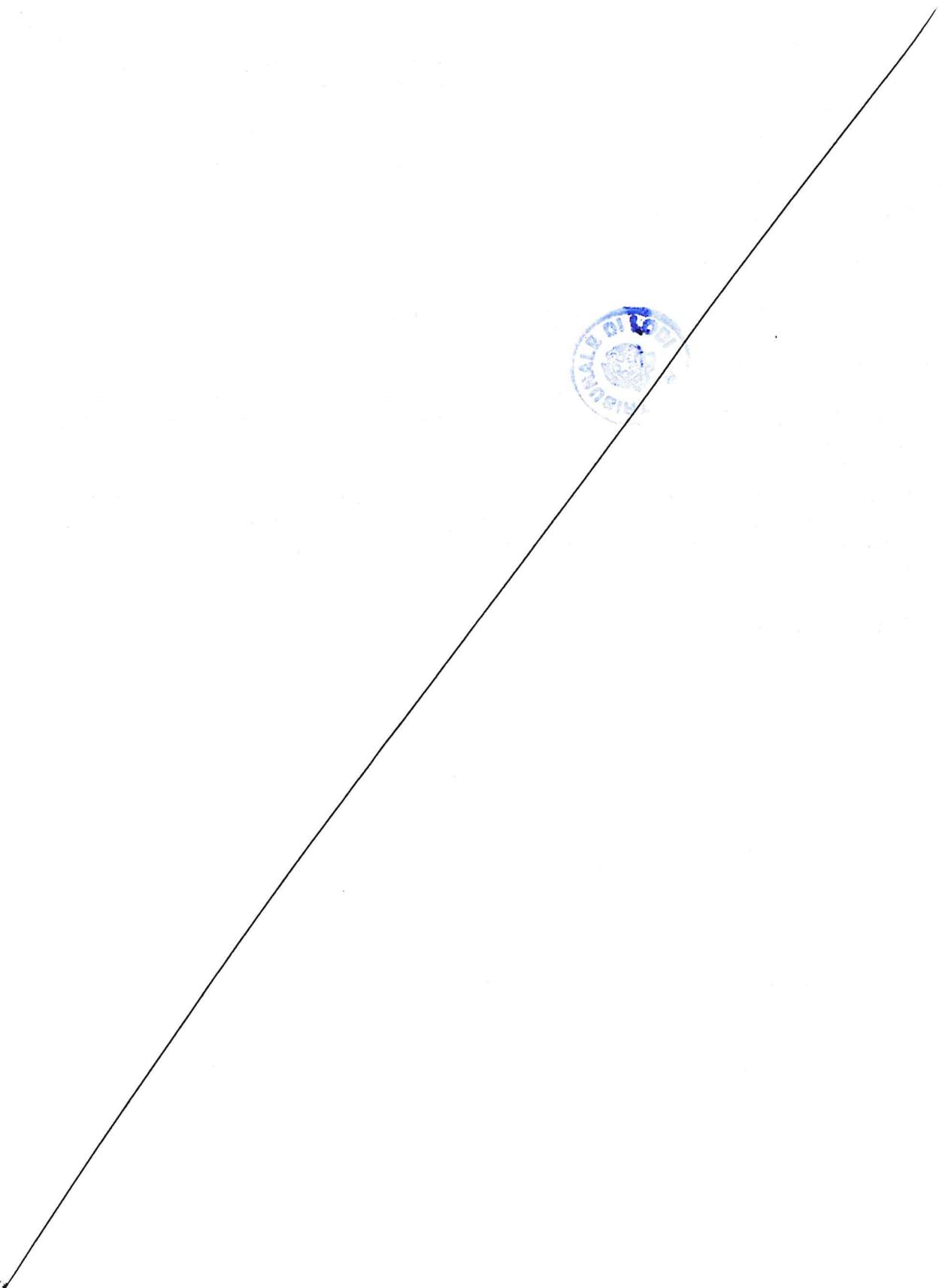
Alla luce delle indicazioni di cui sopra, ovvero dei parametri e destinazione che potrebbe assumere l'area in dipendenza di tale decisione deliberativa del Consiglio Comunale, si ritiene che il valore unitario, potrebbe essere determinato moltiplicando tra loro il valore desunto dai mc di edificabilità per i relativi valori di mercato.

Per rendere libero da vincoli e servitù il nuovo lotto edificabile, che si andrà a formare con il frazionamento, è necessario operare lo spostamento di parte del sistema di smaltimento delle acque meteoriche delle superfici impermeabili di via Merini, come da indicazioni generali riportate di seguito:

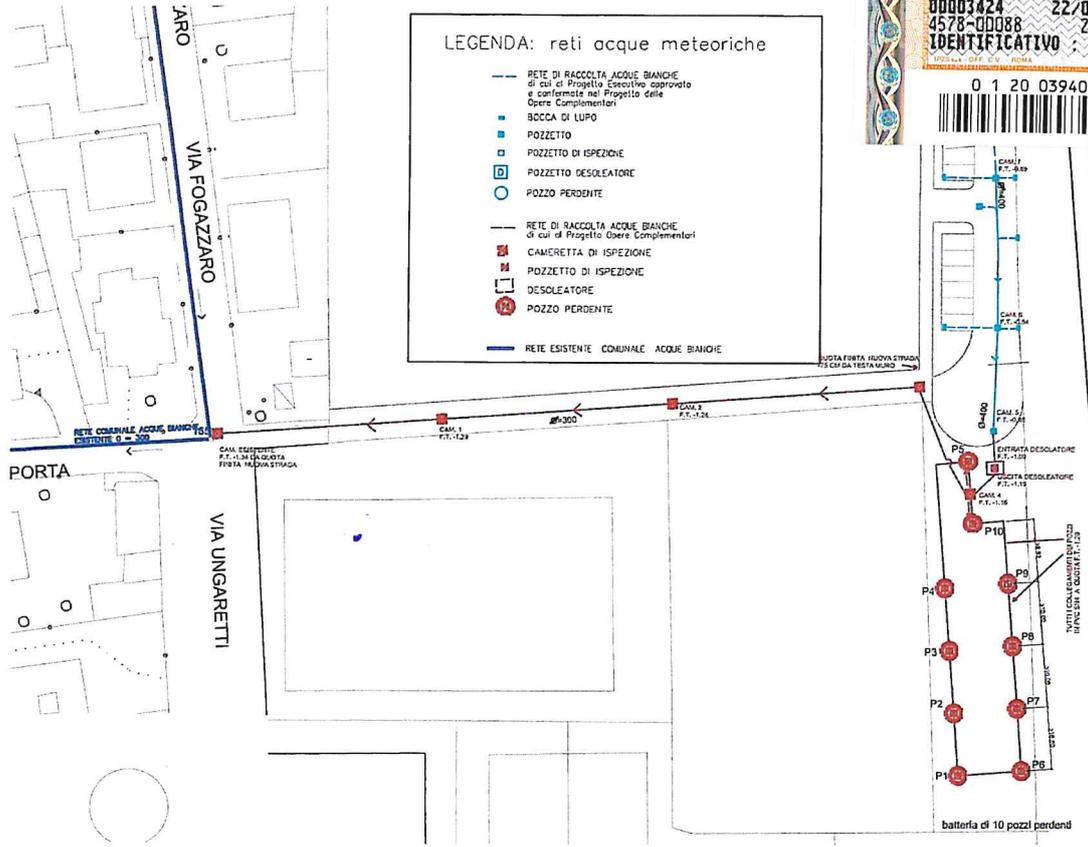
Planimetria stato attuale



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento

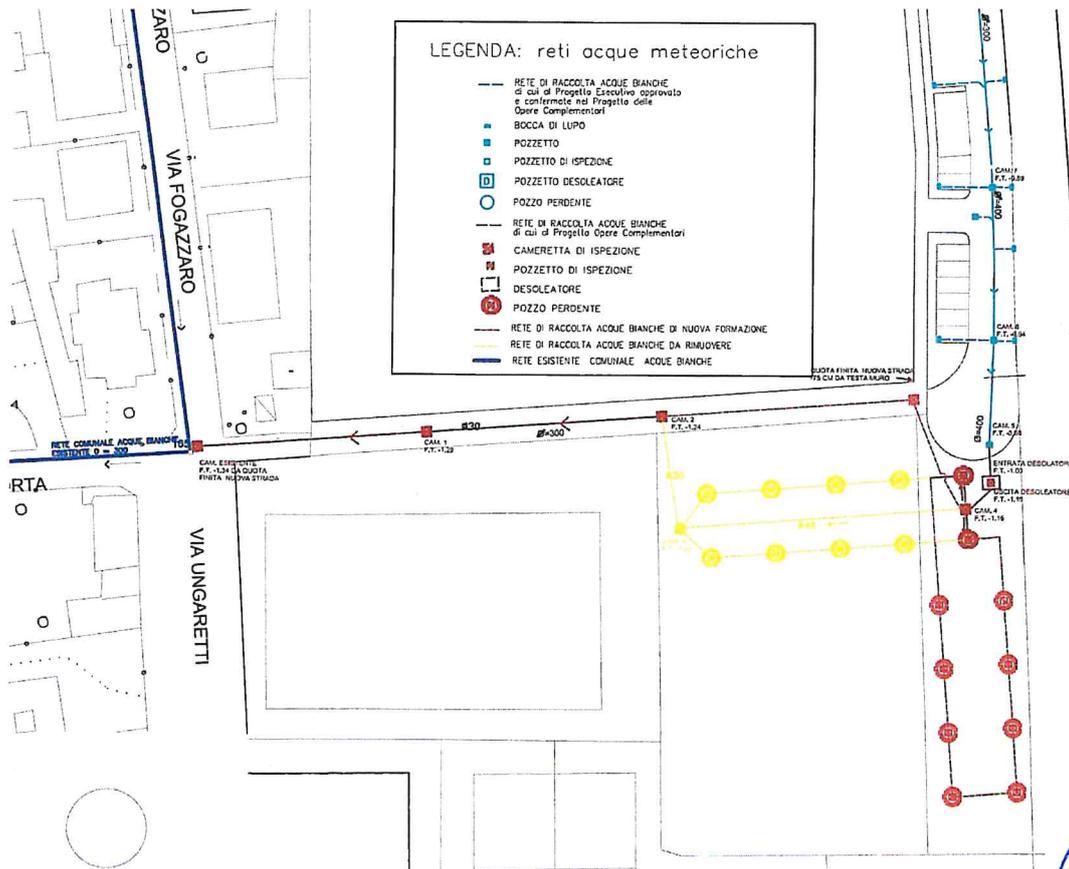


Planimetria in progetto



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €16,00
 SEDIC1/00
 Agenzia
 00006179 00001454 W1952001
 00003424 22/02/2021 09:47:52
 4578-00088 ZB1308195E76ED6F
 IDENTIFICATIVO : 01200394085412
 0 1 20 039408 541 2
 TRIBUNALE DI BOLOGNA

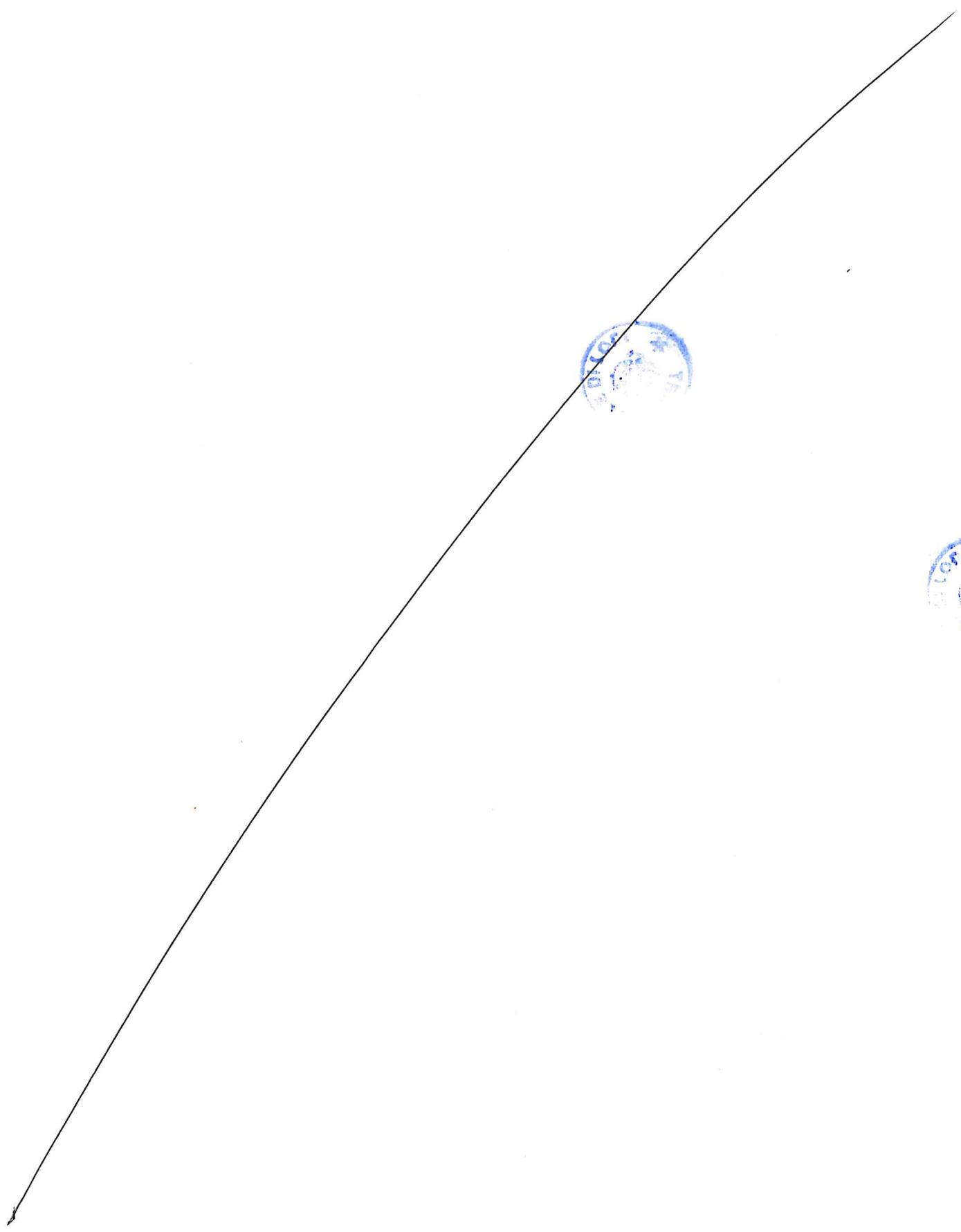
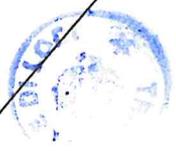
Planimetria comparativa



COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
 Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
 Doc. Principale - Copia Documento

[Handwritten signature]

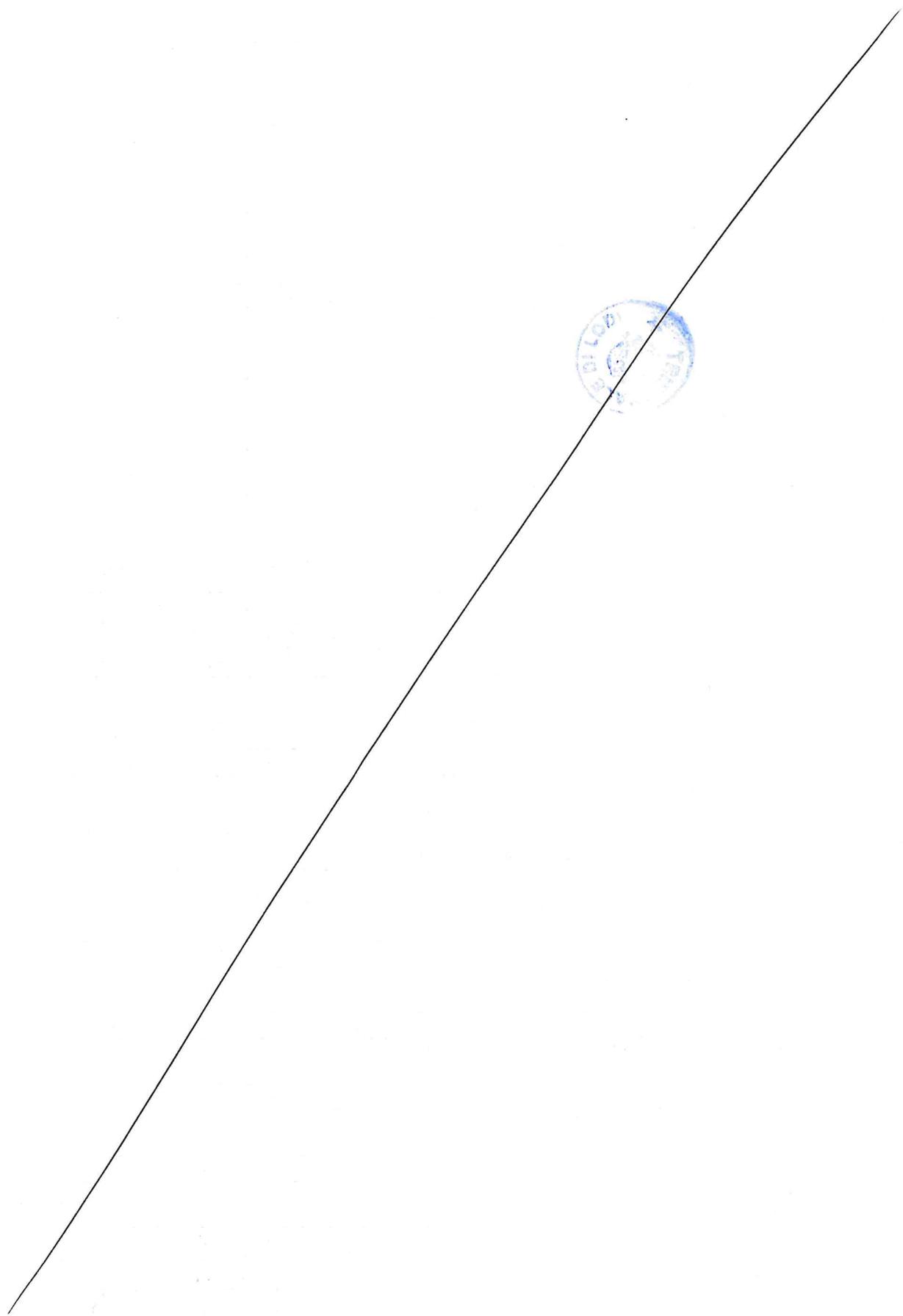
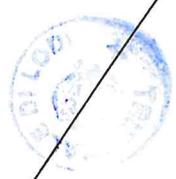
COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



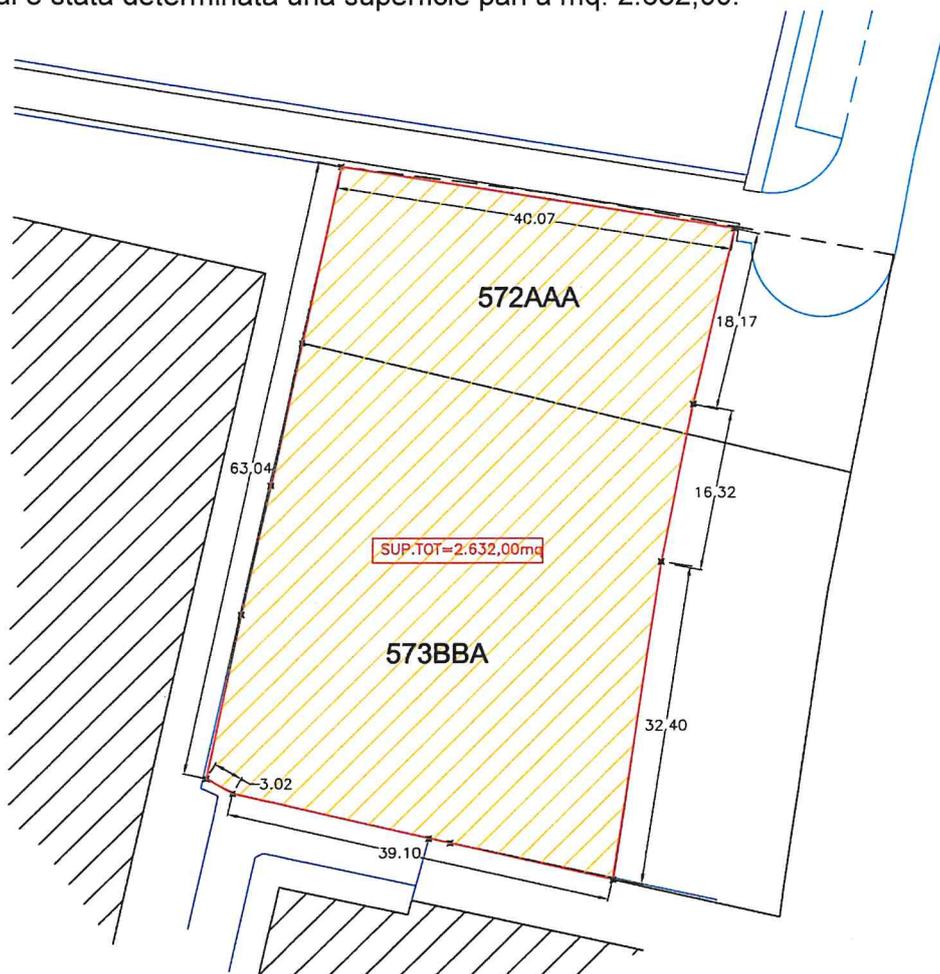
Conteggio economico intervento per la modifica del sistema di smaltimento delle acque meteoriche delle superfici impermeabili di via Merini

RIALLOCAZIONE DI PARTE DEL SISTEMA DI SMALTIMENTO RETE ACQUE METEORICHE SUPERFICI IMPERMEABILI PUBBLICHE					
1	Scavo a sezione obbligata eseguito a macchina per materiale di qualsiasi natura				
	(300,00 x 1,50 x 1,50) trincee drenanti	m ³	675	8,00	5.400,00
	8*(3*3*3,14)*2,5 pozzi perdenti	m ³	423,9	8,00	3.391,20
2	Fornitura e cilindatura di misto naturale ghiaioso di fiume per riempimento laterale pozzi perdenti				
	(8*(3*3*3,14)*2,5) - (8*(2*2*3,14)*2,5)	m ³	314	22,10	6.939,40
3	fornitura e posa di tessuto non tessuto antiradice drenante all'interno dello scavo, in prossimità dei pozzi perdenti, come da elaborato progettuale				
	(8*(3*2*3,14)*2,5)	m ^q	376,80	2,91	1.096,49
4	Scavo a sezione obbligata eseguito a macchina per materiale di qualsiasi natura - per collegamento rete acque meteoriche sino a Via Fogazzaro				
	(140,00 x 1,50 x 0,80)	m ³	168,00	8,00	1.344,00
5	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero di materiale di scavo - prezzo fino a 10 km				
	(140,00 x 1,50 x 0,80)	t	352,80	19,00	6.703,20
6	Fornitura e posa in opera di tubazioni in cemento armato prefabbricati e centrifugati con incastro a bicchiere, per condotte orizzontali, inclusa sigillatura dei giunti - diametro interno 40 cm, compreso ogni onere				
		m	100,00	54,30	5.430,00
7	Cls magro in opera per sella di appoggio e rinfilo tubazioni				
	140 x 0,60 x 0,10	m ³	8,40	82,01	688,88
	100 x 0,50 x 0,10	m ³	5,00	82,01	410,05
8	Rinterro di scavi con materiale esistente in sito: eseguito con mezzi meccanici				
	140,00 x 1,10 x 0,8	m ³	123,20	5,15	634,48
	100 x 0,50 x 0,10	m ³	5,00	5,15	25,75
9	Ripristino stradale in prossimità del collegamento alla rete esistente di smaltimento acque meteoriche su Via Fogazzaro \ Porta , compreso tout-venant e tappeto di usura di finitura				
	Fornitura e posa di camerette di ispezione cm 70 x 100 h=150 cm				
	9,00	n	9,00	1.200,00	10.800,00
10	Fornitura e posa di chiusino in cemento carrabile di ispezione camerette acque bianche, compreso ogni onere				
	9,00	n	9,00	90,00	810,00
11	Fornitura e posa pozzo perdente diametro cm 200 h= 250 cm posato con inghiaiaimento laterale adeguato				
	8,00	n	8,00	1.500,00	12.000,00
12	Fornitura e posa di chiusino in ghisa carrabile di ispezione pozzi perdenti, compreso ogni onere				
	8,00	n	8,00	150,00	1.200,00
13	Fornitura e posa pozzo desoleatore adeguato alla superficie di pertinenza, compreso ogni onere				
	1,00	n	1,00	1.850,00	1.850,00
14	Fornitura e posa di chiusino in cemento carrabile di ispezione desoleatore, compreso ogni onere				
	1,00	n	1,00	150,00	150,00
15	disfacimento rete esistente, con trasporto del materiale di risulta				
	1,00	n	1,00	10.000,00	10.000,00
16	prestazioni professionali di progettazione intervento				
	imprevisti	n	1,00	5.126,55	5.126,55
				sommano	85.000,00 €

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento



Si significa da ultimo come, per la definizione dimensionale dell'area oggetto di procedura di variante con lo strumento di cui all'art. 95bis della L.R. 12/2005 e smi, si è eseguito puntuale rilievo celerimetrico per la determinazione della superficie reale della stessa, che si riporta di seguito, da cui è stata determinata una superficie pari a mq. 2.632,00.



Da cui:

$\text{mq. } 2.632,00 \times \text{IF } 2,00 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 5.264,00 \times 95,00 \text{ €/mc.} = 500.080,00 \text{ €}$

Detratti i costi da sostenere per la modifica del sistema di smaltimento delle acque meteoriche delle superfici impermeabili di via Merini come meglio sopra determinati pari a €. 85.000,00 (ottantacinquemila/00).

Totale €. 415.080,00 euro (quattrocentoquindicimilaottanta/00)

GIUDIZIO DI STIMA

Tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dei beni oggetto di stima ed alla situazione del mercato immobiliare, ovvero degli impianti tecnologici oggetto di ricollocazione, si determina come segue il più probabile valore di mercato:

- valore complessivo bene oggetto della stima in precedenza identificato e considerato sul mercato libero senza riduzione per vincoli di convenzione e comprensivo del valore dell'area arrotondata a

€. 415.000,00 euro (quattrocentoquindicimila/00)

In fede.

Cassano d'Adda, li Febbraio 2021

Il tecnico incaricato
Dr. Arch. Ettore G. Panzera

.....

GIUSEPPE
N. 993
MILANO

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA
Protocollo Arrivo N. 1904/2021 del 25-02-2021
Doc. Principale - Copia Documento

