

rif. prot. n. 1250/2011

Relazione di stima immobili di proprietà ASL siti in Viggiù (VA)

Località Colle S. Elia - 21059 Viggiù



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	6
2.3 Dati dimensionali	6
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
3 Analisi di mercato	6
4 Criteri e metodologie estimative.....	7
4.1 Metodologia estimativa adottata.....	7
CONCLUSIONI	8

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. 1250 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

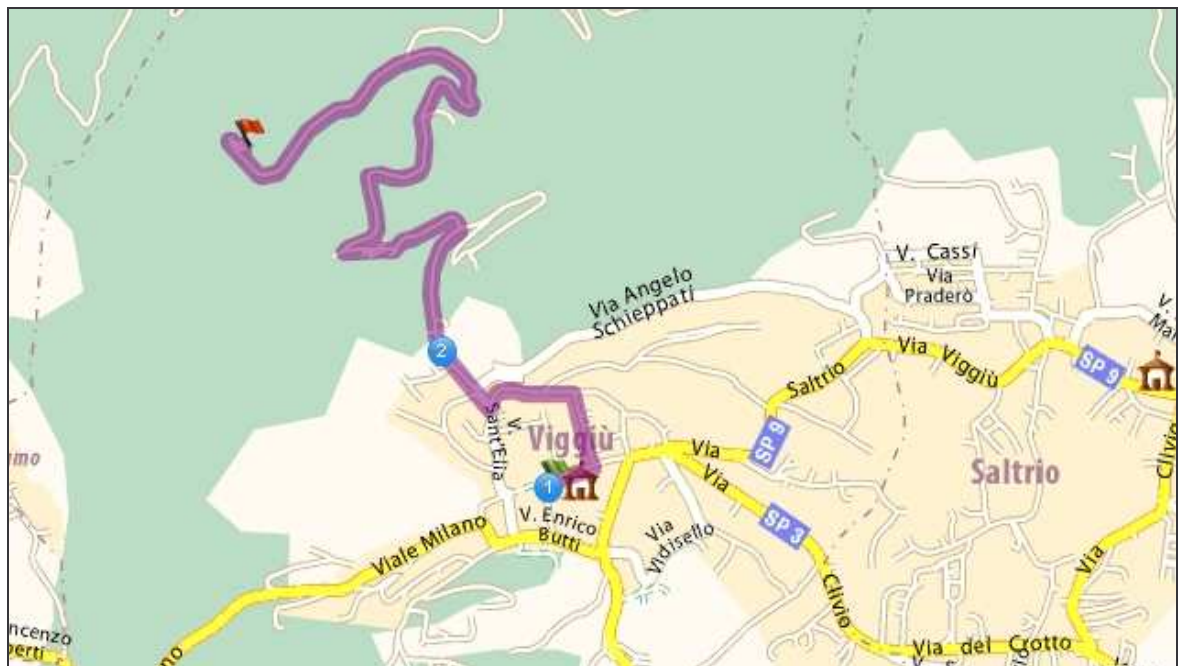
L’immobile è costituito da un lotto di terreno boschivo di configurazione e giacitura irregolari di m² 9.500 (Superficie catastale). Il soprassuolo è costituito da rado bosco spontaneo misto.

2 DATI IDENTIFICATIVI

Il lotto è ubicato a 665 metri slm, in località Colle S. Elia, sovrastante il centro abitato di Viggiù, località boschiva isolata raggiungibile con circa 3 chilometri di strada asfaltata. Viceversa l’immobile in esame non è direttamente raggiungibile né dalla strada né da piste forestali.

La zona non è urbanizzata né raggiunta da mezzi pubblici.





2.1 Dati urbanistici

Nelle previsioni del Piano Regolatore Generale il lotto in questione è inserito parzialmente in "Ambito extraurbano – boschi di protezione a vegetazione naturale" e parzialmente in "Ambito extraurbano – boschi di produzione". Le possibilità di intervento sono disciplinate dalle previsioni degli articoli 29 e 30 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati.

"art. 29 - Boschi di protezione a vegetazione naturale

Sono costituiti da zone boscate che insistono su terreni a forte pendenza, e comprendono, inoltre, gli alvei dei torrenti e le relative ripe scoscese e l'area interessata dalla cava. In queste aree il PRG promuove la conservazione del patrimonio forestale da perseguire con adeguati piani di assestamento.

In attesa della predisposizione sono ammessi interventi volti alla conservazione della vegetazione e del suolo e alla prevenzione delle cause di dissesto idrogeologico, nel rispetto della legislazione vigente.

Sono ammessi interventi di regimazione e manutenzione dei corsi d'acqua secondo le più aggiornate tecniche di ingegneria naturalistica.

Non sono ammesse nuove costruzioni o trasformazioni d'uso degli edifici esistenti né sviluppi della rete infrastrutturale.

Qualsiasi intervento da effettuare su strutture esistenti dovrà essere corredato da una relazione geotecnica e/o idrogeologica.

E' da ritenersi, inoltre, non ammissibile la trasformazione dei suoli in discariche e in depositi di materiale di ogni genere.

art. 30 - Boschi di produzione

Interessano gran parte delle aree del Monte Sant'Elia e del Monte Orsa e sono caratterizzate da boschi misti di latifoglie.

Il PRG promuove la valorizzazione delle risorse forestali da perseguire, anche in questo caso, attraverso piani di assestamento che favoriscano la razionale utilizzazione dei terreni, l'incremento della produzione legnosa e la creazione

di attività economiche connesse nel rispetto degli specifici valori naturali ed ambientali.

In funzione dello svolgimento delle attività consentite sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'art. 27 - 'Disposizioni generali per i boschi e le zone agro-forestali' secondo i limiti e le condizioni in esso fissati.

E' suggerita la sistematica conversione del ceduo semplice in ceduo composto, così da assicurare una soddisfacente produzione di materiale pregiato da falegnameria.

Sono ammessi tagli selettivi e opere di rimboschimento e ricostituzione dei boschi radi e degradati, nel rispetto della legislazione vigente.

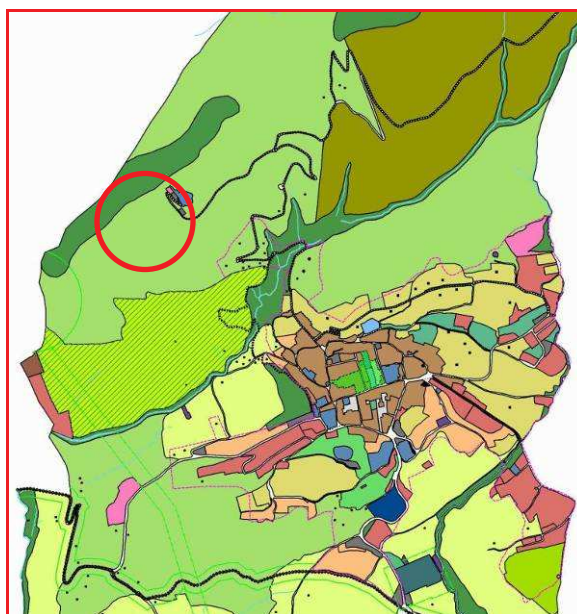
Sono altresì ammesse le opere necessarie alla sistemazione delle pendici franose, dei torrenti, all'adeguamento della rete stradale e dei sentieri e quelle necessarie alla prevenzione degli incendi.

Le piste trattorabili, destinate al servizio del bosco, sono vietate al traffico turistico motorizzato e il loro eventuale miglioramento deve avvenire con minimi movimenti di terreno e in aderenza all'orografia dei versanti; dovranno inoltre essere dotate di sistemi per regolare lo smaltimento delle acque piovane.

Su queste aree sono consentite:

- attività agro-silvo-pastorali;
- attività faunistico-venatorie;
- agriturismo.

Ogni altra destinazione è da ritenersi non ammissibile, così come è espressamente vietata la trasformazione dei suoli in discariche e il deposito di materiali di ogni genere."



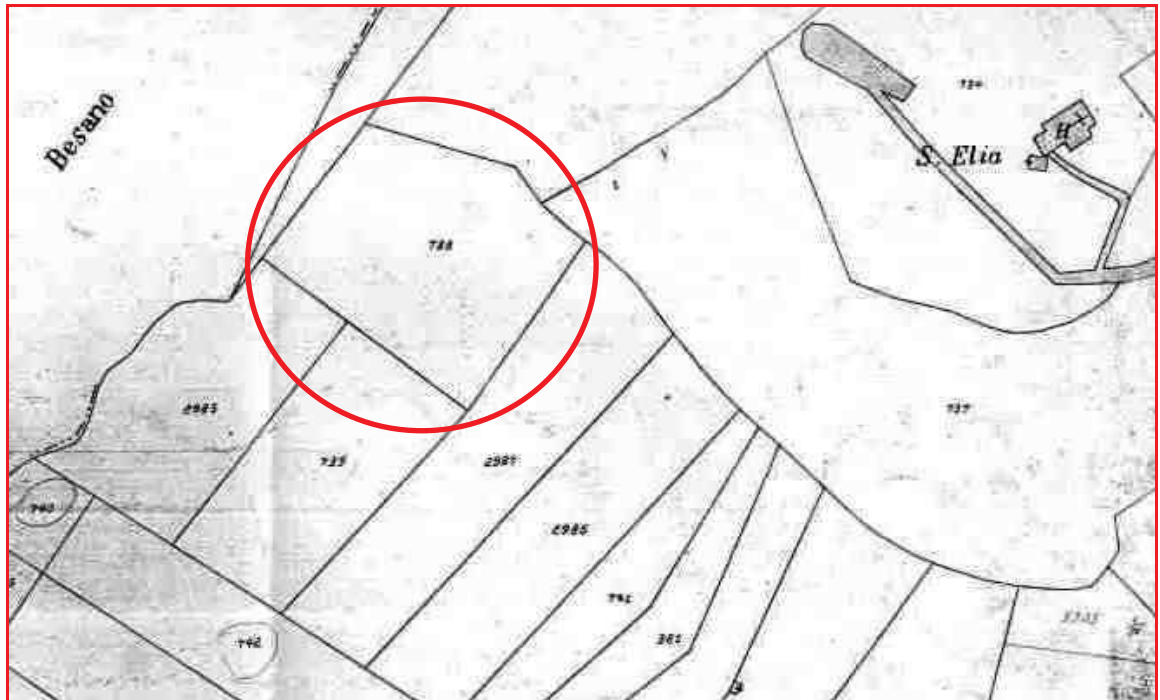
Ambito extraurbano

-  BOSCHI DI PROTEZIONE A VEGETAZIONE NATURALE
-  BOSCHI DI PRODUZIONE

2.2 Dati catastali

Comune	Foglio logico	Foglio fisico	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Viggiù	9	6	738	BOSCO CEDUO	3		95	00	Euro 2,45	Euro 0,03

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



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 9.500 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 4,00.

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

superficie lotto: 9.500,00 m²
valore medio unitario: 4,00 €/m²
valore del lotto = 9.500,00 m² x 4,00 €/m² = 38.000,00 €

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima viene, pertanto, calcolato e determinato in 38.000,00 €.

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 **€ 38.000,00 (euro trentottomila/00)** il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

Varese, 20 aprile 2011

IL RESPONSABILE TECNICO
Dott. Ing. Raffaele La Colla

IL DIRETTORE
Domenico D'Angelo