

03/2004/02/11/2004

*oggetto*

**Relazione di stima immobili di proprietà ASL siti in  
Bisuschio**

**Via della Repubblica - SS 344 - 21050 Bisuschio (VA)**

**Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Varese**  
Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/282525 fax 0332/232293 - sup. [info@agenziaterritorio.it](mailto:info@agenziaterritorio.it)



*committente*

**Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Varese**  
Via Ottaviano Rossi, 9 - 21100 Varese tel. 0332/211001 - fax 0332/411410

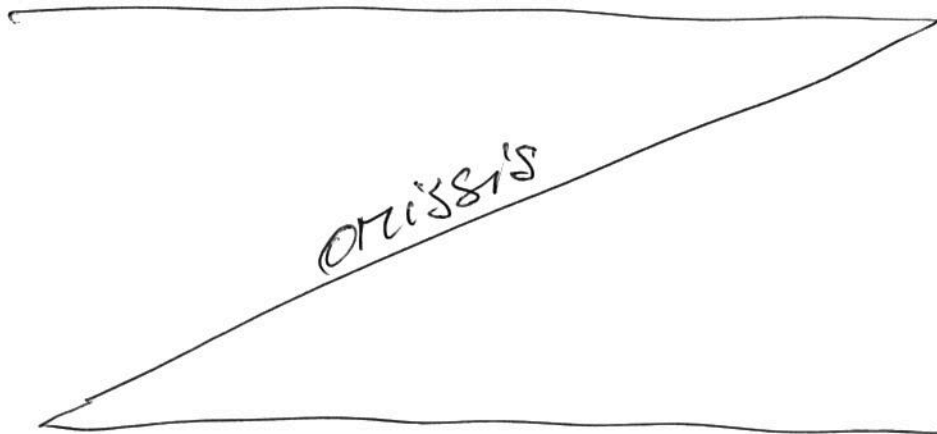
rif. prot. n. 2134/2008

**Relazione di stima immobili di proprietà ASL siti in Bisuschio**

Via della Repubblica - SS 344 - 21050 Bisuschio (VA)

**INDICE**

PREMESSA ..... 3



B - LOTTO DI TERRENO A DESTINAZIONE PUBBLICA ..... 9

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE ..... 9

5 Descrizione immobile ..... 9

6 Dati identificativi ..... 9

6.1 Dati urbanistici ..... 10

6.2 Dati catastali ..... 11

6.3 Dati dimensionali ..... 11

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE ..... 12

7 Analisi di mercato ..... 12

8 Criteri e metodologie estimative ..... 12

8.1 Metodologia adottata ..... 12

## B – LOTTO DI TERRENO A DESTINAZIONE PUBBLICA

### PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

#### 5 DESCRIZIONE IMMOBILE

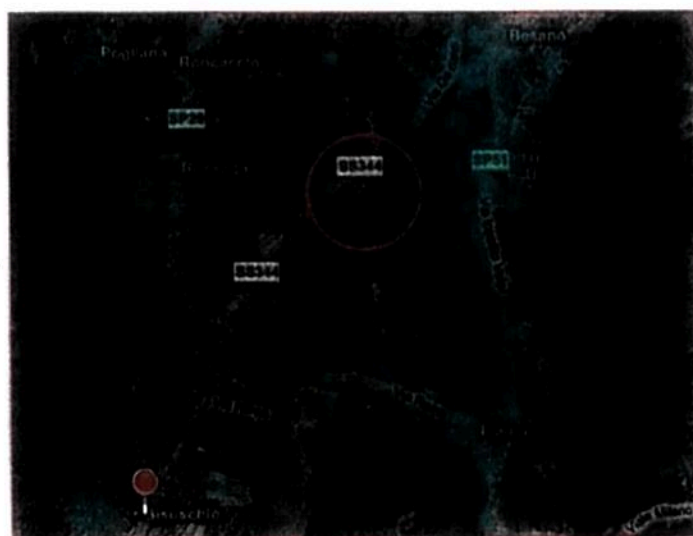
Trattasi di un lotto di terreno pianeggiante di natura agricola (B), di superficie catastale pari a 3.310,00 m<sup>2</sup>.



#### 6 DATI IDENTIFICATIVI

L'immobile si trova lungo la strada consortile Bruga della capelletta che si innesta su Via della Repubblica Strada Statale di Porto Ceresio SS 344 tra i comuni di Bisuschio e Besano.

La zona ha destinazione prevalentemente agricola.



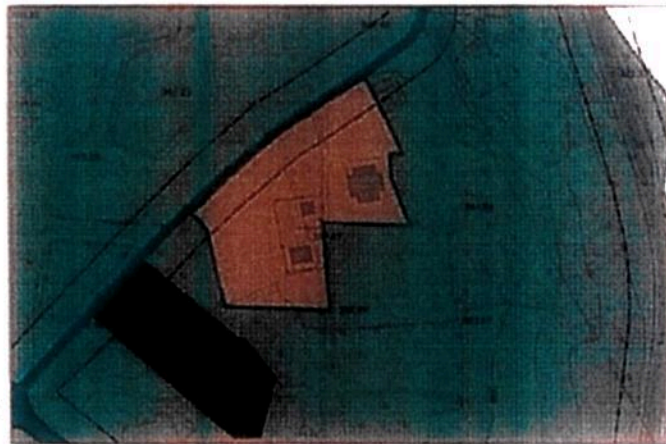
### 6.1 Dati urbanistici

Nelle previsioni del Piano Regolatore Generale il lotto in questione (B) è inserito in "zona F - Aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale - attrezzature civiche", mentre per il Piano di Governo del Territorio detto lotto, è inserito in "area AMF3 - aree non soggette a trasformazione urbanistica disciplinate dal piano dei servizi che le individua tra i servizi di interesse sovra comunale - strutture sanitarie specializzate".

#### Piano Regolatore Generale

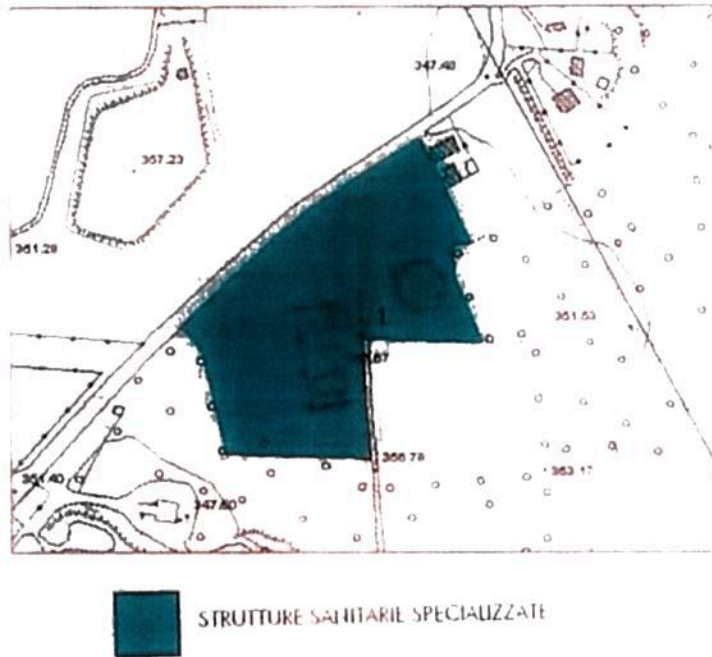


#### Piano di Governo del Territorio





**Piano dei Servizi**



**6.2 Dati catastali**

Catasto terreni

Lotto	Comune	Foglio logico	Foglio fisico	Particella	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							ha	are ca	Dom.	Agr
B <sup>5</sup>	Bisuschio	9	5	604	bosco ceduo	3	33	10	1,03 C	0,34 C

Intestato: AZIENDA SANITARIA LOCALE A.S.L. DELLA PROVINCIA DI VARESE con sede in Varese. Proprietà per 1/1.

**6.3 Dati dimensionali**

Al fine del computo della consistenza si è presa a riferimento la superficie lorda vendibile pari alla superficie catastale di 3.310,00 m<sup>2</sup>.

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 7 ANALISI DI MERCATO

Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della presente sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

- dati storici desunti da perizie di stima redatte recentemente con riferimento a terreni liberi aventi caratteristiche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima;
- interviste ad operatori immobiliari specializzati dalle quali è possibile ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute;
- offerte di vendita di terreni comparabili riportate su quotidiani o pubblicazioni di settore.

I dati che si sono ottenuti dalle indagini effettuate, sono relativi esclusivamente al valore attribuito ai fini della monetizzazione degli standard pari a 40 €/m<sup>2</sup>.

### 8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Considerate le caratteristiche dell'immobile, tenuto conto dello scopo della presente relazione, che è quello di determinarne il più probabile valore di mercato al fine della valorizzazione del patrimonio dell'Ente committente, si ritiene di adottare il criterio di stima "sintetico-comparativo", adottando come riferimento i valori unitari praticati nella zona economica in esame per immobili della stessa natura, così come si sono ottenuti dalle indagini effettuate, ragguagliandoli opportunamente al bene oggetto di valutazione.

#### 8.1 Metodologia estimativa adottata

Ciò premesso, dall'analisi dei dati economici acquisiti, considerato l'immobile oggetto della presente, si ritiene di attribuire quale più probabile valore unitario medio di mercato 40,00 €/m<sup>2</sup>, ovvero, in ragione della consistenza del bene, il più probabile valore complessivo di mercato calcolato come segue:

superficie lotto: 3.310,00 m<sup>2</sup>

valore medio unitario: 40,00 €/m<sup>2</sup>

valore del lotto = 3.310,00 m<sup>2</sup> x 40,00 €/m<sup>2</sup> = 132.400,00 €

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima è, pertanto, calcolato e determinato in 132.400,00 €.

*omissis*

**CONCLUSIONI**

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, della peculiarità degli immobili oggetto di valutazione, della scala dei valori desunta dalle indagini di mercato, nonché dei risultati dei conteggi qui restituiti, si indica in:

*omissis*

3. lotto B **€ 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00);**

*omissis*

Varese, 21 giugno 2010

IL RESPONSABILE TECNICO  
(TECNICO INCARICATO)  
Dott. Ing. Raffaele La Colla

IL DIRETTORE  
Domenico D'Angelo

V.to IL REFERENTE REGIONALE  
(Dott. Ing. Salvatore Musumeci)

