

VALORIZZAZIONE DEL RELIQUATO DI VIA ORIANI.

1. Premesse:

Con riferimento al Piano Alienazioni 2022, è stata richiesta la valorizzazione di un reliquato che si trova a lato della via Oriani; 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 si trova fra la via Oriani ed il PEEP ivi presente. Il terreno ha una forma triangolare e si trova ad una quota inferiore rispetto alla sede della strada pubblica in questione.

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

Il cespite oggetto di stima è costituito dai mappali N° 2367 e N° 2402 del Foglio N° 9 della Sezione Censuaria di Sant'Ambrogio Olona.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) emesso con nota del 07/02/2022 dell'Area IX del Comune di Varese emerge che i mappali in questione si trovano in VER (Giardini e Parchi).



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.

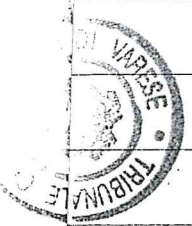
La stima viene effettuata presupponendo che entrambi i mappali vengano ricollocati in TUC-R2 (Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di Trasformazione) mediante apposita variante del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

Si preferisce valutare il terreno come pertinenza di una unità abitativa da ristrutturare, in base alle definizioni fornite dalla rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese del 2021 (documento pubblicato dalla Camera di Commercio di Varese nel 2021).

Dato che:

- superficie catastale del reliquato: 408,00 mq;
- in adiacenza alla recinzione del PEEP ivi presente, dovrà essere mantenuto un passaggio pedonale largo 1,50 metri, per tutta la lunghezza della stessa recinzione, la superficie del cespite in alienazione si riduce a circa 357,00 mq.

Pertanto la porzione di mappali oggetto di alienazione non comprenderà il suddetto



passaggio pedonale. Si allega, al riguardo, un disegno esplicativo;

- la superficie omogeneizzata (ai sensi del DPR N° 138 del 1998 e le 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: 36,00 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 Varese S. Ambrogio, varia da 600,00 €/mq a 750,00 €/mq. Si preferisce utilizzare il valore minimo, in quanto trattasi di un reliquato che ha, peraltro, una forma triangolare;

- il valore del terreno ammonta a: $36,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = € 21.600,00$.

5. Conclusione peritale.

Dato che l'andamento del mercato immobiliare è incerto, che il reliquato si trova ad una quota inferiore rispetto alla sede stradale e che è accessibile solo da un passaggio pedonale posto in adiacenza al PEEP di via Oriani, pare corretto diminuire il predetto valore

del 30%, quindi:

$21.600,00 * 0,70 = 15.120,00 \text{ €}$.

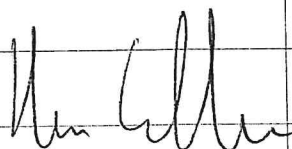
Effettuando gli arrotondamenti del caso, si stabilisce che il più probabile valore di mercato del reliquato di via Oriani ammonti a: € 15.100,00 (diconsi Euro quindicimilacento).

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

Disegno esplicativo del passaggio pedonale

Certificato di Destinazione Urbanistica



R.G.V.G. 615 /2022

CRON 2182 /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

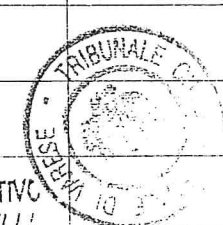
Dott. Ing. Mario Castelnovo

IL CANCELLIERE

DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott.ssa 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

MARCA DA BOLLO

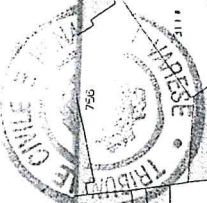
€2,00

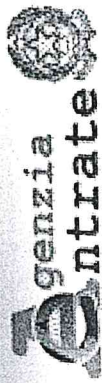
DUO/00

Agenzia
Entrate
00003123 00002259 WBS01001
00113855 08/06/2015 09:55:26
4578-00087 AA2375AEF9FA00EA
IDENTIFICATIVO : 01130495742576



0 1 13 049574 257 6





Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 11.13.08

Segue

Visura n.: T119551 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VARESE (Codice: L6821)
Catasto Terreni	Sezione di SANT'AMBROGIO OLONA (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 2367

INTESTATO

1	COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICI con sede in VARESE	00441340122*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 14/11/1990

Situazione dell'immobile dal 14/11/1990												
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
							ha are ca					
1		9	2367		-	SEMIN ARBOR	2	00 30		Dominicale Euro 0,16 L. 315	Agrario Euro 0,13 L. 255	FRAZIONAMENTO del 14/11/1990 in atti dal 12/11/1997 * (n. 2607.1/1990)
Notifica					Partita			1830				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 279

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 2368 - foglio 9 particella 2369

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

Situazione degli intestati dal 14/11/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICI con sede in VARESE FRAZIONAMENTO del 14/11/1990 in atti dal 12/11/1997 Registrazione: * (n. 2607.1/1990)	00441340122	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Situazione dell'immobile 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	279		-	SEMIN 2 ARBOR	04 10		L. 4.305 L. 3.485	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Notifica		Partita		1557					

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

Situazione degli intestati dal 05/12/1985

Situazione degli intestati dal 05/12/1985				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICI con sede in VARESE		00441340122	fino al 14/11/1990
DATI DERIVANTI DA		[ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/1985 Voltura in atti dal 30/01/1991 Repertorio n.: 23635 Rogante: SEGR GEN REGGENTE Sede: VARESE Registrazione: n. 62 del 08/01/1986 (n. 65986)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
N.				
1	CIAPPONI Maurizia nata a MILANO il 26/09/1947	CPPMRZ47P66F205B*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985	
2	CIAPPONI Paola nata a MILANO il 02/05/1954	CPPPLA54E42F205W*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985	
3	CIAPPONI Pier Mario nato a MILANO il 01/02/1966	CPPPMR66B01F205N*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985	
4	CIAPPONI Renata nata a MILANO il 17/09/1946	CPPRNT46P57F205M*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985	
5	CIAPPONI Silvia nata a MILANO il 31/03/1960	CPPSLV60C71F205M*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985	
6	PERONI Anna; MARIA nata a MILANO il 17/09/1939		(1) Proprieta' per 5/15 fino al 05/12/1985	
7	PERONI Maria Teresa nata a MILANO il 11/12/1940	PRNMT40T51F205E*	(1) Proprieta' per 5/15 fino al 05/12/1985	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

Data: 24/01/2022 - Ora: 11.08.52 Segue

Visura n.: T116605 Pag: 1

INTESTATO

Situazione dell'Immobile dal 14/11/1990

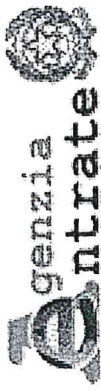
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 2400 - foglio 9 particella 2401

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

Situazione degli intestati dal 14/11/1990	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	COMUNE DI VARESE MUSEI CIVICI con sede in VARESE CODICE FISCALE 00441340122 DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 14/11/1990 in atti dal 12/11/1997 Registrazione: * (n. 2607.17/1990)	



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 11.08.52

Visura n.: T116605 Pag: 2

Segue

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 18/03/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	9	283		-	PRATO 2	35 00		Dominicale L. 19.250
FRAZIONAMENTO del 18/03/1986 in atti dal 07/03/1996 C.6331.001.86 (n. 2.902/1986)						L. 19.250		Agrario
Notifica		Partita		1830				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 2314 - foglio 9 particella 2315

Situazione dell'Immobile 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	283		-	PRATO 2	85 00		Dominicale L. 46.750
Impianto meccanografico del 03/12/1984						L. 46.750		Agrario
Notifica		Partita		1557				

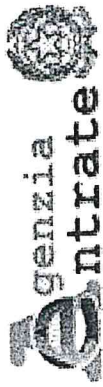
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/12/1985

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI VARESE	MUSEI CIVICI con sede in VARESE	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/1985 Voltura in atti dal 30/01/1991 Repertorio n.: 23635 Rogante: SEGR GEN REGGENTE Sede: VARESE Registrazione: n. 62 del 08/01/1986 (n. 65986)		
1	COMUNE DI VARESE			00441340122	fino al 14/11/1990
DATI DERIVANTI DA					

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CIAPPONI Maurizia nata a MILANO il 26/09/1947	CIAPPONI Paola nata a MILANO il 02/05/1954	CIAPPONI Pier Mario nato a MILANO il 01/02/1966		
1	CIAPPONI Maurizia nata a MILANO il 26/09/1947			CPPMRZ47P66F205B*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985
2	CIAPPONI Paola nata a MILANO il 02/05/1954			CPPPLA54E42F205W*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985
3	CIAPPONI Pier Mario nato a MILANO il 01/02/1966			CPPPMR66B01F205N*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985
4	CIAPPONI Renata nata a MILANO il 17/09/1946			CPPRNT46P57F205M*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985
5	CIAPPONI Silvia nata a MILANO il 31/03/1960			CPPSLV60C71F205M*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/12/1985
6	PERONI Anna-MARIA nata a MILANO il 17/09/1939			PRNMTR40T51F205E*	(1) Proprieta' per 5/15 fino al 05/12/1985
7	PERONI Maria Teresa nata a MILANO il 11/12/1940			PRNMTR40T51F205E*	(1) Proprieta' per 5/15 fino al 05/12/1985
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 03/12/1984			



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 24/01/2022 - Ora: 11.08.52 Fine

Visura n.: T116605 Pag: 3

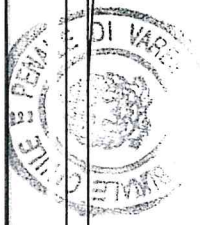
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2022

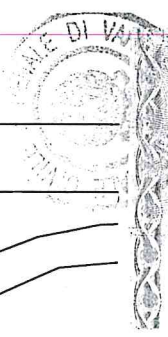
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



VIA ORIANI



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
Entrate
01009935 00008376 W08QX001
00317589 01/03/2022 09:46:05
4578-00087 188288F78A4DCFC7
IDENTIFICATIVO : 01201253590689

0 1 20 125359 068 9

VIA MANIN 89/105

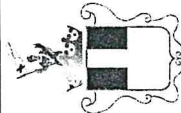
VIA MANIN 85

VIA ORIANI 21

VIA MANIN

COMUNE DI VARESE

AREA III
RISORSE FINANZIARIE
ATTIVITA' VALORIZZAZIONE E AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO
Via Sacco n.5 - Tel. 0332/255.111



PERCORSO PEDONALE PUBBLICO

MAPPALI 2402 E 2367
SUPERFICIE CATASTALE 408 MQ

PORZIONE DEL MAPPALE 2402 PER
PASSAGGIO PEDONALE 51 MQ

ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA DEI MAPPALI
SITI IN COMUNE DI VARESE, SEZ SA, FOGLIO 4,
MAPPALI 2402 E 2367

SCALA 1:500 DATA

MARZO 2022



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Certificato di destinazione urbanistica.

Prot. Rif. N. 9010/2022

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. 2367-2402 del Comune censuario di Sant'Ambrogio, così come evidenziati nella mappa catastale allegata alla domanda, risultano inclusi:

- tutti completamente in zona "VER" - Giardini e Parchi, disciplinata dai disposti previsti dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Che i mappali di cui sopra:

- mapp. 2367 maggior parte e mapp. 2402 minor parte, ricadono entro il perimetro del Centro Edificato (Legge n. 865/1971);
- tutti completamente, ricadono entro il perimetro del Centro Abitato (DPR n. 495 16/12/1992), Vincoli antropici e infrastrutturali del PGT;
- tutti completamente, 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;

C_L682 - 0 - 1 - 2022-01-25 - 0009010



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

- non ricadono entro altri Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT;
- non ricadono entro altri 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

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

C_L682-0-1-2022-01-25-0009010

