

**VALORIZZAZIONE DI UN TERRENO SITUATO A BIZZOZERO  
NELLE VICINANZE DI VIA CASCINA DUNO A VARESE.**

**1. Premesse:**

Con riferimento al Piano Alienazioni 2023, si è reso necessario valorizzare un terreno posto nelle vicinanze di via Cascina Duno 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 un fondo intercluso; la medesima area confina con un centro sportivo che è accessibile dalla via Cascina Duno a Bizzozero.

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

Il cespite oggetto di stima è costituito dai mappali N° 4998, N° 5000 e N° 5002 del Foglio N° 908 della Sezione Censuaria di Bizzozero.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) emesso con nota Prot. Gen. N° 113686 del 18/08/2023





dell'Area IX del Comune di Varese emerge che:

1. il Mappale N° 4998 del Foglio N° 908 della Sezione Censuaria di Bizzozero si trova in maggior parte in zona "SPORT1" (Impianti Sportivi di Base) ed in minor parte zona "FOR" (Aree Boscate);
2. il Mappale N° 5000 del Foglio N° 908 della Sezione Censuaria di Bizzozero si trova in maggior parte zona "SPORT1" ed in minor parte zona "FOR";
3. il Mappale 5002 del Foglio N° 908 della Sezione Censuaria di Bizzozero si trova completamente in zona "SPORT1".

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

Il terreno oggetto della presente stima è di proprietà del Comune di Varese, come dimostrato dall'Atto di Provenienza depositato presso l'Attività Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio.

#### 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:

1. la superficie del Mappale N° 4998 del Foglio N° 908 della Sezione Censuaria di Bizzozero





ammonta a 180,00 mq dei quali 120,00 mq si trovano in SPORT1 e 60,00 mq in FOR (Prato);

2. la superficie del Mappale N° 5000 del Foglio N° 908 della Sezione Censuaria di Bizzozero ammonta a 700,00 mq dei quali 600,00 mq si trovano in SPORT1 e 100,00 mq in FOR (Seminativo);

3. la superficie del Mappale N° 5002 del Foglio N° 908 della Sezione Censuaria di Bizzozero ammonta a 820,00 mq;

4. la superficie catastale del terreno ammonta a 1.700,00 mq così suddivisa:

a) superficie in SPORT1: 1.540,00 mq;

b) superficie in FOR (Prato): 60,00 mq;

c) superficie in FOR (Seminativo): 100,00 mq;

5. per quanto riguarda la stima del terreno in FOR si utilizzano i dati proposti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate relativi ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Varese del 2022 (ossia l'ultimo dato disponibile). Per la Regione Agraria N° 4 (colline di Varese vengono proposti i seguenti valori:

a) Seminativo: 63.600,00 €/Ha (6,36 €/mq);

b) Prato: 54.900,00 €/Ha (5,49 €/mq).





6. Dato che un terreno situato in SPORT1 non permette la costruzione di immobili in grado di generare profitti particolarmente elevati, per la valorizzazione del medesimo terreno si assumono i valori proposti dalla tabella "A" approvata dalla Deliberazione di Giunta Comunale N° 597 del 22/12/2015 (Valorizzazione aree edificabili ai fini I.M.U.). Tuttavia in SPORT1 è possibile realizzare interventi che producono discreti profitti; pertanto, per la valorizzazione, si assume un valore intermedio fra quello proposto per il TUC-R1 (Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di Completamento) e quello indicato per lo SPORT1 (Impianti sportivi di base - Avigno). Il terreno in esame si trova nella zona OMI D6, quindi il valore del TUC-R1 corrisponde a 96,00 €/mq, mentre il valore dello SPORT1 (Impianti sportivi di base - Avigno) ammonta a 37,00 €/mq. Il valore medio è pari a 66,50 €/mq  $[(96,00+37,00)/2 = 66,50 \text{ €/mq}]$  che si arrotonda a 70,00 €/mq.

Il valore del terreno corrisponde a:

1. porzione in FOR (seminativo): 636,00 € (6,36 €/mq \* 100,00 mq = 636,00 €);



2. porzione in FOR (prato): 329,40 € (5,49 €/mq \*

60,00 mq = 329,40 €);

3. porzione in SPORT 1: 107.800,00 € (70,00 €/mq \*

1.540,00 mq = 107.800,00 €);

4. valore complessivo del cespite: 108.765,40 €

(636,00 + 329,40 + 107.800,00 = 108.765,40 €).

### 5. Conclusione peritale.

Dato che il cespite peritato è un fondo intercluso, pare corretto ridurre il predetto valore,

Pertanto si stabilisce che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente perizia di

stima ammonti a: € 103.000,00 (diconsi Euro centotremila).

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, 31/08/2023

Il Tecnico: Dott. Ing. Mario Castelnovo

Allegati:

Estratto di mappa catastale

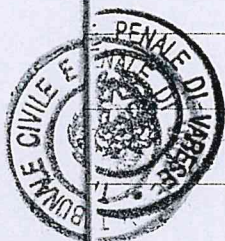
Visure catastali





Tabella A alla DGC N° 597 del 22/12/2015

Certificato di Destinazione Urbanistica





R.G.V.G. 240 / 2023

CRON 0416 / 2023

TRIBUNALE DI VARESE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

L'anno 2023, il giorno 31 del mese di agosto in Varese

davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il Dott. Ing.

Mario Castelnovo nato a [REDACTED]

residente a [REDACTED]

identificato con documento Carta d'Identità [REDACTED]

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

all'Albo degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED]

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

e 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

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Elide Panik

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

in atto pubblico".

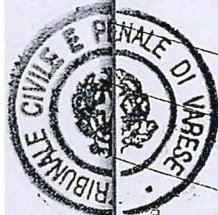
nota bene: l'ufficio non assume alcuna responsabilità per

quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia

asseverata con il giuramento di cui sopra.







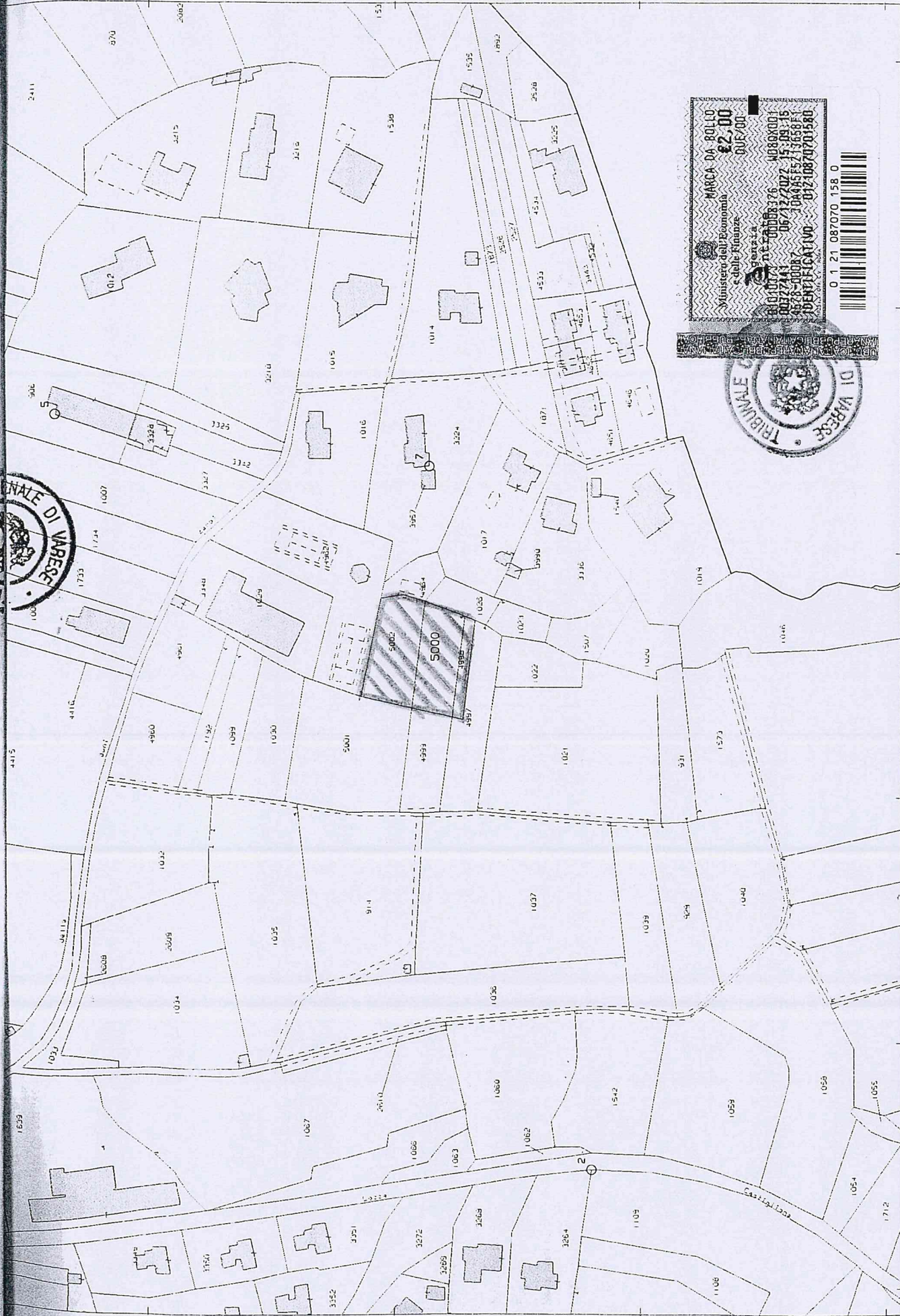
0 1 21 087070 158 0



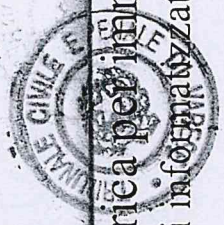
1 Particella: 5000

Comune: (VA) VARESE/B  
Foglio: 908

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Procollo pratica T21703/14-Ago-2023 11







# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2023

Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di VARESE (Codice: L682B) Sezione BIZZOZZERO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 4998
Catasto Terreni	

### INTESTATO

1	COMUNE DI VARESE Sede in VARESE (VA)	00441340122*	(1) Proprietà 1000/1000
---	--------------------------------------	--------------	-------------------------

### Unità immobiliare dal 14/08/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	9	4998		-	PRATO 1	01	80		Euro 0,98	Euro 0,88	FRAZIONAMENTO del 14/08/2023 Pratica n. VA0110610 in atti dal 14/08/2023 presentato il 11/08/2023 (n. 110610.1/2023)
Notifica											
<div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div>&lt;</div></div>											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Foglio: 9 Particella: 1024 ; Foglio: 9 Particella: 1025 ; Foglio: 9 Particella: 1028 ;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
Foglio: 9 Particella: 4997 ; Foglio: 9 Particella: 5000 ; Foglio: 9 Particella: 5001 ; Foglio: 9 Particella: 5002 ;

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

### Situazione degli intestati dal 14/08/2023

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE	Sede in VARESE (VA)		00441340122*	(1) Proprietà 1000/1000
FRAZIONAMENTO del 14/08/2023 Pratica n. VA0110610 in atti dal 14/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI REGISTRO UFFICIALE.3514416.11/08/2023 presentato il 11/08/2023 (n. 110610.1/2023)					

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/08/2023

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	1024	-	PRATO	1	12	00	Euro 6,51	Euro 5,89	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/08/2023 Pratica n. VA0108550 in atti dal 07/08/2023 VERIFICA D'UFFICIO (n. 108550.1/2023)	





Notifica	Partita			
Annotazioni	di studio: Variazione su istanza di parte del 07/08/2023 acquisita agli atti al prot. n. VA0108444 del 2023			

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	9	1024		AA	PRATO 1	02 00		Dominicale	Agrario
								Euro 1,08	Euro 0,98
				AB	SEMINATIVO 4	10 00		Euro 3,87	Euro 2,84
Notifica									
Annotazioni			di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE						
TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. VA0413855 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16861.1/2007)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2007

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	1024		-	PRATO 1	12 00		Euro 6,51	Euro 5,89
TABELLA DI VARIAZIONE del 23/02/2007 Pratica n. VA0073168 in atti dal 23/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9784.1/2007)									
Notifica					Partita				
Annotazioni				di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO					

Situazione dell'unità immobiliare 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	1024		-	SEMIN ARBOR 4	12 00		Euro 4,96 L. 9.600 Euro 3,72 L. 7.200	Impianto meccanografico del 03/12/1984





# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2023

Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Notifica	Partita	2323		
----------	---------	------	--	--

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

### Situazione degli intestati dal 31/07/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE Sede in VARESE (VA)	00441340122*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/08/2023
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/2023 Pubblico ufficiale UFFICIO Repertorio n. 1 - DV 87338787 Voltura n. 15706.1/2023 - Pratica n. VA0106060 in atti dal 31/07/2023		

### Situazione degli intestati dal 28/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICI Sede in VARESE (VA)	00441340122*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 31/07/2023
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/07/1987 Pubblico ufficiale CARLO BARILE SEGRE Repertorio n. 24301 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione n. 283 registrato in data 27/08/1987 - Voltura n. 873387 in atti dal 30/01/1991		

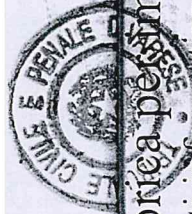
### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOP EDILE COSTRUTTOTTI DIRETTI MALNATE		(99) Da verificare fino al 28/07/1987
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2023

Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di VARESE (Codice:L682B)
Catasto Terreni	Sezione BIZZOZZERO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 5000

INTESTATO	
1 COMUNE DI VARESE Sede in VARESE (VA)	00441340122* (1) Proprietà 1000/1000

Unità immobiliare dal 14/08/2023						DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
									Dominicale Agrario
1	9	5000			-	SEMINATIVO 4	07 00		Euro 2,71 Euro 1,99
Notifica				Partita				FRAZIONAMENTO del 14/08/2023 Pratica n. VA0110610 in atti dal 14/08/2023 presentato il 11/08/2023 (n. 110610.1/2023)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Foglio:9 Particella:1024 ; Foglio:9 Particella:1025 ; Foglio:9 Particella:1028 ;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
Foglio:9 Particella:4997 ; Foglio:9 Particella:4998 ; Foglio:9 Particella:4999 ; Foglio:9 Particella:5001 ; Foglio:9 Particella:5002 ;

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

Situazione degli intestati dal 14/08/2023	
N.	DATI ANAGRAFICI
1 COMUNE DI VARESE Sede in VARESE (VA)	CODICE FISCALE 00441340122* (1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 14/08/2023 Pratica n. VA0110610 in atti dal 14/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE 3514416 11/08/2023 presentato il 11/08/2023 (n. 110610.1/2023)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/12/2007						DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
									Dominicale Agrario
1	9	1025			-	SEMINATIVO 4	13 20		Euro 5,11 Euro 3,75
								TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. VA0413856 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16862.1/2007)	





# Visura storica catastale

## Situazione degli atti informatici al 14/08/2023

**Entrate**  
Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Notifica	Partita		
Annotazioni	di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE		

### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2007

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	1025		-	PRATO 1	13 20			Euro 7,16	Euro 6,48	
Notifica					Partita							
Annotazioni					di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO							
TABELLA DI VARIAZIONE del 23/02/2007 Pratica n. VA0073169 in atti dal 23/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9785.1/2007)												

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	1025		-	SEMIN ARBOR 4	13 20		Dominicale Euro 5,45 L. 10.560	Agrario Euro 4,09 L. 7.920	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Notifica					Partita		2323			

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

### Situazione degli intestati dal 31/07/2023

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N	COMUNE DI VARESE Sede in VARESE (VA)	00441340122*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/08/2023





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatici al 14/08/2023

Data: 14/08/2023 Ora: 11:20:55

Fine

Visura n.: T22090

Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/2023 Pubblico ufficiale UFFICIO Repertorio n. 1 - DV 873387/87 Voltura n. 15706.1/2023 - Pratica n. VA0106060 in atti dal 31/07/2023
-------------------	--

### Situazione degli intestati dal 28/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICISede in VARESE (VA)	00441340122*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 31/07/2023
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/07/1987 Pubblico ufficiale CARLO BARILE SEGRE Repertorio n. 24301 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione n. 283 registrato in data 27/08/1987 - Voltura n. 873387 in atti dal 30/01/1991		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPEDILE COSTRUTTOTTI DIRETTI MALNATE		(99) Da verificare fino al 28/07/1987
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2023

Visura n.: T22198

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VARESE (Codice: L682B)
Catasto Terreni	Sezione BIZZOZERO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 5002

INTESTATO

1	COMUNE DI VARESE Sede in VARESE (VA)	00441340122*	(1) Proprietà 1000/1000
---	--------------------------------------	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 14/08/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			Partita	DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	9	5002		-	SEMINATIVO 4	08 20		
							Euro 3,18	Euro 2,33
Notifica							FRAZIONAMENTO del 14/08/2023 Pratica n. VA0110610 in atti dal 14/08/2023 presentato il 11/08/2023 (n. 110610.1/2023)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella: 1024 ; Foglio:9 Particella: 1025 ; Foglio:9 Particella: 1028 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella: 4997 ; Foglio:9 Particella: 4998 ; Foglio:9 Particella: 4999 ; Foglio:9 Particella: 5000 ; Foglio:9 Particella: 5001 ;

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

Situazione degli intestati dal 14/08/2023

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
	COMUNE DI VARESE Sede in VARESE (VA)	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	FRAZIONAMENTO del 14/08/2023 Pratica n. VA0110610 in atti dal 14/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST.1 REGISTRO UFFICIALE.3514416.11/08/2023 presentato il 11/08/2023 (n. 110610.1/2023)	00441340122*	(1) Proprietà 1000/1000	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			Partita	DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	9	1028		-	SEMINATIVO 4	28 70		
							Euro 11,12	Euro 8,15
TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. VA0413857 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 10 2006 N.262 (n. 18863.1/2007)								





**Visura storica per immobili**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2023

Notifica	Partita	
Annotazioni	di studio: VARIAZIONE COLTIVALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE	

Situazione dell'unit  immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualit� Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	9	1028		-	PRATO 2	28 70		Dominicale Euro 14,08 L. 27.265	Agrario Euro 12,60 L. 24.395
Notifica				Partita			2323		
Impianto meccanografico del 03/12/1984									

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

Situazione degli intestati dal 31/07/2023

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI VARESE	Sede in VARESE (VA)	00441340122*		(1) Propriet�	1000/1000 fino al 14/08/2023
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/2023 Pubblico ufficiale UFFICIO Repertorio n. 1 - DV 873387/87 Voltura n. 15706.1/2023 - Pratica n. VA0106060 in atti dal 31/07/2023				

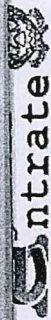
Situazione degli intestati dal 28/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI VARESE	MUSEI CIVICI Sede in VARESE (VA)	00441340122*		(1) Propriet�	1000/1000 fino al 31/07/2023
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/07/1987 Pubblico ufficiale CARLO BARILE SEGRE Repertorio n. 24301 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione n. 283 registrato in data 27/08/1987 - Voltura n. 873387 in atti dal 30/01/1991				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOP EDILE COSTRUTTORI DIRETTI	MALNATE			(99) Da verificare	fino al 28/07/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/12/1984				





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2023



Data: 14/08/2023 Ora: 11:27:39

Fine

Visura n.: T22198 Pag: 3

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





COMUNE DI  
VARESE

TABELLA 'A' VALORIZZAZIONE

Tabella approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 597 del 22/12/2015.  
P.G. n° 1 - Piano di Governo del Territorio - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 12/06/2014.

zona O.M.I.

(vedi planimetria allegata alla presente delibera IMU)

AREE DEL DOCUMENTO DI PIANO (CLASSIFICAZIONE INTERESSATA)	AREE DEL DOCUMENTO DI PIANO (TESSUTO / AMBITO INTERESSATO)	CENTRO B1 €/mq	CENTRO B2 €/mq	SEMICENTRO C1 €/mq	PERIFERICA D1 €/mq	PERIFERICA D2 €/mq	PERIFERICA D3 €/mq	PERIFERICA D4 €/mq	PERIFERICA D5 €/mq	PERIFERICA D6 €/mq	PERIFERICA D7 €/mq	PERIFERICA D8 €/mq	PERIFERICA D9 €/mq	PERIFERICA D10 €/mq
AREE DEL PIANO DEI SERVIZI (CLASSIFICAZIONE INTERESSATA)	NAF	289	276	186	161	164	163	154	147	151	138	156	167	145
	V1	189	183	150	141	144	144	137	124	129	118	135	148	121
	V2	204	196	162	151	154	154	147	133	138	126	145	159	130
	TUC-R1	142	137	113	106	108	108	103	93	96	88	101	111	91
	TUC-R2	133	129	106	99	101	101	96	87	91	83	95	104	85
	TUC-S			258								211		199
	AES				99	101	101	96	87	91	83			
	TUC-PD			139	128	130	127	127	126	121	127	133	123	123
	TUC-C				183	185	181	169	168	149	149	185	164	164
	AC			163	142	144	143	135	129	132	121	137	146	127
	AT	367	350	236	204	208	206	195	174	174	198	211	184	184
	AGC						122	114	114	114	119			
	DC			197	159			146		146	129		160	142
	VCON							18						
AREE DEL PIANO DEI SERVIZI (CLASSIFICAZIONE INTERESSATA)	PAE							18						
	ISTR 1							37						
	ATCOMape							37						
	ATCOM VER							18						
	SPORT 1							9						
	PARK							9						
	MOB							28						
	CIM							9						
	SOVR							9						
	VER							18						
	ATCOMape - VER - ISTR - MOB - PARK - SPORT - ECO -							22						
	SERVIZI													
	VERDE DI CONNESSIONE													
	INDICAZIONE DI VALENZA PAESAGGISTICA													



TABELLA 'B' DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE RIDUTTIVE O MAGGIORATIVE DEL VALORE		coefficiente
Punto 1:	caratteristiche dimensionali del lotto o presenza di fabbricati dai quali mantenere le distanze, o servizi (elettricità, gas, fognature, ecc.) zone di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc.), destinazione d'uso, terreni con suferici inferiori al lotto minimo edificabile che di fatto vanificano TOTALMENTE la possibilità edificatoria stabilita dal PGT	0,10
Punto 2:	Terreni con particolare morfologia o conformazione che necessitano di pesanti bonifiche o la realizzazione di massicce opere di sostegno o sbancamento al fine di consentire l'edificazione del suolo	0,70
Punto 3:	Terreni attraversati da servizi (elettricità, gas, fognature, ecc.) che consentono la PARZIALE edificazione del suolo	0,80
Punto 4:	Terreni in zona AC o AT SENZA APPROVAZIONE di piano attuativo	0,50
Punto 5:	Terreni che NON presentano alcuni dei fattori svalutativi indicati nei precedenti punti 1, 2, 3 e 4 della tabella B	1,00
Punto 6:	terreni con superficie del lotto superiore a 3.500 mq. in zona O.M.I.: C1-D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10 con destinazione TUC-C o AT, ove è consentita la realizzazione di Grandi strutture di vendita o Mole strutture di vendita di terzo livello	1,50

FORMULA PER IL CALCOLO DEL VALORE MINIMO APPLICABILE AI FINI IMU - AREE PRESENTI NEL DOCUMENTO DI PIANO E DELLE REGOLE

mq del lotto/area edificabile X valorizzazione area (tabella A) \_\_\_\_\_ €/mq X \_\_\_\_\_ €/mq coefficiente riduttivo (tabella B) = VALORE AREA € \_\_\_\_\_

FORMULA PER IL CALCOLO DEL VALORE MINIMO APPLICABILE AI FINI IMU - AREE PRESENTI NEL PIANO DEI SERVIZI

mq del lotto/area edificabile X valorizzazione area (tabella A) \_\_\_\_\_ €/mq = VALORE AREA € \_\_\_\_\_





Comune di Varese  
Via Sacco, 5  
21100 VARESE  
tel. 0332/255.111  
PEC protocollo@comune.varese.legalmail.it  
http://www.comune.varese.it



## DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



C\_L682 - 0 - 1 - 2023-08-18 - 0113686

### VARESE

Codice Amministrazione: C\_L682

Numero di Protocollo: 0113686

Data del Protocollo: venerdì 18 agosto 2023

Classificazione: 4 - 8 - 0

Fascicolo: 2023 / 43

Oggetto: **RILASCIO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - UFFICIO PATRIMONIO**

Note:

### MITTENTE:

UFFICIO SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Documento firmato digitalmente e conservato dal Comune di Varese ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 si indica che il documento è stato firmato da:

**GARDELLI GIANLUCA** in data 18/08/2023





COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

### Certificato di destinazione urbanistica.

Prot. Rif. N. 0112779/2023

Vista la richiesta presentata dall'Ufficio Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio del Comune di Varese in data 16/08/2023;

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:

i terreni di cui ai mappali n. 4998-5000-5002 del Comune censuario di Bizzozero, così come evidenziati nella mappa catastale allegata alla domanda, risultano inclusi:

- mapp. 4998:
  - maggior parte zona "SPORT1" - impianti sportivi di base, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;
  - minor parte zona "FOR" - Aree boscate, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 49 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- mapp. 5000:
  - maggior parte zona "SPORT1" - impianti sportivi di base, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;
  - minor parte zona "FOR" - Aree boscate, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 49 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- mapp. 5002 completamente in zona "SPORT1" - impianti sportivi di base, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Che:

- mapp. 4998-5000 minor parte, ricadono all'interno del perimetro dell'ambito del Sistema Ambientale dei Parchi di valenza sovracomunale, denominato "Plis Parco cintura verde", disciplinato dai disposti previsti dall'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole ed all'interno del Piano dei Servizi.





COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

Che i mappali di cui sopra:

- mapp. 4998-5000 maggior parte e mapp. 5002 completamente, ricadono entro il perimetro del Centro Edificato (Legge n. 865/1971);
- mapp. 5000 minima parte e mapp. 5002 minor parte, ricadono entro il perimetro del Centro Abitato (DPR n. 495 16/12/1992), Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT;
- non ricadono entro il perimetro delle Aree a Rischio Archeologico, Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- non ricadono entro le porzioni di territorio comunale che sono state percorse dal fuoco (L. 21/11/2000 n. 353), Vincoli ecologico idrogeologici del PGT;
- non ricadono entro il perimetro del Parco Campo dei Fiori, Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- mapp. 4998-5000 minor parte, ricadono nel perimetro dei Territori coperti da boschi e foreste - D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera g), entro i Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- mapp. 4998-5000-5002 minor parte, ricadono nel perimetro del Vincolo idrogeologico, entro i Vincoli ecologico idrogeologici del PGT.

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](http://www.comune.varese.it)

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)

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*Arch. Gianluca Gardelli*

Documento firmato digitalmente e conservato dal Comune di Varese ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 si indica che il documento è stato firmato da: GARDELLI GIANLUCA in data 18/08/202