

ref. prot. n. 1251/2011

Relazione di stima immobili di proprietà ASL siti in Induno Olona (VA)

Consorziale della Chiusarella - 21056 Induno Olona



INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Descrizione immobile.....	2
2 Dati identificativi.....	2
2.1 Dati urbanistici	3
2.2 Dati catastali	3
2.3 Dati dimensionali	4
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	4
3 Analisi di mercato	4
4 Criteri e metodologie estimative.....	5
4.1 Metodologia estimativa adottata.....	5
CONCLUSIONI	6

PREMESSA

Con nota prot. 2011/016381 del 21.02.2011, l’Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Varese con sede legale in Via Ottorino Rossi n. 9, 21100 Varese, codice fiscale/partita IVA 02413470127, ha chiesto l’aggiornamento della perizia di stima redatta in data 4 aprile 2008 dalla Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, intendendo procedere all’alienazione degli stessi.

In data 28.02.2011, questo Ufficio ha acquisito al protocollo n. 1251 la richiesta, avviando contestualmente un’indagine preliminare per la verifica di sussistenza delle condizioni tecnico economiche propedeutiche al processo di revisione del precedente elaborato.

Non essendo intervenute mutazioni nello stato dell’immobile e avendo verificato che i dati derivanti dalle indagini di mercato eseguite per la redazione della perizia originaria sono ancora tecnicamente validi e raffrontabili con quelli rilevati all’attualità, si procede al richiesto aggiornamento.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

L’immobile è costituito da due gronde boschive rade, con configurazione e giacitura irregolari, di complessivi m² 19.870 (Superficie catastale), separate da una roggia.

2 DATI IDENTIFICATIVI

L’immobile è ubicato in località periferica a nord, nord-ovest, del centro di Induno Olona, in prossimità del limite comunale con i comuni di Brinzio e Valganna, sulle pendici del Monte Chiusarella digradanti sulla Valganna.

La zona, particolarmente impervia, non è raggiungibile con mezzi di trasporto ordinari; l’immobile è costituito da due gronde boschive rade separate da una roggia.



2.1 Dati urbanistici

Nelle previsioni del Piano Regolatore Generale il lotto in questione ricade in "sottozona E4 – agricola di salvaguardia ambientale, inserita nella riserva naturale della Martica/Chiusarella".

I parametri urbanistici che regolano l'edificabilità in tali zone sono i seguenti:

Sottozona E4 – agricole di salvaguardia ambientale

Date le caratteristiche paesistiche e ambientali del contesto nel quale queste aree sono collocate, questa zona è intesa come funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale del territorio comunale; in questa zona è perciò vietata ogni modificazione della morfologia agraria, vegetale e topografica esistente; è imposto quindi il mantenimento di viali alberati, filari di alberi, gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.

Per l'accesso e l'utilizzo delle zone a parco naturale ed attrezzato eventualmente limitrofe, potranno essere individuate in queste zone percorsi pedonali o automobilistici da acquisire in base alla Legge n. 865/1971.

Queste zone sono riservate all'attività agricola di prevalente coltivazione. La realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi è subordinata al rispetto di quanto previsto dal presente articolo.

In questa zona il piano si attua mediante concessione singola.

In questa zona è vietata ogni nuova costruzione.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamenti igienico-sanitario e tecnologico, di restauro e di ampliamento, di ristrutturazione alle abitazioni e agli edifici esistenti alla data di adozione del piano anche se hanno destinazioni diverse da quelle ammesse nella zona; sono altresì consentiti, interventi di ampliamento nel rispetto delle seguenti misure:

a) edifici residenziali: 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. fino ad un massimo di mc. 200.

b) edifici a destinazione produttiva: 10% della SLP esistente alla data di adozione del P.R.G. fino a un massimo di mq. 200.

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare i soli indici D_s, D_c, D_f, previsti per la zona agricola generica. Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi di cui al precedente articolo, a questa zona sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola produttiva.

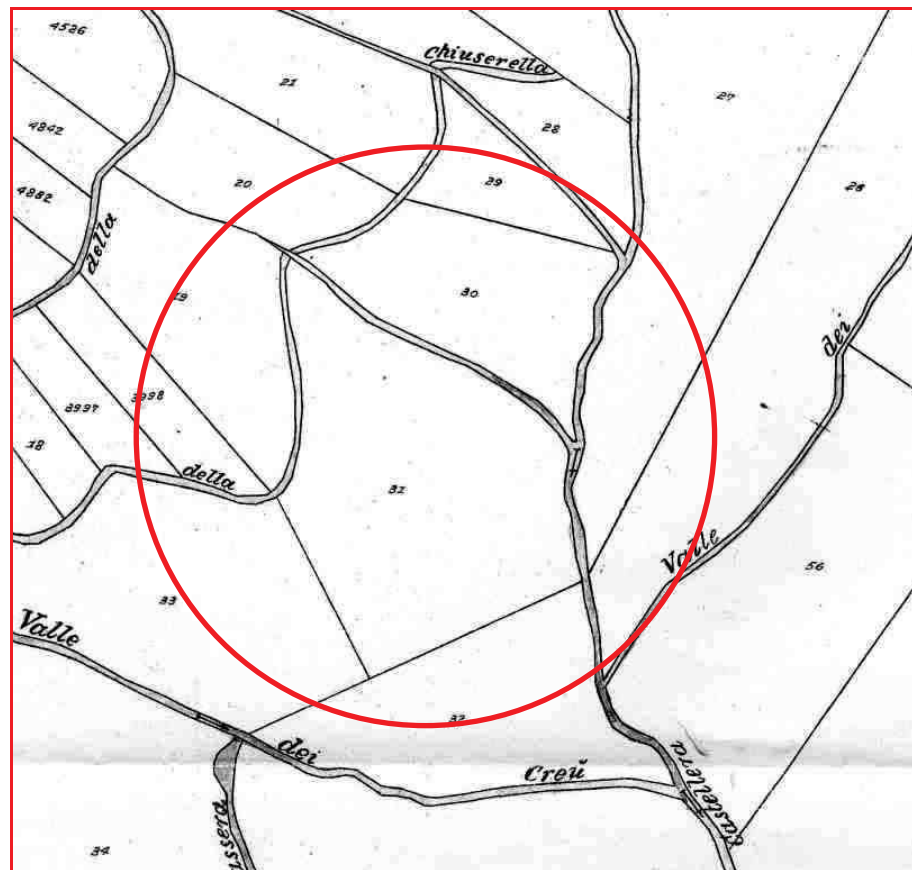
Sono ammesse recinzioni esclusivamente destinate alla delimitazione degli eventuali insediamenti edificati, da realizzare in ogni caso il più aderente possibile alle costruzioni in legno, con siepi naturali o con elementi metallici trasparenti coperti con siepi naturali; sono in ogni caso vietate recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.

2.2 Dati catastali

Comune	Foglio logico	Foglio fisico	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Induno Olona	9	4	30	BOSCO CEDUO	5		65	00	Euro 0,67	Euro 0,67
			31	BOSCO CEDUO	5	1	33	70	Euro 1,38	Euro 1,38

Intestato a AZIENDA SANITARIA LOCALE A.S.L. DELLA PROVINCIA DI VARESE con sede in Varese.

Stralcio di mappa



2.3 Dati dimensionali

Al fine del computo della consistenza dell'immobile si è presa a riferimento la superficie lorda vendibile pari alla superficie catastale di 19.870 m² già indicata in precedenza.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 ANALISI DI MERCATO

Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base del presente parere si sono svolte opportune indagini di mercato allo scopo di verificare ed integrare i precedenti rilevamenti. L'acquisizione dei parametri è avvenuta attraverso le seguenti tipologie di fonti:

- dati storici desunti da perizie di stima redatte recentemente con riferimento ad immobili liberi aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quello oggetto di stima;
- interviste ad operatori immobiliari specializzati dalle quali è stato possibile ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute;
- offerte di vendita di immobili riportate su quotidiani o pubblicazioni di settore;
- valori desunti da listini editi da operatori specializzati, nonché dalla tabella dei valori agricoli medi valevoli per l'anno 2011 deliberati dalla Commissione Provinciale Espropri.

La Commissione suddetta ha deliberato per l'anno 2011, per la Regione agraria n. 2, valori di esproprio pari a 1,20 €/m², per il bosco ceduo, e 1,39 €/m² per il bosco di alto fusto e il bosco misto.

Informazioni acquisite presso aziende agro-forestali che, localmente, costituiscono il più cospicuo bacino di domanda di immobili raffrontabili, hanno permesso di rilevare quotazioni variabili da €/m.² 2,00÷2,50 riconosciute a gronde boschive in pendio o ubicate in località di difficile accesso fino ad oltre €/m.² 8,00 per ottimi boschi cedui maturi di facile accesso. La quotazione media rilevata con maggior frequenza risulta posizionata attorno al parametro di €/m.² 4,00÷5,00 con variabili connesse ad ubicazione e consistenza.

4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Considerate le caratteristiche degli immobili e lo scopo del presente aggiornamento, che è quello di verificarne il più probabile valore di mercato per la successiva alienazione, si ritiene di confermare il criterio utilizzato del "valore di mercato" attraverso il metodo di stima "sintetico-comparativo", adottando a riferimento valori unitari praticati all'attualità nella zona in esame per compravendite di immobili della stessa natura, così come si sono ottenuti dalle indagini effettuate, ragguagliandoli opportunamente al bene oggetto di valutazione.

4.1 Metodologia estimativa adottata

Ciò premesso, dall'analisi dei dati economici acquisiti, tenuto conto della destinazione degli immobili, si ritiene di confermare quale più probabile valore unitario medio di mercato €/m² 2,00.

Il conseguente valore complessivo di mercato sarà quindi calcolato come segue:

superficie lotto: 19.870,00 m²

valore medio unitario: 2,00 €/m²

valore del lotto = 19.870,00 m² x 2,00 €/m² = 39.740,00 €

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima viene, pertanto, calcolato e determinato in 40.000,00 €.

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, della scala dei valori desunta dalle indagini di mercato, nonché dei risultati dei conteggi qui restituiti, si indica in **€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)** il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

Varese, 21 aprile 2011

IL RESPONSABILE TECNICO
Dott. Ing. Raffaele La Colla

IL DIRETTORE
Domenico D'Angelo