

Studio Tecnico  
Geom. Marco PEREGO  
via Marcelline n. 4  
20063 Cernusco sul Naviglio (Mi)  
tel. 029238900 - 335305164  
codice fiscale PRG MRC 74M18 C573P  
p.i. 12025050159



### PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA STAGIUDIZIALE

di unità immobiliare ad uso deposito, sita in Piazza Padre Giuliani 4, di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio.

**NOTIZIE PRELIMINARI** : la presente relazione, viene redatta dal sottoscritto Geom. Marco PEREGO, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 9241, su incarico del Comune di Cernusco sul Naviglio mediante Determina Dirigenziale n° 1841 del 30.12.2010, in qualità di proprietario, al fine di determinarne il suo valore venale.

Tale relazione viene redatta dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi, prese le necessarie misure ed assunte le opportune informazioni.

**PROPRIETA' E PROVENIENZA** : il bene risulta essere stato acquisito dal Comune di Cernusco sul Naviglio con Atto di compravendita Notaio Federico Mezzanotte del 21.09.1989 rep. 85873.

**DATI CATASTALI** : il bene oggetto della stima, risulta denunciato e censito al N.C.E.U. di Milano, ed è individuato catastalmente al Comune di Cernusco sul Naviglio:

- deposito: fg. 19, mapp. 233, sub. 701; piazza Padre Giuliani 4 piano terra cat. C/2; cl. 3; cons. mq. 15, sup. cat. Mq. 26, r.c. 31,76 €.

**DESCRIZIONE E CONSISTENZA** : l'immobile in oggetto si trova a Cernusco sul Naviglio in Piazza Padre Giuliani 4, all'interno di un vecchio cortile.

E' composto da una porzione di stalla con soprastante fienile e piccola

area di proprietà in pessime condizioni d'uso e in stato di non utilizzo presumibilmente dalla data di acquisto.

Il fabbricato edificato nei primi del secolo scorso si presenta in mattoni a vista con soprastante copertura in legno e tegole in laterizio.

Solaio in legno e laterizio, serramenti in legno e mancanza di impianti elettrici e di riscaldamento.

Tutti i servizi di primaria necessità ( ospedale, banche, scuole, uffici pubblici e centri commerciali ) si trovano a pochi metri.

Il paese è ottimamente collegato al centro di Milano mediante la linea verde della metropolitana.

La regolarità della costruzione ai fini Comunali è stata verificata: l'immobile risulta edificato antecedentemente al 1967 e successivamente mai ristrutturato.

**SITUAZIONE URBANISTICA** : il fabbricato è inserito in zona C1\_17\* "Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico interno al centro antico" art. 23 Pdr, con possibilità di ristrutturazione con cambio d'uso vincolata all'intero corpo di fabbrica.

**GIUDIZIO DI STIMA** : sulla base di quanto sopradescritto, considerati i prezzi medi di mercato per immobili simili in zona, in considerazione della destinazione di P.G.T., trovo equo valutare :

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
	terra	deposito ex stalla mq. 19,44 x 1	mq. 19,44
	primo	deposito ex fienile mq. 19,44 x 0,70	mq. 13,60
	terra	giardino mq. 11,60 x 0,50	mq. 5,80
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>			<b>mq. 38,85</b>

In tal modo il valore del bene risulta essere di €. 48.000,00 ( mq. 38,85 x 1.235,00 €./mq. ).

Il perito ( Marco Geom. PEREGO )

Cernusco s/N, 24.10.2011





## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

### VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2011... e questo giorno 26... del mese di OTTOBRE..., nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso  
...il Signor PIREGO MARCO ... nato a CESENA (FE) ...  
il 18.08.74 ..., residente in BUSSERO ... via S. ANTONIO 5 ...,  
identificato con documento C.I. AN 6023489 ..., rilasciato  
dal COMUNE di BUSSERO il 17.05.2007 - il quale esibisce  
la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 24.10.2011 e chiede  
di poterla giurare.

Ammonito ai sensi di legge,<sup>(1)</sup> il comparente presta il giuramento ripetendo le parole “Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto.

*Marcop*



GIUDICANTE  
DANZO FERRAZZANO

*Danzo Ferrazzano*

26.10.2011  
043809

#### NOTA BENE:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

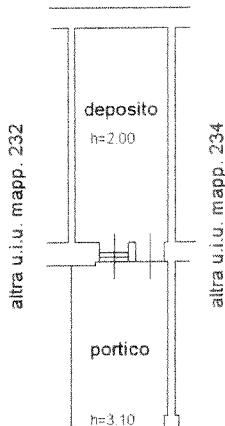
<sup>(1)</sup> art. 483 c.p.: falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p..

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. del	
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Cernusco Sul Naviglio	
Piazza Padre Reginaldo Giuliani civ. 4	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 233 Subalterno: 701	Compilata da: Perego Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 9241

Scheda n. 1 Scala 1:200

altra u.i.u.

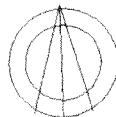
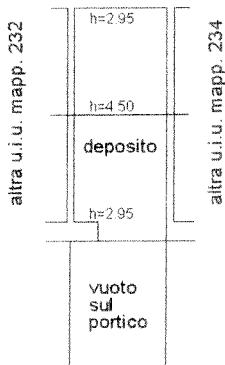


Piano terra -

cortile comune

altra u.i.u.

Piano 1° -





Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore: Ing. ANTONIO PELUSSO

25-071-2011 12:18  
Prot. n. T212129/2011

0 Scala originale: 1:1000 Dimensione cartacea: 267,000 x 189,000 metri

Comune: CERI  
Foglio: 19

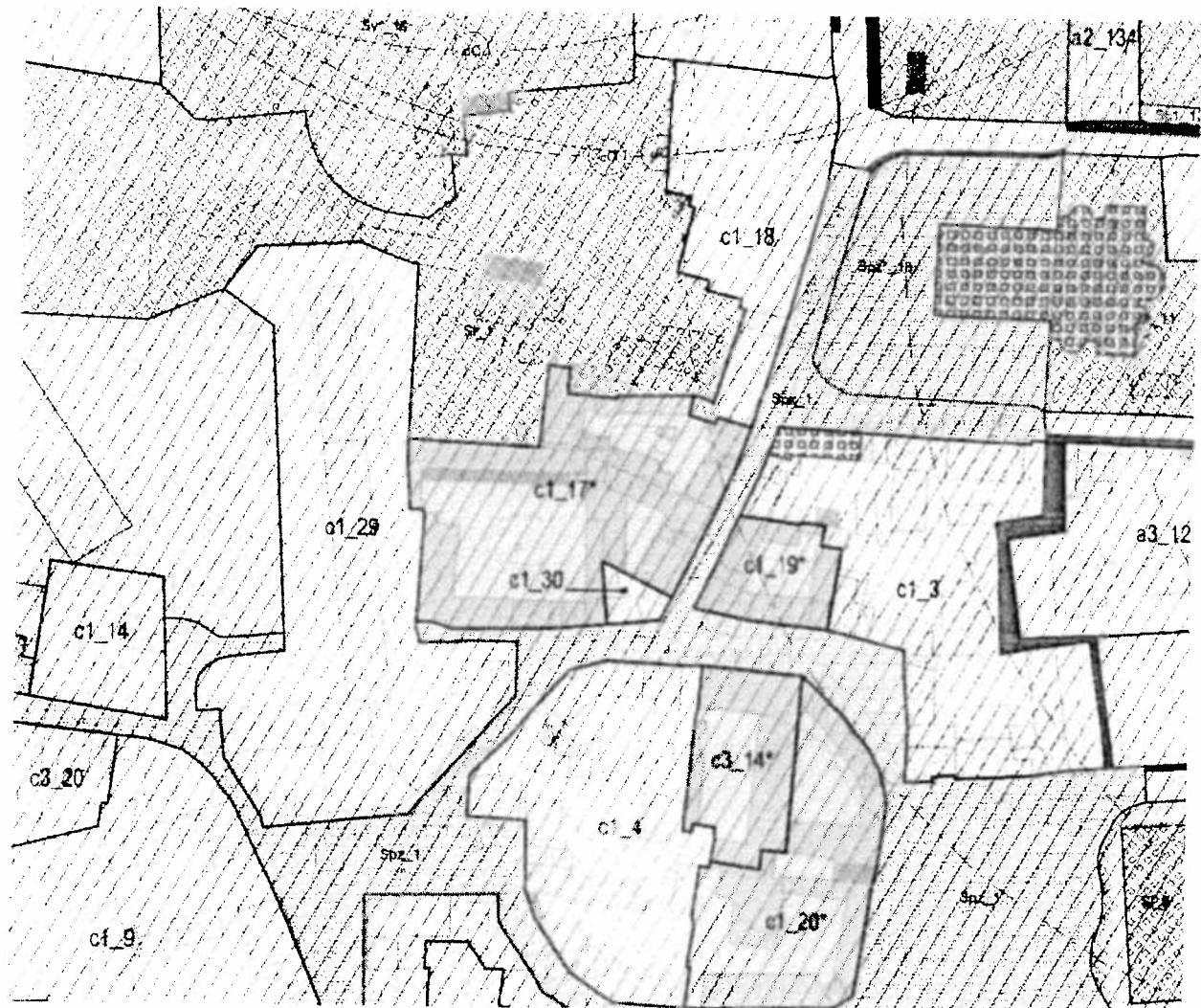
Per Visione



$$E=1525800$$

Particella: 233

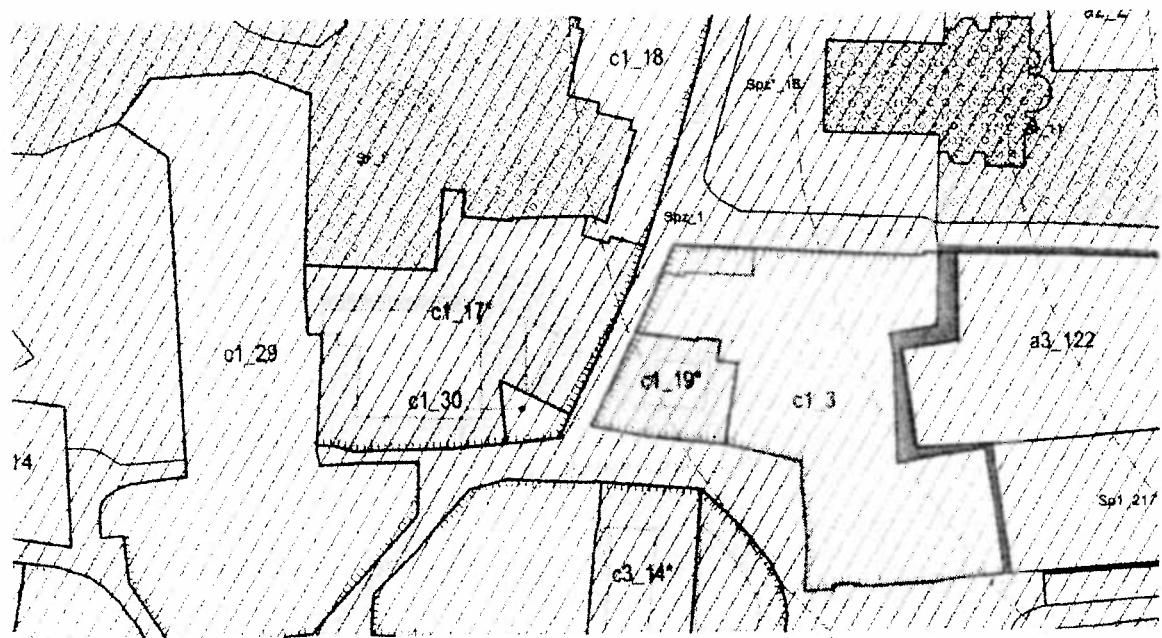
Oggetto : PERIZIA immobiliare - imm.le in piazza Padre Giuliani 4



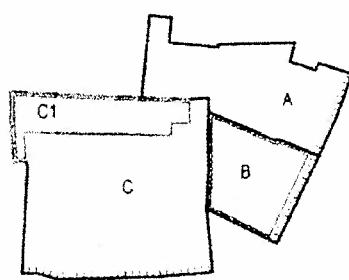
Estratto di P.G.T.

## Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi, "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



## Indicazioni preliminari



### 32.8.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato tra via Marcelline e Piazza Giuliani ed è costituito da un campo della conservazione c1. L'ambito è composto da una corte priva di rilevanze architettoniche con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione.

### 32.8.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche, anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. Dovranno essere mantenuti tutti i fronti edilizi esistenti lungo la via pubblica nonché l'ambito cortilizio presente.

### 32.8.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
  - Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP

#### 32.8.4 Parametri edili e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti disposizioni

### 3.2.8.5 Attuazione

**3.1.3 Attuazione**  
Secondo quanto previsto dall'art.23 delle presenti disposizioni. Sono consentiti interventi edilizi diretti, come anche il cambio di destinazione d'uso, fino alla ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



Enfoques

### Mantenimento fronte edificio

### Mantenimento ampollo cortilizio

### Giardina stanca

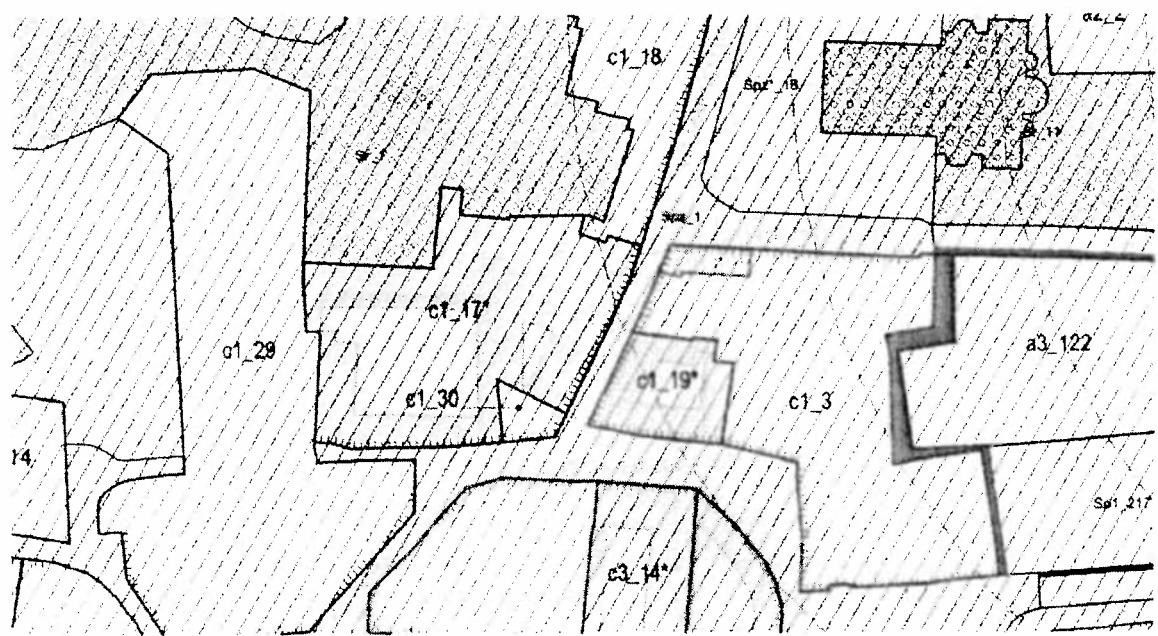
### Manufatto da demolare

### Unità minima d'intervento

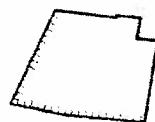
### Legenda indicazioni preliminari

Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Indicazioni preliminari



## **Titolo II - Ambiti del tessuto urbano consolidato**

### *Capo I - Campi della conservazione*

#### **Art.22 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi della conservazione**

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme;
- il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi interni agli isolati;
- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti;
- la pavimentazione degli ambiti cortilizi privati con materiali impermeabili differenti dall'asfalto;
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché delle di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni).
- per gli interventi sugli elementi di finitura esterna si rimanda ai contenuti del successivo Capo II - Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione.

#### **Art.23 - c1: Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico interno al centro antico**

##### **23.1 Definizione**

I campi della conservazione c1 comprendono le parti del territorio che costituiscono il nucleo centrale di antica formazione del comune e che pertanto hanno nell'insieme valore storico e paesaggistico.

##### **23.2 Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: uR. - uT1
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA - uT2 - uT3

##### **23.3 Parametri edilizi e urbanistici**

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

##### **23.4 Attuazione degli interventi**

- a) Intervento edilizio diretto o piano attuativo.
- b) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.
- c) Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente fatto salvo quanto indicato

nell'eventuale relativa scheda di progetto.

- d) L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.

Nel merito degli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

- e) Per il campo della conservazione c1\_18, in ragione dell'origine dell'intervento edificatorio (PZ 2 CE 18), si ritiene ammissibile la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi alle stesse condizioni di cui all'art. 9.1, anche con il superamento dell'altezza esistente.

## **Art.24 - c2: Aggregato edilizio di origine rurale**

### **24.1 Definizione**

I campi della conservazione c2 comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuclei cascinali di antica formazione e che pertanto presentano caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.

### **24.2 Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uT

### **24.3 Parametri edilizi e urbanistici**

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

### **24.4 Attuazione degli interventi**

- a) Intervento edilizio diretto o piano attuativo.
- b) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.
- c) Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente, fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.
- d) L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.