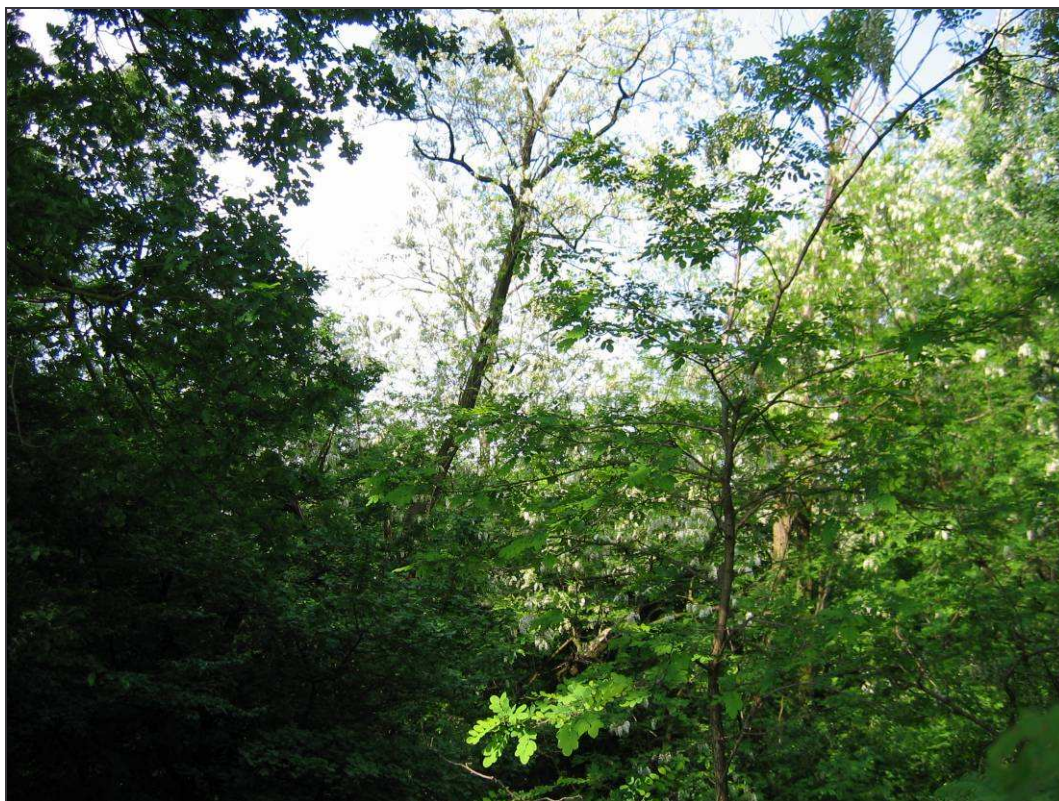


rif. prot. n. 1252/2011

## **Relazione di stima immobili di proprietà ASL siti in VARESE**

Località Val Gemma - 21100 Varese



## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
1 Descrizione immobile.....	3
2 Dati identificativi .....	3
2.1 Dati urbanistici .....	4
2.2 Dati catastali .....	5
2.3 Dati dimensionali .....	6
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	6
3 Analisi di mercato .....	6
4 Criteri e metodologie estimative.....	6
4.1 Metodologia estimativa adottata.....	6
CONCLUSIONI .....	7

## **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 24 ottobre 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. 1252 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 ed 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**

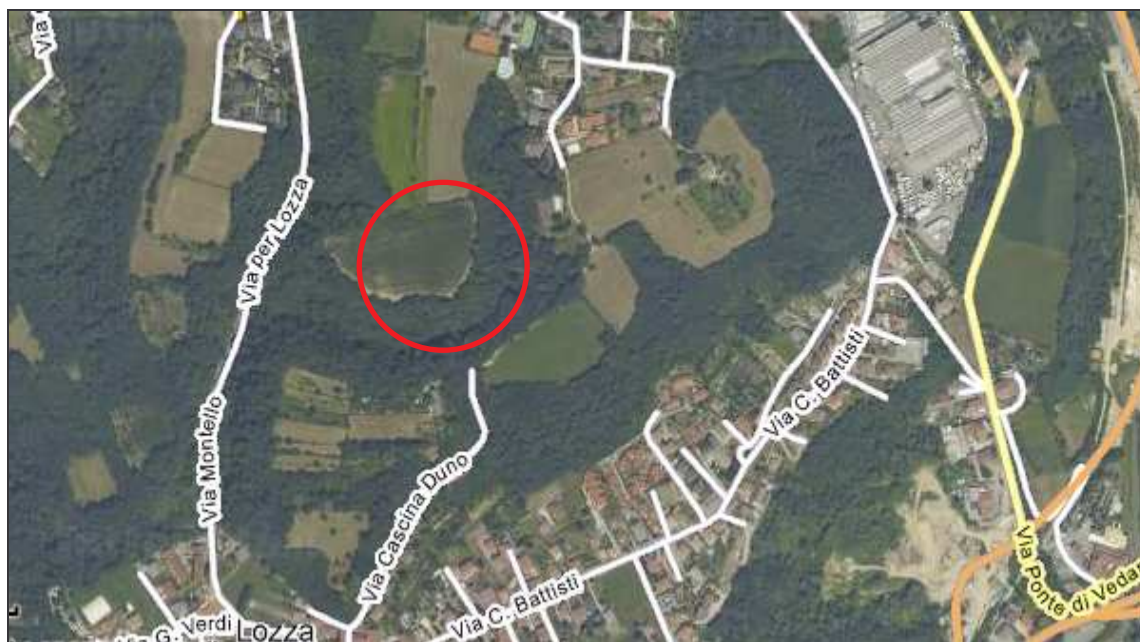
### **1 DESCRIZIONE IMMOBILE**

Lotto di terreno di proprietà dell’Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Varese, di configurazione e giacitura irregolari della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 3.330.

### **2 DATI IDENTIFICATIVI**

L’immobile è ubicato all’estrema periferia sud, sud-est del comune di Varese, oltre i limiti dell’abitato, al confine con Lozza.

L’appezzamento, a monte della Via Cesare Battisti del Comune di Lozza, è costituito da una gronda boschiva in forte pendenza verso sud fino al corso della roggia Val Gemma, confinante per circa 130 metri. La località non è direttamente raggiungibile con mezzi di trasporto ordinari.

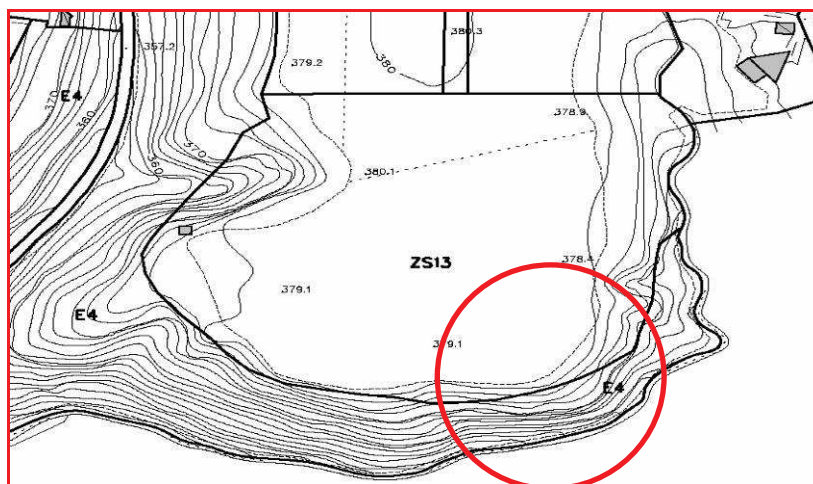


## 2.1 Dati urbanistici

Nelle previsioni del Piano Regolatore Generale il lotto in questione ricade in:

- *quasi totalmente in zona "E4" – aree boscate*
- *piccola parte in zona "ZS – zone speciali – sottozona ZS13", carcere località Duni.*

Stralcio cartografia PRG



## Stralcio Norme Tecniche Attuazione PRG

**Art. 106 - Aree boscate (zona E 4)**

- Le aree boscate (a vocazione forestale, suscettibili di azioni di rimboschimento e di miglioramento floristico e strutturale dei soprassuoli presenti), vengono individuate dalla presente Variante Generale del P.R.G. nella cartografia in scala 1:2.000 e confermate nella loro destinazione forestale. Tale individuazione può comprendere parti di territorio non occupate da boschi come individuati dall'art. 3 della L.R. 80/89, che definisce il significato di bosco ed il campo di applicazione delle proprie prescrizioni, in quanto la zonizzazione di P.R.G. assegna alla zona una specifica destinazione d'uso a prescindere dalle classificazioni e regolamentazioni della L.R. 80/89 e del Regolamento Regionale 23.2.1993 n. 1; ad essi si rimanda anche per la definizione puntuale delle azioni consentite e delle procedure amministrative previste per la utilizzazione dei soprassuoli forestali, che si modificano nel tempo per processi di spontanea evoluzione delle coperture vegetali.
- All'interno delle zone boscate sono consentite le tradizionali attività silvopastorali purché rispettose dei biotopi presenti, che non devono essere alterati o soppressi.
- In tali aree, oltre agli interventi selvicolturali, sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco, quali gli interventi di manutenzione e di nuova realizzazione delle piste di servizio selvicolturale, realizzate con fondo naturale e con sezione massima di m.2,5, con opere di sostegno, contenimento e presidio idraulico eseguite con materiali tradizionali secondo i criteri della bioingegneria forestale e previa approvazione di un progetto di intervento accompagnato, nei casi previsti dall'art. 100 delle presenti Norme, dalla dichiarazione di compatibilità ambientale.
- Al fini dell'attività di gestione del bosco è consentito il recupero e riuso di fabbricati esistenti e la realizzazione di manufatti da destinare a deposito attrezzi e ricovero mezzi, secondo le modalità previste in generale per le zone agricole dall'art.109 delle presenti Norme.
- Per le zone E 4 o le parti di esse che ricadono entro la Riserva naturale parziale del Monte Campo dei Fiori (zona RO 1.1 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco naturale) sono prevalenti le norme di cui all'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione di tale Piano.
- Per le zone E 4 o le parti di esse che ricadono entro la Riserva naturale orientata della Martica/Chiusarella (zona RO 1.2 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco naturale) sono prevalenti le norme di cui all'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione di tale Piano.

**Art. 85 - Obiettivi e contenuti**

- La Variante Generale del P.R.G. definisce "Zone speciali" una serie di ambiti territoriali, di proprietà pubblica e privata, in cui si dovranno attuare trasformazioni urbanistiche e ambientali rilevanti, definite da un progetto di grande rilevanza pubblica di cui sono fin d'ora definiti gli obiettivi, i contenuti, i requisiti urbanistici e le modalità attuative.
- Per ciascuna delle zone speciali la Variante Generale del P.R.G. delimita cartograficamente l'ambito territoriale di attuazione e definisce in una apposita scheda allegata alle presenti norme le modalità di trasformazione.
- Per la loro rilevanza pubblica i progetti relativi alle zone speciali vedono sempre coinvolta l'Amministrazione Comunale, che partecipa alla definizione del progetto in forma coordinata con le altre Amministrazioni pubbliche ed eventualmente con i soggetti privati proprietari degli immobili e delle aree che rientrano nella zona. Le Amministrazioni interessate, ove promuovono concorsi di progettazione per la definizione dell'assetto spaziale e funzionale della zona, devono attenersi alle presenti prescrizioni normative e alle linee-guida di assetto urbanistico per la definizione dei termini concorsuali.
- Per le possibilità edificatorie nelle Zone Speciali valgono le stesse disposizioni relative alle zone C di riqualificazione, illustrate al precedente art.80.
- L'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di Piano Attuativo (Particolareggiato o di Recupero) esteso all'intera zona e contestuale o successiva approvazione di progetti edilizi stralcio. Esso ha la funzione di garantire il coordinamento della progettazione e dell'attuazione, traducendo in elaborati tecnici le prescrizioni della Scheda normativa. Il Piano Attuativo deve essere presentato da soggetti che rappresentino, in termini di superficie fondiaria, almeno il 75% della Zona Speciale, e viene approvato dal Consiglio Comunale.
- Le proprietà che non hanno partecipato alla presentazione del Piano Attuativo possono eseguire, attraverso intervento edilizio diretto, opere fino alla ristrutturazione edilizia con vincoli (d.1), senza incremento di SLP e senza conversioni d'uso, a prescindere dalle prescrizioni eventualmente contenute nel Piano approvato.
- Le Zone Speciali che fanno parte della Variante Generale del P.R.G. sono:
  - ZS 1 - Ambito di recupero ambientale cava Mottarossa
  - ZS 2 - Area ex Aermachi
  - ZS 3 - Stazione
  - ZS 4 - Piazzale Kennedy- rilevato ferroviario - Vellone
  - ZS 5 - Teatro
  - ZS 6 - Piazza Repubblica
  - ZS 7 - Ospedale di Circolo
  - ZS 9 - Caviga
  - ZS 10 - Stoppada
  - ZS 11 - Soppressa
  - ZS 12 - Stabilimento Bessani Ticino
  - ZS 13 - Carcere località Duni
  - ZS 13 - Nuovo Carcere in località Via Piana di Luco e Bizzozero

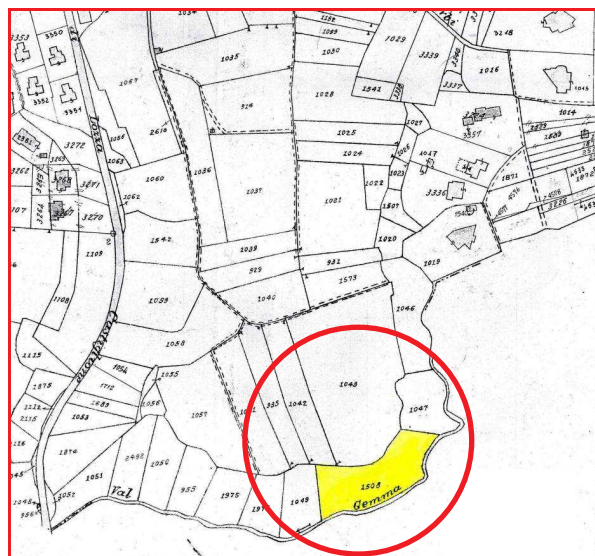
## 2.2 Dati catastali

### Catasto terreni

Comune	Foglio logico	Foglio fisico	Particella	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
						ha	are ca	Dominicale	Agrario
Varese	9	8	1508	BOSCO CEDUO	2	33	30	Euro 4,30	Euro 0,86

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 complessiva di 3.300 m<sup>2</sup>

## 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. 4, valori di esproprio di 1,31 €/m<sup>2</sup>, per il bosco ceduo, 1,67 €/m<sup>2</sup> per il bosco di alto fusto e di €/m<sup>2</sup> 1,55 per 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<sup>2</sup> 2,00÷2,50 riconosciute a gronde boschive in pendio o ubicate in località di difficile accesso e/o di scarsa qualità del soprassuolo, fino ad oltre €/m<sup>2</sup> 8,00 per ottimi boschi cedui maturi di facile accesso. La quotazione media rilevata con maggior frequenza risulta posizionata attorno al parametro di €/m<sup>2</sup> 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 sostanzialmente il criterio utilizzato del "valore di mercato" attraverso il metodo di stima "sintetico-comparativo", adottando a riferimento valori unitari ottenuti dalle indagini effettuate, ragguagliandoli opportunamente al bene oggetto di valutazione.

#### 4.1 Metodologia estimativa adottata

Ciò premesso, dall'analisi dei dati economici acquisiti, si ritiene di attribuire quale più probabile valore unitario medio di mercato 2,50 €/m<sup>2</sup>, in ragione della consistenza del bene il più probabile valore complessivo di mercato è calcolato come segue:

superficie lotto:	3.330,00 m <sup>2</sup>
valore medio unitario:	2,50 €/m <sup>2</sup>
valore lotto: (3.300,00 m <sup>2</sup> x 2,50 €/m <sup>2</sup> )	8.325,00 €

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima è, pertanto, calcolato e determinato in 8.325,00 €.

### 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 **€ 8.500,00 (euro ottomilacinquecento)** il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

Varese, 4 maggio 2011

IL RESPONSABILE TECNICO  
Dott. Ing. Raffaele La Colla

IL DIRETTORE  
Domenico D'Angelo