

**VALORIZZAZIONE DI UN RELIQUATO NEI PRESSI DELLA
PIAZZETTA DEL MONASTERO A SANTA MARIA DEL
MONTE.**

1. Premesse:

Con riferimento alla Determinazione Dirigenziale N° 1574 del 31/10/2023 (deposita presso l'Attività Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio), è necessario valorizzare un reliquato posto nelle vicinanze della Piazzetta del Monastero a Santa Maria del Monte; 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 l'uscita del Museo Baroffio ed un ristorante ivi presente: si tratta di un reliquato di forma rettangolare.

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

Il cespite oggetto di stima è costituito dal mappale N° 23 del Foglio N° 905 della Sezione Censuaria di Santa Maria del Monte del Comune di Varese.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) emesso con nota Prot. Gen. N° 54887 del 22/05/2025 dell'Area IX del Comune di Varese emerge che il mappale N° 23 si trova completamente in zona SA (zona di interesse Storico-Ambientale) del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori.

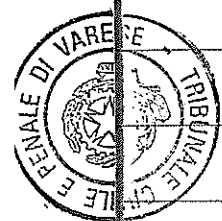
Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato CDU redatto dall'Area IX del Comune di Varese.

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.

Dal verbale di sopralluogo (eseguito in data 24/03/2025, deposito presso l'Attività Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio) emerge che nel reliquato in argomento sono presenti:

- una servitù di passaggio a favore dell'Albergo Sacro Monte;
- una caditoia dell'acqua piovana;
- un sotto-servizio relativo alla fornitura di energia elettrica a favore dell'Albergo Sacro Monte.

Si segnala che agli atti del Comune di Varese non è stato trovato alcun contratto fra l'Albergo Sacro



Monte ed il Comune di Varese inerente la predetta servitù di passaggio e la suddetta servitù per il sottoservizio della fornitura di energia elettrica.

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 catastale del terreno ammonta a 20,00 mq;
- il Mappale è un reliquato, pertanto pare corretto utilizzare i valori proposti dalla tabella "A" allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale N° 597 del 22/12/2015 (Valorizzazione aree edificabili ai fini I.M.U.) per valorizzare il cespite;
- il terreno viene stimato come se si trovasse in NAF (Nuclei di Antica Formazione) che è il tessuto più simile a quello del SA ove è collocato il reliquato in esame. Si veda quanto stabilito dal comma 4 dell'articolo 9 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Varese;
- Il terreno in esame si trova nella zona O.M.I. D5 e per il NAF il valore unitario del terreno corrisponde ad 147,00 €/mq; il predetto valore



deve essere ridotto del 90 % (si veda il punto 1. della tabella "A" allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale N° 597 del 22/12/2015 (Valorizzazione aree edificabili ai fini I.M.U.). Per quanto sopra esposto, il valore unitario ammonta ad 14,70 €/mq ($147,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 14,70 \text{ €/mq}$).

Rilevato che la superficie del terreno è di 20,00 mq, il valore del cespite oggetto di stima corrisponde ad € 294,00 € ($20,00 \text{ mq} \times 14,70 \text{ €/mq} = 294,00 \text{ €}$).

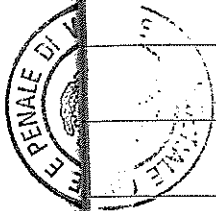
5. Conclusione peritale.

Effettuando gli arrotondamenti del caso, si stabilisce che il più probabile valore di mercato del reliquato posto nelle vicinanze della piazzetta del Monastero a Santa Maria del Monte, dettagliatamente descritto nelle presente perizia di stima, ammonti a: € 300,00 (diconsi Euro trecento).

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, 09/06/2025



Il Tecnico: Dott. Ing. Mario Castelnovo

M. Castelnovo

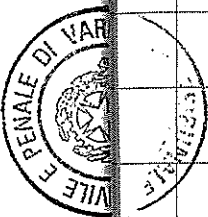
Allegati:

Estratto di mappa catastale

Visura catastale

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

Certificato di Destinazione Urbanistica



R.G.V.G. 2340/2025

CRON 6083 /2025

TRIBUNALE DI VARESE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

L'anno 2025, il giorno 9 del mese di giugno 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

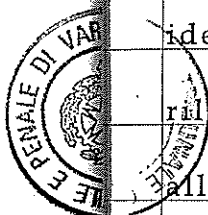
Dott. Ing. Mario Castelnovo

IL CANCELLIERE

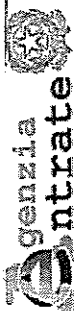
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Alessandra Andretta

(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.







Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2025

Visura n.: T73947 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di VARESE (Codice:L682J) Sezione SANTA MARIA DEL MONTE (Provincia di VARESE) Foglio: 9 Particella: 23
Catasto Terreni	

INTESTATO

1	COMUNE DI VARESE sede in VARESE (VA)	0041340122*	(1) Proprieta' I/I
---	--------------------------------------	-------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	
1	9	23		-	INCOLT STER	00 20	
Impianto meccanografico del 03/12/1984							
Notifica				Partita	71		

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/11/1927 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VARESE sede in VARESE (VA) Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/11/1927 Pubblico ufficiale VITTORIO EMANUELE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2548 - CC Sede ROMA (RM) Registrazione n. 267 registrato in data 12/12/1927 - PUBBLICAZIONE R.D. AGGREGAZIONE COMUNI Voltura n. 16937, 172014 - Pratica n. VA0171761 in atti dal 04/11/2014	0041340122*	(1) Proprieta' I/I

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI S. MARIA DEL MONTE Impianto meccanografico del 03/12/1984		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/11/1927

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



0 1 21 087070 144 3



TABELLA "A": VALORIZZAZIONE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Tabella approvata con deliberazione della Giunta Comunale n°597 del 22/12/2015
P.G. n. 1. Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale n°27 del 12/09/2014

zona O.M.I.

(vedi planimetria allegata alla presente delibera IMU)

AREE DEL DOCUMENTO DI PIANO (CLASSIFICAZIONE INTERESSATA)	AREE DEL PIANO DEI SERVIZI (CLASSIFICAZIONE INTERESSATA)	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
NAF	NUCLEI DI AGRICOLTURA FORMAZIONE	289	276	186	161	164	163	154	147	151	138	156	167	145
V1	VALE DI ECCEZIONALE VALENZA	189	183	150	141	144	144	137	129	129	118	135	148	121
V2	TESSUTO URBANO - VILLA CON GIARDINO	204	196	162	151	154	154	147	133	133	126	145	159	130
TUC-R1	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - RESIDENZIALE	142	137	113	106	108	108	103	93	96	88	101	111	91
TUC-R2	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - RESIDENZIALE	133	129	106	99	101	101	96	87	91	83	95	104	85
TUC-S	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - AGRICOLO			288								211		139
AES	AMBITO EDIFICAZIONE SPARSA				99	101	101	96	87	91	83			
TUC-PD	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - PRODUTTIVO			139	128	130	127	127	126	126	121	127	133	123
TUC-C	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - COMMERCIALE				183	185	181	169		168	149	185	186	184
AC	AREE DI COMPLEMENTO			163	142	144	143	135	129	132	121	137	146	127
AT	AREE DI TRASFORMAZIONE	367	350	236	204	208	206	185			174	198	211	184
AGC	COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI AGRICOLI						122	114		114		119		
DC	DISTRIBUZIONE DI CANTIERI			187	159		146			146	129		160	142
VCON	VERDE DI CONNESSIONE						18							
PAE	PREDIFICABILE CON VALENZA PAESAGGISTICA						18							
ISTR 1	ISTRUZIONE PRIMARIA						37							
	ISTRUZIONE SECONDARIA						37							
ATCOMspa	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE SPECIALE						18							
ATCOMver	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE SPECIALE						9							
SPORT 1	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - GIOVANI						9							
SPORT 1	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - GIOVANI						37							
PARK	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - GIOVANI						9							
MOB	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - GIOVANI						28							
CIM	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - GIOVANI						9							
SOVR	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - GIOVANI						9							
VER	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - GIOVANI						18							
SERVIZI	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - GIOVANI						22							

TABELLA "B": DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE RIDUTTIVE O MAGGIORATIVE DEL VALORE

Punto 1:	caratteristiche dimensionali del lotto o presenza di fabbricati dai quali mantenere le distanze, o servizi (elettricità, gas, fognature, ecc), zona di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc), destinazione d'uso, terreni con superfici inferiori al lotto minimo edificabile che di fatto vanificano TOTALMENTE la possibilità edificatoria stabilita dal PGT	0,40
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.) o zone di rispetto (stradale, cimiteriale, 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 Medie 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 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

Area IX
Gestione del Territorio



Varese, data della firma digitale

Certificato di destinazione urbanistica.

Prot. Rif. N. 0051503/2025

Vista la richiesta presentata dall'Ufficio Valorizzazione e Amministrazione del Patrimonio del Comune di Varese in data 14/05/2025;

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. 23 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 "SA" zona di interesse storico-ambientale del Piano Territoriale di Coordinamento del parco naturale Campo dei Fiori, ove si applicano le norme di cui all'art. 28 delle NTA di tale piano.

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;
- ricade completamente 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;
- ricade entro i Vincoli culturali paesaggistico ambientali del PGT:
 - completamente nel perimetro della Core Zone del Sito Unesco Monte



COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

del Rosario di Varese;

- completamente nel perimetro della Buffer Zone del Sito Unesco Monte del Rosario di Varese;
- ricade entro i Vincoli ecologico idrogeologici del PGT:
 - completamente, nel perimetro della Rete Natura 2000 SIC;
 - completamente, nel perimetro della Rete Ecologica PCdF-Ticino.

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 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 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Emanuela Brugo

IL DIRIGENTE CAPO AREA IX

Gestione del Territorio

(Arch. Gianluca Gardelli)

Firmato digitalmente da:

Gardelli Gianluca

Firmato il 21/05/2025 11:47

Seriale Certificato: 4100497

Valido dal 17/12/2024 al 17/12/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

