

**VALORIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DI UNA EX STRADA
CONSORTILE NEI PRESSI DI VIA PEI MONTI A VARESE.**

1. Premesse:

Con riferimento al Piano Alienazioni 2026, si è reso
necessario valorizzare una porzione di ex strada
consortile nei pressi di via Pei Monti a Varese;
pertanto il sottoscritto Dott. Ing. Mario Castelnovo (in
qualità di Funzionario dell'Attività Valorizzazione e
Amministrazione del Patrimonio dell'Area III, Risorse
Finanziarie, del Comune di Varese) rassegna la
seguente perizia di stima per la determinazione del
più probabile valore di mercato dell'immobile sopra
citato.

2. Caratteristiche del luogo in cui sorge l'immobile.

L'area oggetto della presente stima è una piccola
porzione di una ex strada consortile, che è in disuso
da anni, nei pressi di via Pei Monti a Varese.

L'area in argomento fa parte del sedime di un
fabbricato di proprietà privata ivi presente.

**3. Dati catastali, titolo di proprietà, destinazione
urbanistica e vincoli contrattuali.**

Il cespite in questione è una piccola porzione di una
ex strada consortile che è adiacente al Mappale N°
1387 del Foglio N° 908 della Sezione Censuaria di
Verate.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) emesso con nota Prot. Gen. N° 135529 del 23/12/2025 dell'Area IX del Comune di Varese emerge che il mappale in questione si trova completamente in zona SA (Zona di interesse storico-ambientale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale del Campo dei Fiori).

Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato CDU redatto dall'Area IX del Comune di Varese.

Il cespite in argomento, prima della compravendita, dovrà essere identificato con la redazione della pratica di "tipo di frazionamento catastale".

4. Stima dell'immobile.

Per la valorizzazione del cespite si utilizza il criterio di stima del metodo sintetico monoparametrico.

I presupposti della perizia di stima sono i seguenti:

- la superficie del terreno ammonta a circa 15,00 mq;
- il terreno viene stimato come se si trovasse in NAF (Nuclei di Antica Formazione) che è il tessuto più simile a quello del SA ove è collocato il reliquato in esame. Si veda quanto stabilito dal comma 4 dell'articolo 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Varese;



■ il terreno è un reliquato, pertanto per valorizzare il cespite pare corretto utilizzare i valori proposti dalla tabella approvata con la Deliberazione di Consiglio Comunale N° 61 del 09/12/2025 (Valorizzazione sintetica aree ai fini I.M.U. anno 2026);

■ il terreno in esame si trova nella zona O.M.I. D12 e per il NAF il valore unitario del terreno corrisponde a 140,00 €/mq; il predetto valore deve essere ridotto del 90 % (si veda il punto 1. della predetta tabella). Per quanto sopra esposto, il valore unitario ammonta a 14,00 €/mq ($140,00 \text{ €/mq} * 0,10 = 14,00 \text{ €/mq}$).

Rilevato che la superficie del terreno è di 15,00 mq, il valore del cespite oggetto di stima corrisponde ad € 210,00 € ($15,00 \text{ mq} * 14,00 \text{ €/mq} = 210,00 \text{ €}$).

5. Conclusione peritale.

Effettuando gli arrotondamenti del caso, si stabilisce che il più probabile valore di mercato del reliquato della ex strada consortile nei pressi di via Pei Monti, dettagliatamente descritto nelle presente perizia di stima, ammonti a: € 210,00 (diconsi Euro duecentodieci).

Si precisa che il valore peritato:

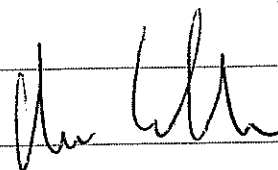
■ prescinde da qualsiasi servitù, peso, onere,

gravame palesi o occultati non menzionati nella presente relazione;

- presuppone il verificarsi delle condizioni indicate nella presente relazione che si ritengono essenziali.

Varese, 12/02/2026

Il Tecnico: Dott. Ing. Mario Castelnovo



Allegati:

Estratto di mappa catastale

Certificato di Destinazione Urbanistica



R.G.V.G. 549/2026

CRON 1643 /2026

TRIBUNALE DI VARESE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1966)

L'anno 2026, il giorno 12 del mese di febbraio in Varese

davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il Dott. Ing.

Mario Castelnovo nato [REDACTED] in [REDACTED]

residente a [REDACTED]

identificato con documento Carta d'Identità [REDACTED]

rilasciato il [REDACTED] dal Comune di [REDACTED] iscritto

all'Albo degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED]

[REDACTED] al numero [REDACTED] il quale ha presentato la perizia

che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il richiedente, ammonito ai sensi dell'art. 483 del c.p. (1)

presta giuramento ripetendo la formula che segue:

"giuro di aver svolto l'incarico affidatomi bene e

fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Dott. Ing. Mario Castelnovo

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Alessandra Androlta

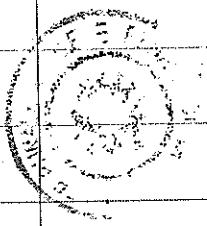
(1) Art. 483 c.p. "falsità ideologica commessa dal privato

in atto pubblico".

nota bene: l'ufficio non assume alcuna responsabilità per

quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia

asseverata con il giuramento di cui sopra.



Allegato A a: fogli 5 e 8

E=1485000

genzia
ntrate
01006548 00008934 W03CE001
000210671 10/06/2025 10.39.02
4578-00087 6509037978695702
IDENTIFICATIVO 01240203562210

0 1 24 020356 221 0

Vis. tel.



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio



Varese, data della firma digitale

Certificato di destinazione urbanistica.

Prot. Rif. N. 0133457/2025

Vista la richiesta presentata dall'Attività Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio, in data 17/12/2025;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 in data 12/06/2014 e vigente, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 45, dalla data del 05/11/2014;

SI CERTIFICA

Che:

il terreno di cui al mappale n. 1387 del Comune censuario di Velate, così come evidenziato nella mappa catastale allegata alla domanda, risulta completamente inserito nel Parco naturale del Campo dei Fiori, istituito con Legge Regionale n. 17 del 19/03/1984 e incluso:

- completamente in zona "SA" zona di interesse storico-ambientale - del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori, ove si applicano le norme di cui all'art. 28 delle NTA di tale piano.

Che:

- l'edificio che insiste sul mappale è individuato come "Edifici a valenza culturale storico architettonica paesaggistica - Edifici di rilevante interesse storico architettonico ante 1934" disciplinati dai disposti previsti dall'art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Che il mappale di cui sopra:

- ricade completamente, entro il perimetro del Centro Edificato (Legge n. 865/1971);
- ricade completamente, entro il perimetro del Centro Abitato (DPR n. 495 16/12/1992), Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT;
- ricade completamente, entro il perimetro delle Aree a Rischio Archeologico, Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- non ricade entro le porzioni di territorio comunale che sono state



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

- percorse dal fuoco (L. 21/11/2000 n. 353), Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- ricade completamente, entro il perimetro del Parco Campo dei Fiori, Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- non ricade entro altri Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- ricade entro i Vincoli ecologico idrogeologici del PGT:
 - completamente nel perimetro della Rete Natura 2000 SIC;
 - completamente nel perimetro della Rete Ecologica PCdF-Ticino.

Le relative modalità attuative sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole: tali norme sono direttamente accessibili sul sito internet: www.comune.varese.it e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Parco Campo dei Fiori.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (ai sensi del D.P.R. 445/2000 art. 40).

Si rilascia in carta semplice ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e per gli usi consentiti dalla legge.



IL DIRIGENTE CAPO AREA IX
Gestione del Territorio
(Arch. Gianluca Gardelli)



Firmato digitalmente da:
Gardelli Gianluca
Firmato il 23/12/2025 09:05
Seriale Certificato: 4100497
Valido dal 17/12/2024 al 17/12/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Emanuela Brugo