

# VALORIZZAZIONE DEL TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA GIORDANI.

## 1. Premesse:

Con riferimento al Piano Alienazioni 2022, è stata richiesta la valorizzazione di un terreno di proprietà Comunale posto in via Giordani, 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'attuale destinazione urbanistica dell'area è, prevalentemente, quella di TUC-R1 (Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di Completamento).

Il terreno in questione rappresenta una porzione dell'impianto di depurazione e fognatura Comunale.

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

Il cespite oggetto di stima è quello rappresentato dai Mappali N° 3756, 4768, 4770 e 4772 del Foglio N° 5 della Sezione Censuaria di Masnago.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)



emesso con nota del 07/02/2022 dell'Area IX del Comune di Varese emerge che il terreno oggetto della stima si trova, prevalentemente, in TUC-R1 (Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di Completamento). Per ulteriori dettagli, si rinvia all'allegato CDU redatto dall'Area IX del Comune di Varese.

#### 4. Stima del terreno.

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

La stima viene effettuata presupponendo che il cespite venga ricollocato in VCON (Verde di Connessione fra territorio rurale ed edificato) mediante apposita variante del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

Dato che:

- superficie catastale del terreno: 185,00 mq;
- un terreno in VCON permette di acquisire un diritto edificatorio di 0,20 mc/mq, quindi il volume di diritto edificatorio corrisponde a 37,00 mc, ossia, considerando un'altezza tipo di 3 metri, si genera un di diritto edificatorio di 12,33 mq;
- il valore unitario proposto dalla rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese (pubblicato dalla Camera di Commercio di



Varese nel 2021) per immobili da ristrutturare, nella zona di Masnago, varia da 600,00 €/mq a 750,00 €/mq. Si preferisce utilizzare il valore minimo decurtato del 30%, in quanto il cespite da stimare è un terreno di piccole dimensioni che non permetterà di costruire alcunché sul proprio sedime, ma che consentirà di acquisire un diritto edificatorio da utilizzare su un altro lotto. Pertanto il valore del terreno ammonta a:

$$12,33 \times 420,00 = € 5.178,60.$$

Si precisa che prima della vendita bisognerà procedere all'esatta perimetrazione del terreno oggetto della presente perizia di stima.

#### 5. Conclusione peritale.

Dato che:

- l'andamento del mercato immobiliare è incentro;
- il terreno si trova di fianco all'impianto di depurazione e fognatura del Comune di Varese.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto pare corretto diminuire il predetto valore del 30%, quindi:

$$5.178,60 \times 0,70 = 3.625,02 €.$$

Pertanto eseguendo gli arrotondamenti del caso si determina che il più probabile valore di mercato del terreno di via Giordani ammonta a: € 3.600,00 (diconsi Euro tremilaseicento).

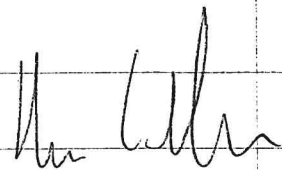


Si precisa che:

- 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, 03/03/2022

Il tecnico: Dott. Ing. Mario Castelnovo



Allegati:

Estratto di mappa catastale

Visure catastali

Certificato di Destinazione Urbanistica



R.G.V.G. 608/2022

CRON. 2185/2022

TRIBUNALE DI VARESE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

L'anno 2022, il giorno 03 del mese di marzo 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

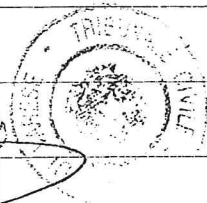
Dott. Ing. Mario Castelnovo

IL CANCELLIERE

DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dra. Paola MARTINELLI

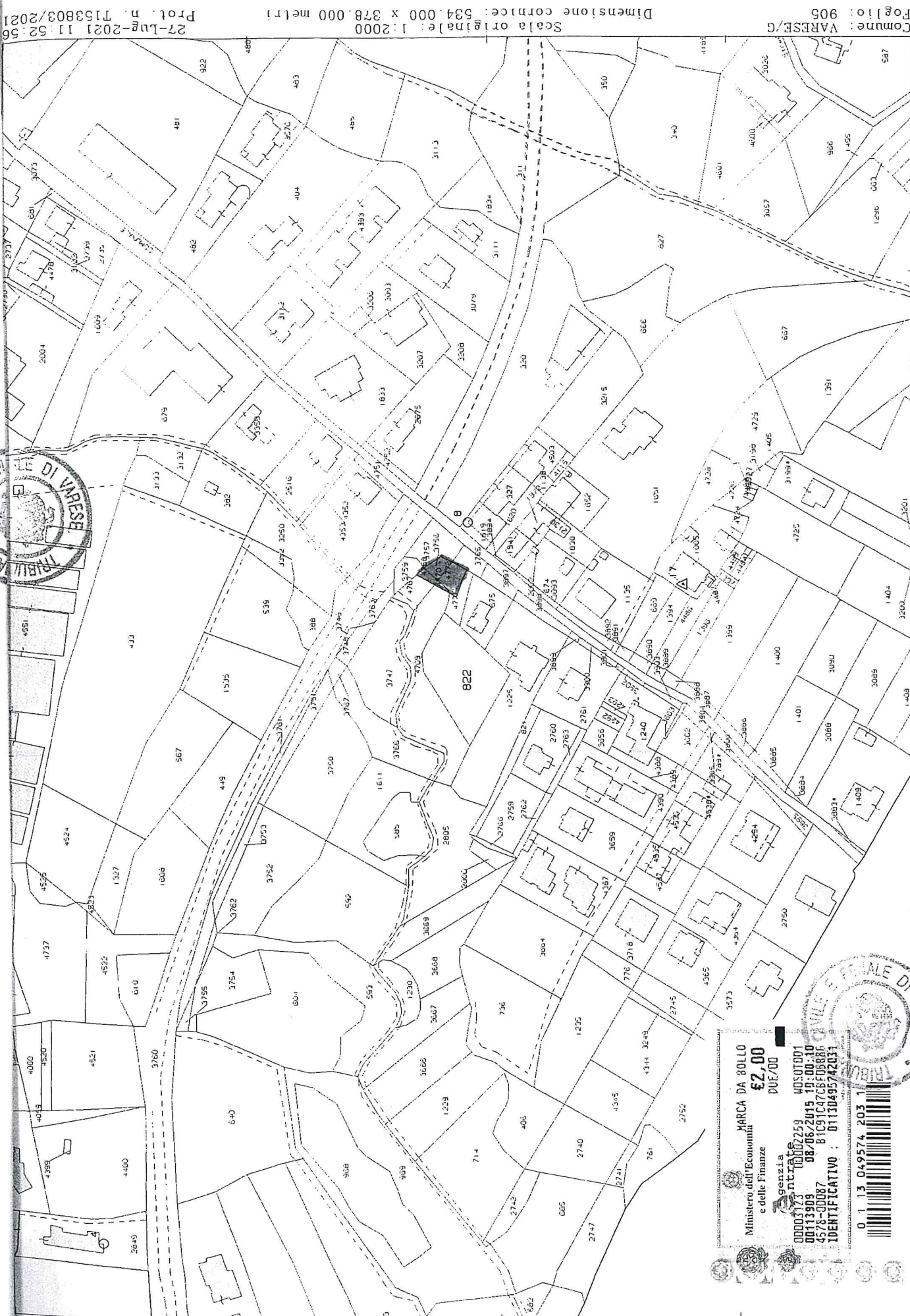
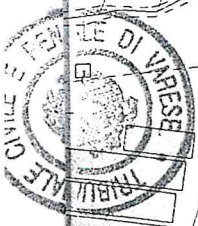
(1) Art. 483 c.p. "falsità ideologica commessa dal privato  
in atto pubblico".

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.



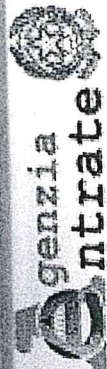


Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€2.00  
DUE/00  
00001172  
00113909  
08/06/2015 10:00:10  
4578-00087  
81C91C47C6F0888C  
IDENTIFICATIVO : 01130495742031  
0 1 13 049574 203 1



Comune: VARESE/G  
Foglio: 905  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
27-Lug-2021 11:52:56  
Prot. n. T153803/2021

1 Particella: 822



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2021

Data: 27/07/2021 - Ora: 12.02.06 Fine

Visura n.: T160784 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VARESE ( Codice: L682G) Sezione di MASNAGO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 3756
Catasto Terreni	

### Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	9	3756		-	SEMIN ARBOR	00 55		FRAZIONAMENTO del 08/07/1991 protocollo n. 282200 in atti dal 14/08/2003 REC. ARRETRATO (n. 1673.1/1991)

Notifica

### INTESTATO

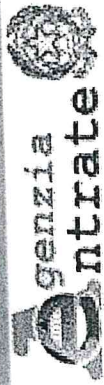
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	del 08/07/1991 protocollo n. 282200 Frazionamento in atti dal 14/08/2003 (n. 1673.1/1991)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali







Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2021

Data: 27/07/2021 - Ora: 12.01.28 Fine  
Visura n.: T160268 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VARESE ( Codice: L682G) Sezione di MASNAGO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 4768
Catasto Terreni	

Immobile		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	Foglio 9 Particella 4768	-	BOSCO CEDUO	00 30		Dominicale Euro 0,02	Agrario Euro 0,01
FRAZIONAMENTO del 08/07/2021 protocollo n. VA0078083 in atti dal 08/07/2021 presentato il 08/07/2021 (n. 78083.1/2021)							
Notifica							

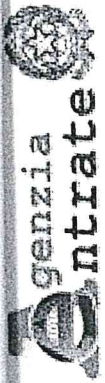
INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	COMUNE DI VARESE				(1) Proprieta per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali







Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2021

Data: 27/07/2021 - Ora: 12.02.33 Fine

Visura n.: T161143 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VARESE ( Codice: L682G) Sezione di MASNAGO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 4770		
Catasto Terreni			

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	9	4770		-	BOSCO CEDUO	00 10		Dominicale Euro 0,01
								Agrario Euro 0,01
FRAZIONAMENTO del 08/07/2021 protocollo n. VA0078083 in atti dal 08/07/2021 presentato il 08/07/2021 (n. 78083.1/2021)								
Notifica								

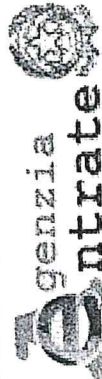
### INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2021

Data: 27/07/2021 - Ora: 12.02.57 Fine  
Visura n.: T161471 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di VARESE ( Codice: L682G) Sezione di MASNAGO (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 4772								
Catasto Terreni										
Immobile										
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1		9	4772		-	SEMIN ARBOR	00 90		Dominicale Euro 0,46	Agrario Euro 0,33
									FRAZIONAMENTO del 08/07/2021 protocollo n. VA0078083 in atti dal 08/07/2021 presentato il 08/07/2021 (n. 78083.1/2021)	
Notifica		Partita								
INTESTATO						DIRITTI E ONERI REALI				
N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				
1		COMUNE DI VARESE				(1) Proprieta' per 1000/1000				
Unità immobiliari n. 1										

Visura telematica esente per fini istituzionali





COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

### Certificato di destinazione urbanistica.

Prot. Rif. N. 9157/2022

Vista la richiesta presentata dall'Ufficio Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio del Comune di Varese in data 25/01/2022;

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. 3756-4768-4770-4772 del Comune censuario di Masnago, così come evidenziati nella mappa catastale allegata alla domanda, risultano inclusi:

- mapp. 3756-4772:
  - 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;
  - minor parte zona "MOB" - Infrastrutture stradali, fasce di salvaguardia stradale e fasce di rispetto, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 51 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- mapp. 4768-4770 completamente in zona "TUC-R1" - Tessuto urbano consolidato residenziale di completamento, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Che i mappali di cui sopra:

- mapp. 3756-4768 completamente e mapp. 4770-4772 maggior parte, ricadono in zona "MOB" - Fascia di rispetto viabilità di progetto Infrastrutture stradali - Fasce di salvaguardia stradale e fasce di rispetto, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 51 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.





COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

Che i mappali di cui sopra:

- non ricadono entro il perimetro del Centro Edificato (Legge n. 865/1971);
- non 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;
- non ricadono entro altri Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- mapp. 3756-4772 maggior parte e mapp. 4768-4770 completamente, ricadono nel perimetro del Vincolo Idrogeologico, entro i Vincoli ecologico idrogeologici del PGT.

Che i mappali di cui sopra:

- ricadono entro i Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT:
  - tutti completamente, nell'Area della Fascia di Rispetto Stradale;
  - tutti completamente, nell'Area della Fascia di Rispetto Ferroviario.

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](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