

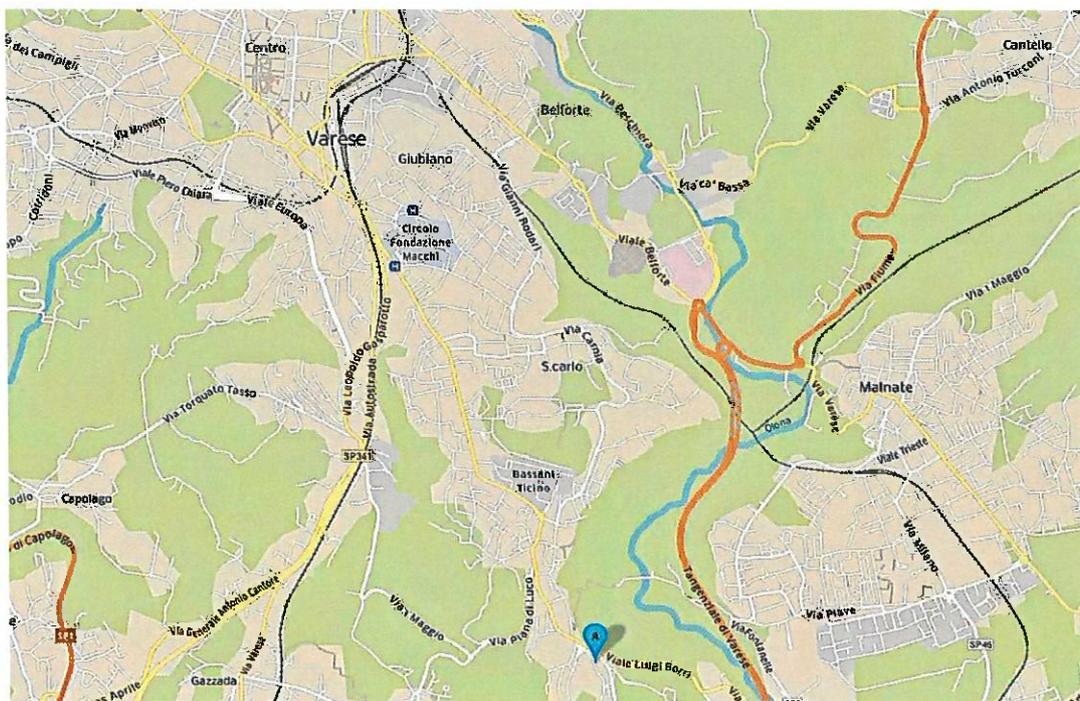
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

Gli immobili oggetto di stima sono tutti siti in Comune di Varese. Varese è un comune italiano di circa 80.000 abitanti capoluogo dell'omonima provincia Lombarda. Il caratteristico appellativo di "Città Giardino" deriva da numerosi parchi e giardini che si trovano nell'ambito del comune, in gran parte pertinenze di ville ivi edificate tra il XVIII secolo e l'inizio del XX secolo, prima da famiglie di nobili e più recentemente da industriali e rappresentanti dell'alta borghesia, originari soprattutto di Milano. Varese fa parte della Regione Agraria n° 4 - Colline di Varese, del "Parco regionale Campo dei Fiori", e della Rete delle Città Strategiche (RECS). La città di Varese si trova in una posizione caratteristica, ai piedi del Sacro Monte di Varese (nelle Prealpi varesine), che fa parte del Campo dei Fiori ed è sede di un osservatorio astronomico, nonché del centro geofisico prealpino. A segnare il margine più basso della città l'omonimo lago che lambisce a livello di alcune frazioni.

Gli immobili oggetto di stima sono così collocati:

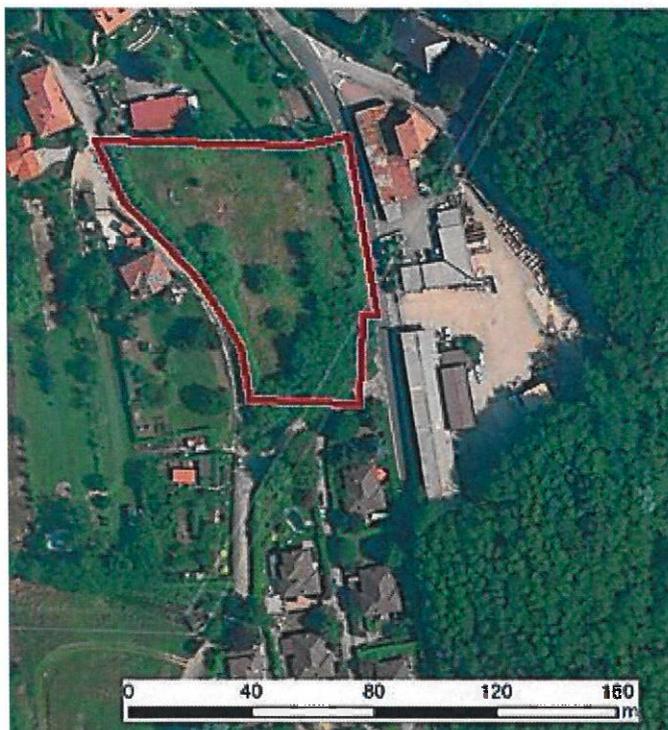
A) Il terreno edificabile è sito in via della Valletta, zona periferica a sud del comune, quartiere Bizzozzero, zona Omi D6.



1.2 Caratteristiche del terreno e dei fabbricati

A) *Terreno in Via della Valletta*

Appezamento di terreno di configurazione pressoché regolare, dalla superficie complessiva di 4.305 mq. Il terreno, in lieve declivio, è ubicato in un comparto periferico a sud-est del territorio comunale di Varese; confina ad Est con Via per Lozza e ad Ovest con Via della Valletta. L'area, in precedenza adibita a rimessaggio di veicoli ed attualmente inutilizzata, è recintata con rete metallica e siepi. Nonostante la localizzazione periferica, la zona è facilmente raggiungibile con mezzi di trasporto urbano (fermata a circa 200 m dal terreno, in prossimità di un supermercato). Il terreno risulta essere in prossimità di un elettrodotto che ne condiziona le caratteristiche di edificabilità.



1.4 Identificazione catastale

Il terreno edificabile e le aree su cui insistono le unità immobiliari oggetto di valutazione sono identificate al Catasto Terreni come di seguito riportato:

CATASTO TERRENI									
Punto	Comune	Sez.	Foglio logico	P.lla	Qualità	Classe	Superficie		
							Ha	Are	Ca
A)	VARESE	B	9	2916	SEMINATIVO	2	00	34	15
				1525	PRATO	2	00	08	90
B)	VARESE	A	9	5229	ENTE URBANO	-	00	10	10
C)	VARESE	A	9	5458	ENTE URBANO	-	00	23	00

1.5 Consistenza

La consistenza dei terreni assunte a base delle valutazioni sono state desunte dai dati catastali e in particolare sono pari alla sommatoria della superficie censuaria delle singole particelle. Le consistenze delle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati sono state desunte a partire dalle planimetrie depositate in banca dati catastale.

Nello specifico:

A) appezzamento di terreno edificabile in Via della Valletta: superficie censuaria pari a 3.415 mq + 890 mq = **4.305 mq**;

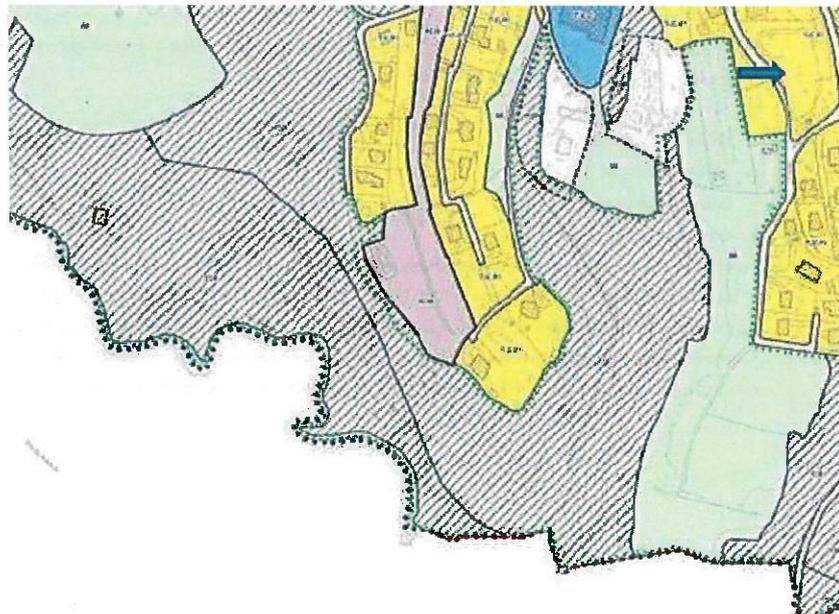
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

2.1 Descrizione urbanistica

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Varese:

A) Il terreno di Via della Valletta ricade in zona "TUC- R1 Tessuto urbano consolidato residenziale di completamento". L'attività urbanistico-edilizia all'interno delle zone TUC-R1 è disciplinata dagli artt. 28, 29 e 30 del Piano delle Regole. Si riporta di seguito uno stralcio dell'art. 28 che indica i parametri di intervento per le nuove costruzioni.

Inoltre il terreno è parzialmente interessato dall'attraversamento di una linea elettrica ad alta tensione, dalla quale bisogna rispettare una certa distanza per l'edificazione. L'amministrazione richiedente, in allegato alla richiesta, ha fornito la determinazione del gestore della rete elettrica in merito al calcolo della fascia di rispetto per la porzione di linea interessata.



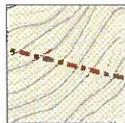
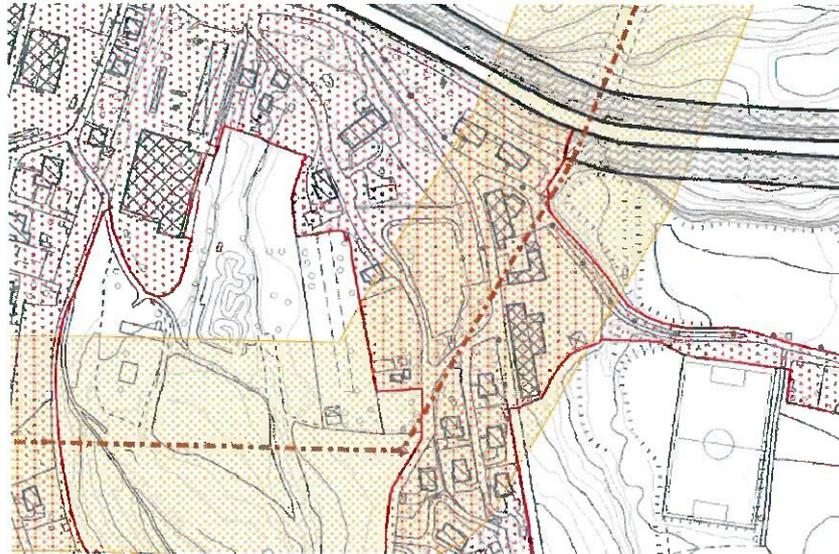
Tessuto Urbano Consolidato



TUC-R1
Tessuto Urbano Consolidato
residenziale di completamento

Art. 28 – Il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento (TUC-R1): definizione e parametri di intervento

1. Il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a bassa densità (edifici mono-familiari). In tali ambienti sono presenti anche fotti liberi inedificati.
2. Ogni intervento edilizio da effettuare in tale tessuto dovrà essere volto a raggiungere primari obiettivi di qualità architettonica e ambientale. È quindi fondamentale che gli interventi conseguano la riqualificazione energetica degli edifici ed il mantenimento e la valorizzazione dei giardini, avendo cura di non snaturare la loro fisionomia.
3. All'interno del TUC-R1 il Piano delle Regole individua gli edifici rilevati nelle cartografie del Nistri del 1934 e del 1953. Ad essi si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Qualora per questi edifici sia riconosciuta l'insussistenza di valori storici, culturali, architettonici, paesaggistici secondo le modalità di cui all'art. 21, si applicano le norme contenute nel presente articolo.
4. All'interno del TUC-R1 secondo le modalità di cui all'art. 21, il Piano delle Regole consente l'individuazione di edifici costruiti dopo il 1953 meritevoli di tutela per motivi storici, culturali, architettonici, paesaggistici; ad essi si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.
5. Sui lotti edificabili presenti all'interno del TUC-R1 è consentita la nuova edificazione secondo i seguenti parametri edilizi:
 - a. Loto minimo: 800 mq di superficie fondiaria (sf), catastalmente risultante alla data di approvazione del PRG (17 Maggio 2000) e riconoscibile alla data di adozione del presente PGT;
 - b. Indice di edificabilità fondiario 0,5 mc/mq;
 - c. Indice di edificabilità fondiario aggiuntivo facoltativo: 0,4 mc/mq;
 - d. Altezza massima: 6,50 mt;
 - e. Lunghezza massima fronte edificio: 20 mt; tale norma non si applica per edifici costituiti da una o due unità abitative;
 - f. Volume massimo per singolo edificio: 1000 mc;
 - g. Superficie verde permeabile: 40%;
 - h. Distanza tra fabbricati: 10 mt;
 - i. Distanza dai confini 5 mt;
 - j. Distanza dalle strade 5 mt;
 - k. Classe energetica minima: B.
6. In ogni intervento classificato di nuova costruzione su lotti liberi edificabili, un quinto del volume che si intende realizzare in base all'indice di edificabilità deve essere reperito tra i diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori. In ogni intervento di nuova costruzione che intenda avvalersi dell'indice di edificabilità aggiuntivo facoltativo, il volume derivante da quest'ultimo deve essere totalmente reperito nel registro dei diritti edificatori. Le norme di questo comma non si applicano all'attuazione di interventi su nuova costruzione di lotti inferiori a 1000 mq di superficie, catastalmente identificati alla data di adozione del PGT.



Elettrodotto alta tensione
Fascia di rispetto
Legge Quadro Nazionale del 22.02.2001 n. 36
D.P.C.M. del 08.07.2003
Decreto del Ministro dell'Ambiente del 29.05.2008



Direzione
Territoriale Nord Ovest

Area Operativa Trasmissione di Milano
Via Galileo Galilei, 18
20016 Pero (Milano) - Italia
Tel. +39 023214511

Per quanto attiene alla Legge 36/2001 ed al relativo Decreto attuativo evidenziamo che nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del D.P.C.M. 8.7.2003 e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 sopra citato, approvata con D.M. del 29.5.2008 e fatte salve le eventuali diverse determinazioni urbanistiche delle Pubbliche Amministrazioni competenti, comuniciamo di seguito la *distanza di prima approssimazione* (Dpa), relativa alla campata in esame, determinata secondo le indicazioni del succitato Decreto al prg. 5.1.3.

Dpa destra 27 metri, Dpa sinistra 27 metri, dall'asse dell'elettrodotto.
Verso di osservazione: da palo 8 verso palo 9 (numerazione rilevabile alla base dei sostegni).

3.4 A) Terreno edificabile in via della Valletta e identificato al catasto terreni alla sezione B foglio 9 particelle 2916-1525- Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Si precisa che la presenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto condiziona l'edificabilità esclusivamente dal punto di vista planimetrico; difatti lo sfruttamento dell'intera capacità edificatoria è attuabile sulla superficie non ricadente all'interno della suddetta fascia e pari a 2.830 mq; tale limitazione è stata considerata all'interno della "Tabella delle caratteristiche" attribuendo al subject la presenza di una "Servitù".

3.4.1 Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni edificabili, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

3.4.2 Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Carlo Giani Rep. 87085/23793
Prezzo (€):		90.000,00
Data dell'atto:		22/03/2018
Comune:		Varese
Indirizzo	Toponimo	Via Liguria
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	G
	Foglio	9
	Particella	4691
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		Appezzamento di terreno edificabile, in zona TUC-R1, quartiere Masnago, con giacitura in lieve declino.

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Olivia Barresi Rep. 14088/8070
Prezzo (€):		200.000,00
Data dell'atto:		10/04/2018
Comune:		Varese
Indirizzo	Toponimo	Via Arnaldo Fusinato
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	9
	Particella	6003
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		Appezzamento di terreno edificabile, in zona TUC-R1 e per parte residuale strada, quartiere Bustecche, con giacitura pianeggiante. Superficie totale 2170 mq, di cui: - 2130 mq - zona TUC-R1 - 40 mq - strada

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Sergio Rovera rep. 93538/17093
Prezzo (€):		95.000,00
Data dell'atto:		24/05/2019
Comune:		Varese
Indirizzo	Toponimo	Strada Provinciale Varesina
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	9
	Particella	880
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		Appezamento di terreno edificabile, in zona TUC-R1, quartiere Bizzozero, con giacitura pianeggiante.

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Olivia Barresi Rep. 14312/8188
Prezzo (€):		130.000,00
Data dell'atto:		24/05/2018
Comune:		Varese
Indirizzo	Toponimo	Via San Cassiano
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	VE
	Foglio	16
	Particella	6399
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		Appezamento di terreno edificabile, in zona TUC-R1 e per parte residuale strada, quartiere Velate, con giacitura pianeggiante. Superficie totale 1380 mq, di cui: - 1341 mq - zona TUC-R1 - 39 mq - strada Il terreno è gravato da servitù perpetua di sottopasso e relativa posa di condotta fognaria.

Comparabile C _e		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Ferdinando Cutino rep. 79864/22068	
Prezzo (€):	338.518,50	
Data dell'atto:	18/10/2018	
Comune:	Varese	
Indirizzo	Toponimo	Via Pian di Sole
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	C
	Foglio	9
	Particella	2800
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:	Appezamento di terreno edificabile, in zona TUC-R1, quartiere Bobbiate, con giacitura pianeggiante. Il terreno è gravato da servitù di passaggio sia pedonale che viaria, nonché dalla presenza di condotte interrate per servizi tecnologici.	

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

3.4.3 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche Terreni edificabili		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie (mq)	mq
Localizzazione	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Forma	Irregolare	0
	Regolare	1
Giacitura	In forte declivio	0
	In lieve declivio	1
	Pianeggiante	2
Accessibilità	Da via secondaria	0
	Normale	1
	Da via principale	2
Rischio idrogeologico	A rischio	0
	Non a rischio	1
Servitù	Presenti	0
	Assenti	1

3.4.4 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

3.4.5 Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

3.4.6 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

3.4.7 *Tabella di valutazione e sintesi valutativa*

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio
 Via Prattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.upvarese@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Area Edificabili		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Esterni	Notario Carlo Gianti Rep. 87085/23783	Notario Oliva Barresi Rep. 14088/6070	Notario Sergio Rovere rep. 93538/17093	Notario Oliva Barresi Rep. 14312/6188	Notario Ferdinando Cudro rep. 78964/20489			
Prezzo (€)	90.000,00	200.000,00	55.000,00	130.000,00	338.518,50			
Epoca dato (Semestre/anno)	1/2018	1/2018	1/2019	1/2018	2/2018		2/2020	
Comune	Varese	Varese	Varese	Varese	Varese		Varese	
Indirizzo	Via Liguria	Via Armando Fumaiolo	Strada Provinciale Varese	Via San Cassiano	Via Pian di Sole		Via della Valletta	
Toponimo	-	-	-	10	-		-	
Numero civico	-	A	E	VE	C		B	
Sezione	9	9	9	1B	9		9	
Foglio	4691	6093	880	6399	2800		2916-1525	
Part. II	-	-	-	-	-		-	
Subalterno	-	-	-	-	-		-	
Condizionalità	Superficie (mq) 730,00	Superficie (mq) 2.130,00	Superficie (mq) 740,00	Superficie (mq) 1.341,00	Superficie (mq) 2.936,00	Superficie (mq) 4.305,00	Superficie (mq) 4.305,00	
Localizzazione	Ribercato	Normale	Normale	Normale	Ribercato	Normale	Normale	
Forma	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	
Giustizia	In fase decisiva	Plurigiante	Plurigiante	Plurigiante	Plurigiante	Plurigiante	In fase decisiva	
Accessibilità	Da via secondaria	Da via principale	Da via principale	Normale	Da via secondaria	Normale	Normale	
Rischio litigioso	Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio	Non a rischio	
Strutture	Assenti	Assenti	Assenti	Assenti	Assenti	Assenti	Assenti	

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio provinciale di Varese - Territorio
 Via Fratini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.up.varese@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca	Cb	Cc	Cd
		Quantità nominatore Superficie (mq)			
01	Cauldenas	730,00	2.130,00	740,00	1.341,00
02	Lucellissenh	2,00	1,00	1,00	1,00
03	Farms	1,00	1,00	1,00	1,00
04	Giacure	1,00	2,00	2,00	2,00
05	Assenzibiltz	0,00	0,00	2,00	0,00
06	Ricchia (respingica)	1,00	1,00	1,00	1,00
07	Sarubb	1,00	1,00	1,00	0,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

PREZZI IMPLICITI

Nordine	Caratteristiche	Simbolo della misura	Coeff. di KCI	PREZZI IMPLICITI			
				Ca	Cb	Cc	Cd
	Nome						
01	Cauldenas	Ko1#P/min	1,00	93,90	93,90	93,90	93,90
02	Lucellissenh	Ko2#Poi	10,0%	9.000,00	20.000,00	9.500,00	13.000,00
03	Farms	Ko3#Poi	10,0%	9.000,00	20.000,00	9.500,00	13.000,00
04	Giacure	Ko4#Poi	5,0%	4.500,00	10.000,00	4.750,00	6.500,00
05	Assenzibiltz	Ko5#Poi	5,0%	4.500,00	10.000,00	4.750,00	6.500,00
06	Ricchia (respingica)	Ko6#Poi	10,0%	9.000,00	20.000,00	9.500,00	13.000,00
07	Sarubb	Ko7#Poi	10,0%	9.000,00	20.000,00	9.500,00	13.000,00

