

VALORIZZAZIONE DI UN TERRENO IN FREGIO AL PIAZZALE MONTANARI.

1. Premesse.

Con riferimento al Piano Alienazioni 2026, è stata richiesta la valorizzazione di un terreno in fregio a piazzale Montanari; 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.

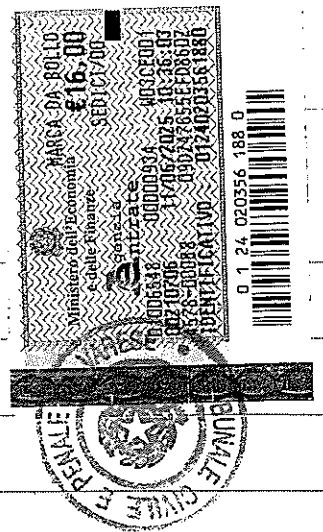
2. Caratteristiche del luogo in cui sorge l'immobile.

L'area oggetto della presente stima è collocata in adiacenza al piazzale Montanari nelle vicinanze della galleria che congiunge il medesimo piazzale con la strada di servizio che, a sua volta, raggiunge la stazione di valle della funicolare Vellone - Santa Maria del Monte.

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

Il cespite oggetto di stima è costituito dal Mappale N° 1081 del Foglio N° 907 della Sezione Censuaria di Santa Maria del Monte.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU),



emesso con nota Prot. Gen. N° 136609 del 29/12/2025
dell'Area IX del Comune di Varese, emerge che il
mappale in questione si trova completamente in TEC
(Impianti Tecnologici).

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

4. Stima dell'immobile.

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

L'area oggetto di stima è situata nel Parco Naturale
del Campo dei Fiori, quindi si trova in un contesto
particolarmente pregiato. Si valuta, pertanto, la stessa
come pertinenza di una unità abitativa nuova, in base
alle definizioni fornite dalla rilevazione dei prezzi
degli immobili in Provincia di Varese del 2025
(documento pubblicato dalla Camera di Commercio di
Varese nel 2026).

Dato che:

- superficie catastale del Mappale N° 1081 del
Foglio N° 907 della Sezione Censuaria di Santa
Maria del Monte: 42,00 mq;
- la superficie omogeneizzata (ai sensi del DPR N°
138 del 1998 e delle istruzioni per la
determinazione della consistenza degli immobili
per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate) del cespite ammonta a: 4,00 mq;

- il valore unitario proposto dalla rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese del 2025 (pubblicato dalla Camera di Commercio di Varese nel 2026) per unità abitative nuove, nella zona di Santa Maria del Monte, varia da 2.100,00 €/mq a 2.800,00 €/mq. Si utilizza, perciò, per le ragioni precedentemente esposte, un valore leggermente superiore a quello intermedio, ossia: 2.500,00 €/mq;

Pertanto il valore del terreno ammonta ad € 10.000,00 (4,00 mq * 2.500,00 €/mq = € 10.000,00).

5. Conclusione peritale.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stabilisce che il più probabile valore di mercato del Mappale N° 1081 del Foglio N° 907 della Sezione Censuaria di Santa Maria del Monte, oggetto della presente stima, ammonta a: € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila).


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

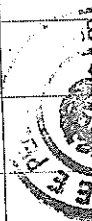


•Allegati:

Mappa catastale

Visura catastale

Certificato di Destinazione Urbanistica



R.G.V.G 550 / 2026

CRON 1645 / 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 a [REDACTED] il [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

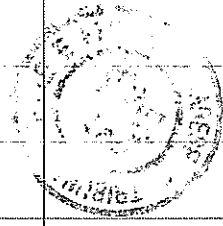
Dott. Ing. Mario Castelnovo

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Alessandra Andretta

(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.



E=1483900

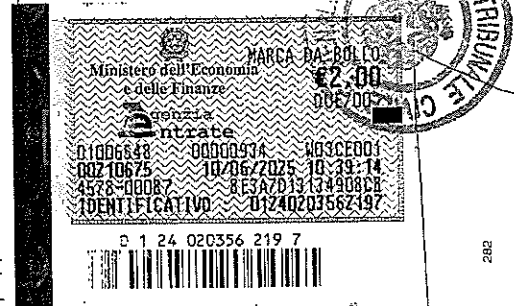
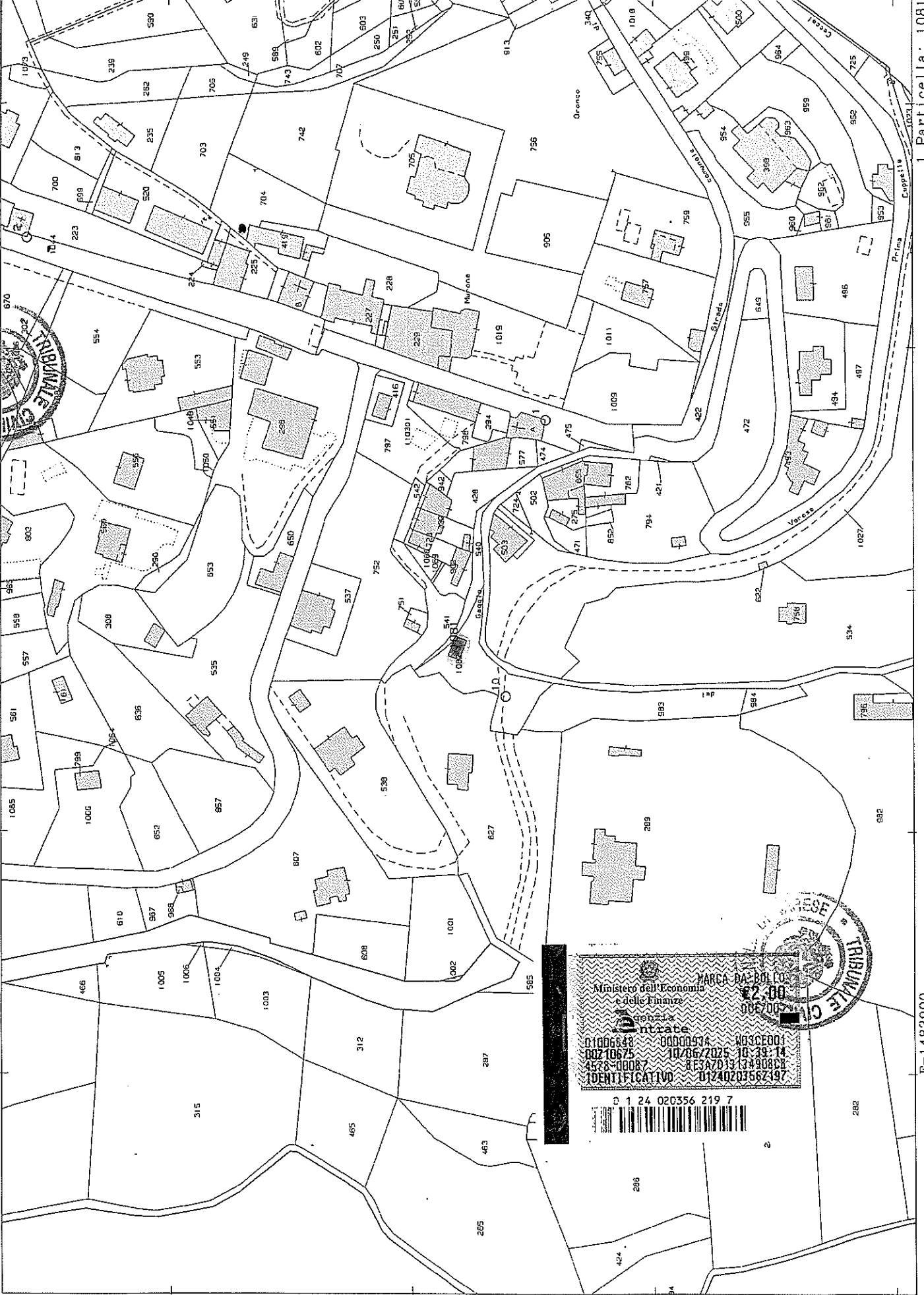
1 Particella: 1081

Comune: (VA) VARESE/J

Foglio: 907

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica 1234155/2023



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2025

Dati della richiesta	Comune di VARESE (Codice:L682J) Sezione SANTA MARIA DEL MONTE (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 1081
Catasto Terreni	

INTESTATO

1	COMUNE DI VARESE		(1) Proprieta' 1000/1000
---	------------------	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/08/2024

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) · ha are ca		Deduz	Reddito		
										Dominicale	Agrario	
1		9	1081		-	BOSCO CEDUO	2	00 42		Euro 0,03	Euro 0,01	
FRAZIONAMENTO del 09/08/2024 Pratica n. VA0186382 in atti dal 09/08/2024 presentato il 09/08/2024 (n. 186382.1/2024)												
Notifica							Partita					
Annotazioni												
		di immobile; SR										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:543 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

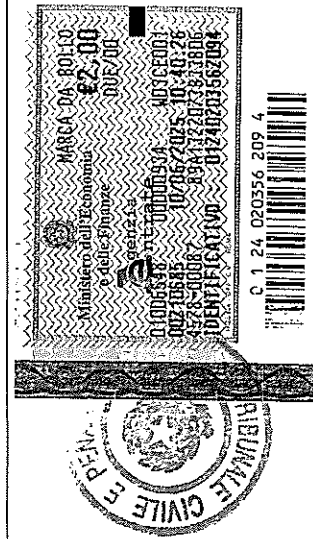
Foglio:9 Particella:1082 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/08/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE		(1) Proprietà' 1000/1000

FRAZIONAMENTO del 09/08/2024 Pratica n. VA0186382 in atti dal 09/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3542036.09/08/2024 presentato il 09/08/2024
 (n. 186382 1/2024)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	543		-	BOSCO CEDUO 2	09 70		Euro 0,75 L. 1.455 Euro 0,30 L. 582	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Numero notifica involare						Partita	370		

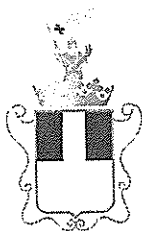
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 09/08/2024
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica





COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio



Varese, data della firma digitale

Certificato di destinazione urbanistica.

Prot. Rif. N. 0133476/2025

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. 1081 del Comune censuario di Santa Maria del Monte, 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 "TEC" - Impianti tecnologici, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Che il mappale di cui sopra:

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



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

- completamente nel perimetro della Rete Ecologica PCdF-Ticino.

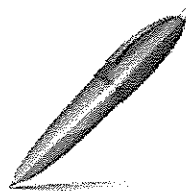
Le relative modalità attuative sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi: tali norme sono direttamente accessibili sul sito internet: www.comune.varese.it e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Parco Campo dei Fiori.

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 24/12/2025 10:30
Seriale Certificato: 4100497
Valido dal 17/12/2024 al 17/12/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Emanuela Brugo