



02.03.2008

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Varese
Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/282525 fax 0332/232293 - up.varese@agenzia territorio.it

oggetto

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

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



committente

Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Varese
via Ottavio Rossi, 9 - 21100 Varese tel. 0332/277111 fax 0332/414114

ref. 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

orig. 28/11/08

C - LOTTO DI TERRENO A DESTINAZIONE PUBBLICA CON SOVRASTANTI DUE FABBRICATI... 13

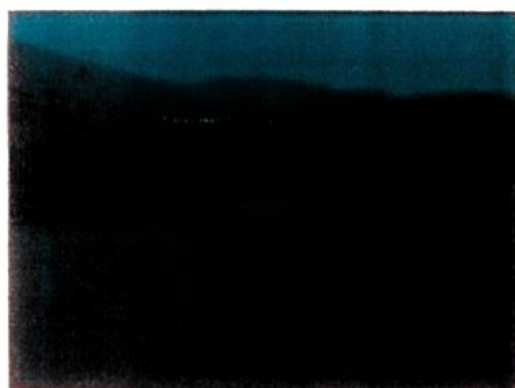
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	13
9 Descrizione immobili	13
10 Dati identificativi	15
10.1 Dati urbanistici	16
10.2 Dati catastali	17
10.3 Dati dimensionali	18
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	18
11 Analisi di mercato	18
12 Criteri e metodologie estimative	18
12.1 Metodologia estimativa adottata	19
CONCLUSIONI	19

**C - LOTTO DI TERRENO A DESTINAZIONE PUBBLICA CON SOVRASTANTI DUE
FABBRICATI**

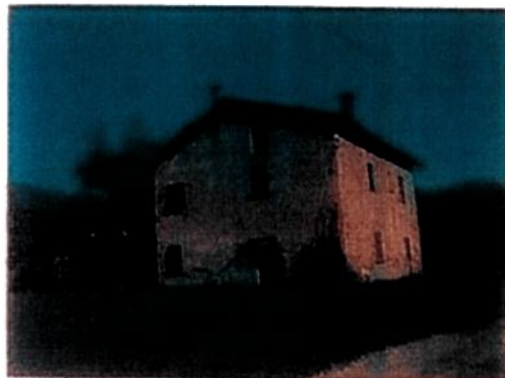
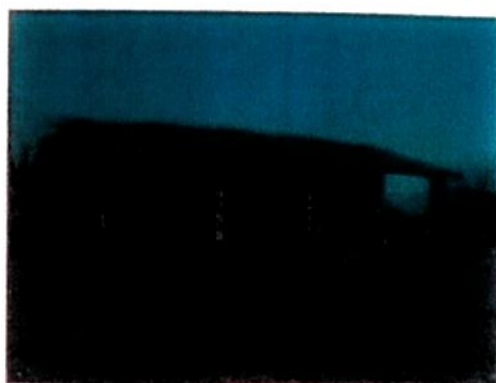
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

9 DESCRIZIONE IMMOBILI

Trattasi di un lotto di terreno pianeggiante di natura agricola (C), di superficie catastale complessiva pari a 14.090,00 m², su cui insistono due fabbricati, uno a destinazione residenziale e l'altro destinato a magazzini e depositi accessori del primo, entrambi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola esercitata in precedenza all'acquisizione del bene al patrimonio dell'ente pubblico.

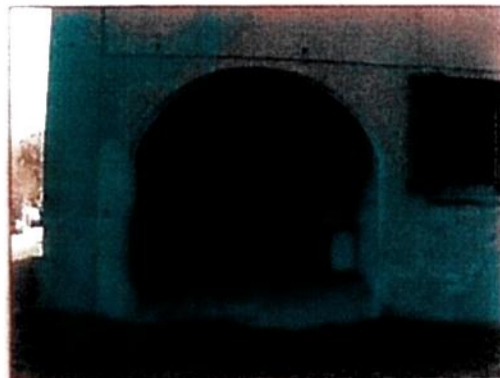
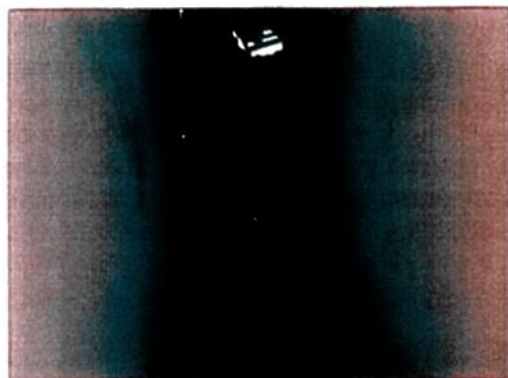


I fabbricati suddetti, a due piani fuori terra, si presentano in evidente stato di degrado e risalgono probabilmente ai primi del '900.



Contestazione dei quindici, in via Lombardina - Ufficio Provinciale di Varese

COMMITTENTE: Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Varese

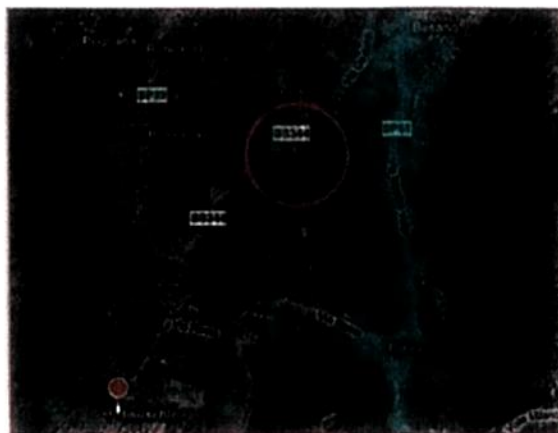


Lo stato di conservazione e manutenzione è tale da poterli considerare, ai fini della presente, come singoli lotti di terreno utili per la costruzione ex novo di unità immobiliari destinate ad attività pubbliche di natura sanitaria, previa demolizione dell'esistente.

10 DATI IDENTIFICATIVI

Gli immobili si trovano lungo la strada consortile Bruga della cappelletta che si innesta su Via della Repubblica Strada Statale di Porto Ceresio SS 344 tra i comuni di Bisuschio e Besano.

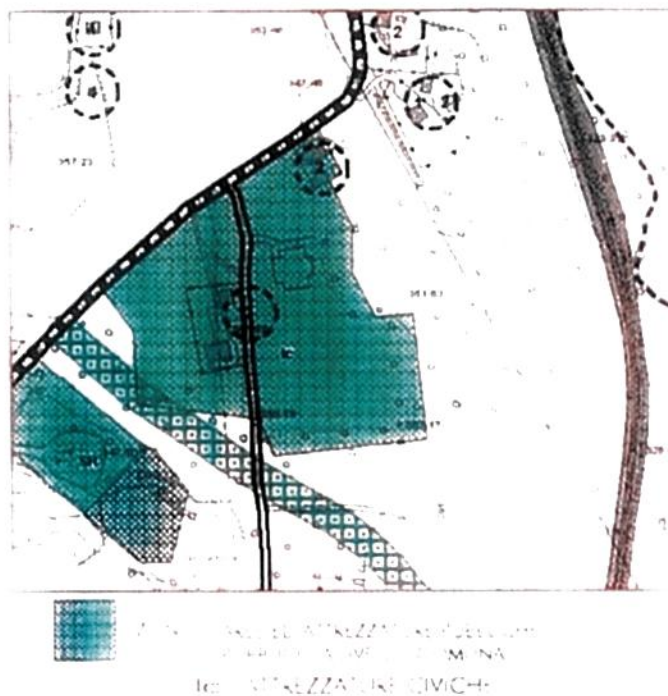
La zona ha destinazione prevalentemente agricola.



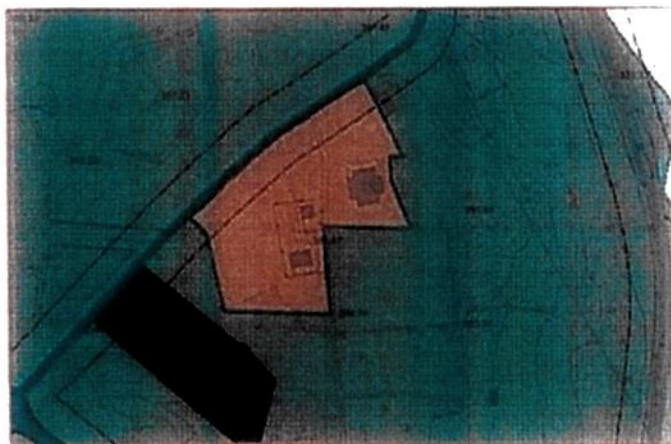
10.1 Dati urbanistici

Nelle previsioni del Piano Regolatore Generale il lotto in questione (C) 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

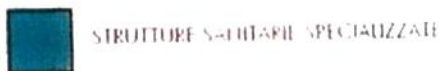
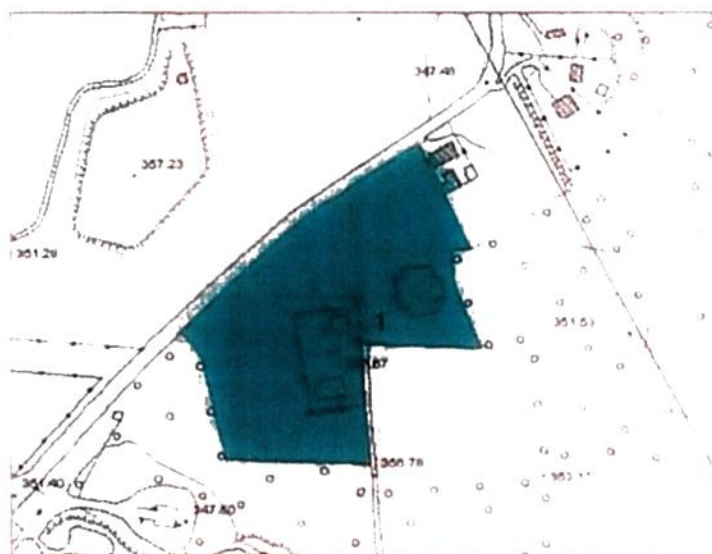


Piano di Governo del Territorio





Piano dei Servizi



10.2 Dati catastali

Catasto terreni

Lotto	Comune	Foglio logico	Foglio fisico	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
							ha	are	ca	Dom	Agr
C	Bisuschio	9	5	318 AA	prato	1	06	00		2,48 C	2,48 C
				318 AB	prato arborato	3	10	80		3,63 C	3,63 C
				646	seminativo arborato	3	29	40		15,18 C	10,63 C
				3315	bosco ceduo	3	11	10		0,34 C	0,11 C
				3355	seminativo arborato	3	42	20		21,79 C	15,26 C
				6312	prato	1	11	20		4,63 C	4,63 C
				6313	ente urbano		02	41			
				6315	prato	1	00	29		0,12 C	0,12 C
				6316	bosco ceduo	3	11	70		0,36 C	0,13 C
				6318	seminativo arborato	3	10	10		5,22 C	3,65 C
				6320	ente urbano		05	70			

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

Catasto fabbricati

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (DPR 138/98)	Rendita
Bisuschio		5	6313		C/2	3	221 m ²	161 m ²	171,21 C
			6320		A/3	2	10 vani	248 m ²	371,85 C

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

10.3 Dati dimensionali

Al fine del computo della consistenza si è presa a riferimento la superficie lorda vendibile pari alla superficie catastale di 14.090,00 m² e pari alla consistenza del lotto di terreno complessivo considerato che lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati è tale che, nell'eventualità dovesse protendersi per la realizzazione di attrezzature pubbliche o a uso pubblico, gli stessi dovrebbero demolirsi e quindi rappresentano un costo e non un valore aggiunto.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

11 ANALISI DI MERCATO

Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base del presente parere 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 C/m².

12 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.

12.1 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 €/m², ovvero, in ragione della consistenza del bene, il più probabile valore complessivo di mercato calcolato come segue:

superficie lotto: 14.090,00 m²

valore medio unitario: 40,00 €/m²

valore del lotto = 14.090,00 m² x 40,00 €/m² = 563.600,00 €

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima è, pertanto, calcolato e determinato in 563.600,00 €.

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

4. lotto C € 564.000,00 (euro cinquecentosessantaquattromila/00);

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)