

**VALORIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DI UNA EX STRADA  
CONSORTILE NEI PRESSI DI VIA BEMBO 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 Bembo 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  
seguinte perizia di stima per la determinazione del  
più probabile valore di mercato dell'immobile sopra  
citato.

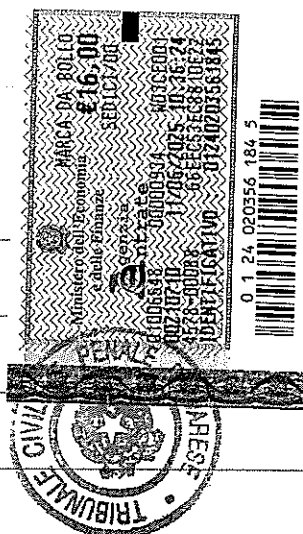
**2. Caratteristiche del luogo in cui sorge l'immobile.**

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 Bembo a Varese.

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

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

Il cespite oggetto di stima è una piccola porzione di  
una ex strada consortile che si trova all'interno del  
Mappale N° 7136 del Foglio N° 27 della Sezione  
Censuaria di Varese.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) emesso con nota Prot. Gen. N° 135528 del 23/12/2025 dell'Area IX del Comune di Varese emerge che il mappale in questione si trova in maggior parte in TUC-R1 (Tessuto Urbano Residenziale di Completamento) ed in minima parte nella AC18.

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 34,16 mq;
- 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. D4 e per il TUC-R1 il valore unitario del terreno

corrisponde a 108,00 €/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 10,80 €/mq (108,00 €/mq \* 0,10 = 10,80 €/mq).

Rilevato che la superficie del terreno è di 34,16 mq, il valore del cespite oggetto di stima corrisponde ad € 368,93 € (34,16 mq \* 10,80 €/mq = 368,93 €).

#### 5. Conclusione peritale.

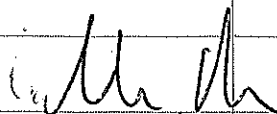
Effettuando gli arrotondamenti del caso, si stabilisce che il più probabile valore di mercato del reliquato della ex strada consortile nei pressi di via Bembo, dettagliatamente descritto nelle presente perizia di stima, ammonta a: € 370,00 (diconsi Euro trecentosettanta).

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:

Certificato di Destinazione Urbanistica

R.G.V.G 548 /2026

CRON 1641 /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".

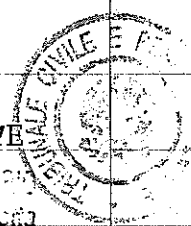
Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO  
Dott. Ing. Mario Castelnovo

IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO  
Dott.ssa Alessandra [REDACTED]

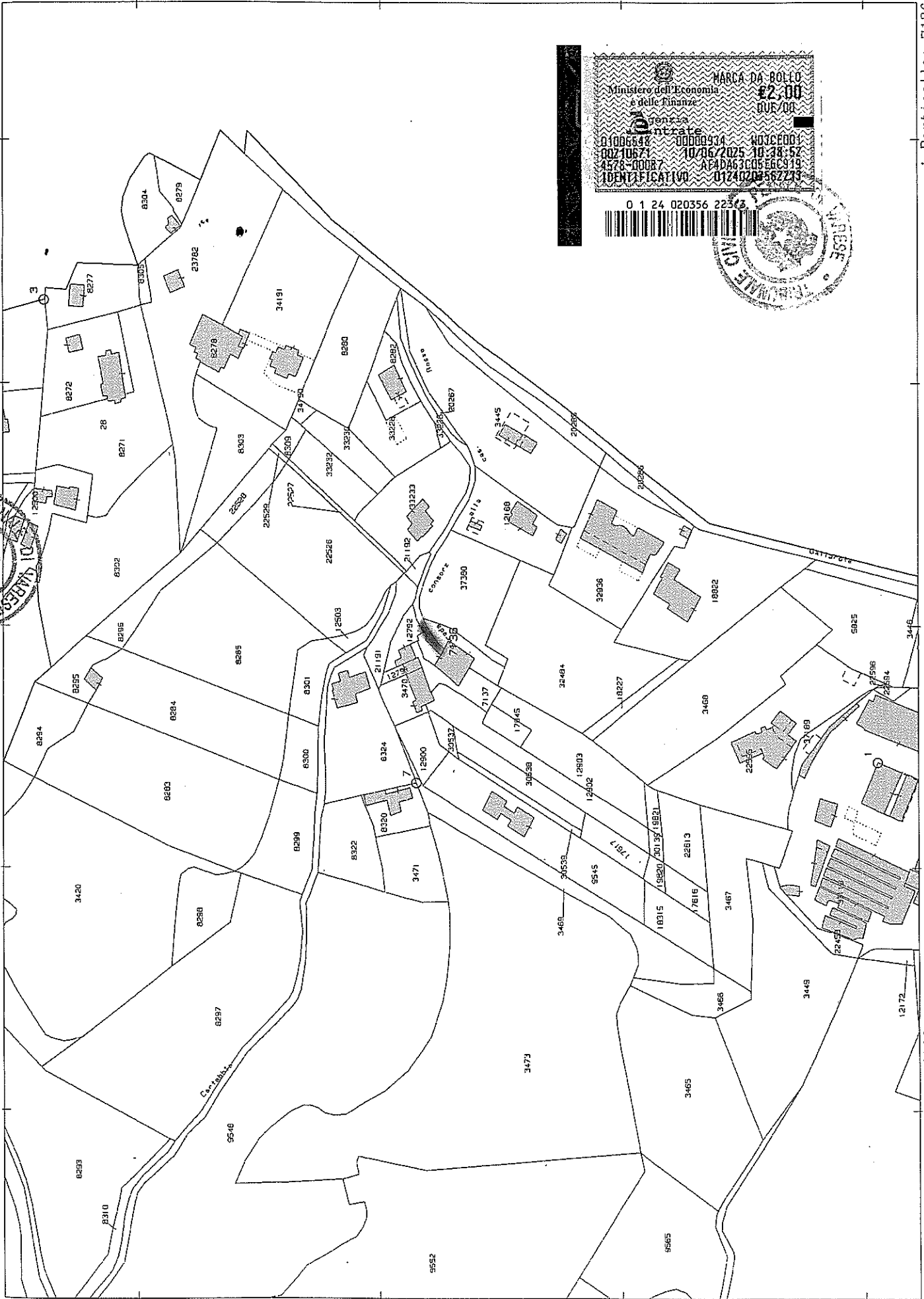
(1) Art. 483 c.p. "falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico".

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.



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T167047/2025  
16-Dic-2025 12:19:37

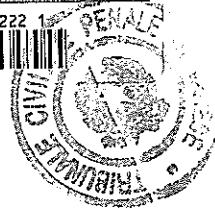
Comune: (VA) VARESE/A  
Foglio: 927





COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio



“Varese, data della firma digitale

### **Certificato di destinazione urbanistica.**

Prot. Rif. N. 0133442/2025

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. 7136 del Comune censuario di Varese, così come evidenziato nella mappa catastale allegata alla domanda, risulta incluso:

- maggior parte zona “TUC-R1” - Tessuto urbano consolidato residenziale di completamento, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- minima parte zona AC18 - via Bembo Aree di completamento, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 44 delle Norme di Attuazione e dalle Norme di Attuazione delle Schede Norma delle Aree di Completamento, 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;
- 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;
- non ricade entro il perimetro del Parco Campo dei Fiori, Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;



COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

- ricade completamente, nel perimetro delle Bellezze d'insieme - D.Lgs. 42/2004 art. 136 lettere c) e d), entro i Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- non ricade entro altri Vincoli ecologico idrogeologici del PGT.

Che il mappale di cui sopra:

- ricade maggior parte, nell'Area della Fascia di Rispetto Elettrodotti, entro i Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT.

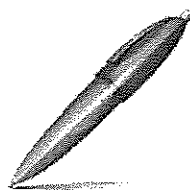
Le relative modalità attuative sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione e dalle Schede Norma delle Aree di Completamento, del Piano delle Regole: tali norme sono direttamente accessibili sul sito internet: [www.comune.varese.it](http://www.comune.varese.it)

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)



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