

I PROGETTISTI:

I PROPRIETARI:

arch. Michele Mazzetti

COMUNE DI: SESTO CALENDE

PROVINCIA DI: VARESE

PROGETTO DI: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
AD USO PRODUTTIVO – TERZIARIO

LOCALITA' INTERVENTO: VIA ROSSELLI  
VIA DELL' INDUSTRIA

TAVOLA: PERIZIA DI STIMA

ELABORATO N. :

SCALA:

DATA:

gennaio 2014  
integrazioni 19.03.2014

PROGETTISTA:

arch. Michele Mazzetti  
Via V. Veneto, 13  
21018 – Sesto Calende – Va  
Tel. 0331/920075

### PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Michele Mazzetti, nato a Gallarate il 03.06.1969 -C.F. MZZMHL69H03D869V - residente a Castelletto Sopra Ticino in via Arquello n. 11 –con studio professionale in Sesto Calende, Via Vittorio Veneto n. 13, regolarmente iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n. 813 – ha ricevuto espresso incarico professionale da parte della ditta Riboni srl in qualità di utilizzatrice , per la redazione di perizia di stima per la determinazione del valore di “ **utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione** “ di un appezzamento di terreno sito in via Fontana Mora angolo via dell’Industria.

Il sottoscritto perito ha effettuato pertinenti accertamenti, verifiche e ricerche di tipo catastale e tecnico-urbanistiche comunali.

Quindi, con ulteriori controlli e ricerche, sono state accertate le destinazioni urbanistiche e le normative di P.G.T, capaci di influire sul valore venale degli immobili in accertamento.

Inoltre, si è tenuto conto della tabella “valore ICI/IMU aree edificabili del Comune di Sesto Calende, dei valori dei listini di mercato delle maggiori agenzie immobiliari, nonché del listino della camera di Commercio di Varese, oltre ai criteri di approccio valutativo derivanti da manuali e principi riconosciuti dagli Organi valutativi Nazionali.

Rilevato inoltre che la presente perizia è riferita alla definizione di una utilità economica relativa ad una superficie il cui utilizzo effettivo non viene sostanzialmente modificato in quanto nelle aree permangono parcheggi al servizio della attività commerciale in cui la differenziazione della titolarità tra proprietà pubblica e proprietà privata non influisce sulla consistenza funzionale dello standard;

Considerato che le aree a standard per parcheggio previste nel vigente P.L. non sono contenute nel Piano dei Servizi e che quindi non comportano carattere prescrittivo e vincolante ai sensi dell'art. 9, comma 11 della L.R. 12/2005;

Ritenuto di effettuare considerazioni peritali proprio connesse anche **all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione** nella considerazione che permane comunque l'obbligo alla destinazione a parcheggio, pur se come standard privato e che i valori risultanti sono stati oggetti di raffronti con situazioni similari all'interno del territorio comunale riferite al confronto per l'acquisizione di pari aree pubbliche, si ritiene che sostanzialmente il valore non si discosti da quello venale derivante da una analisi di mercato di terreni similari e/o da un valore di trasformazione del bene;

#### **Relazione tecnica di stima**

##### Proprietario:

SG LEASING spa con sede a Milano (MI) in via Trivulzio n. 5 - C.F. 06422900156;

Utilizzatore Riboni srl con mandato di rappresentanza con sede in via dell'Industria Sesto Calende (VA)

##### Dati catastali:

Ufficio del Territorio di Varese, Comune di Sesto Calende, Sezione Censuaria di Sesto Calende, Catasto Terreni, foglio logico n. 1, foglio n. 17 di mappa, mappali:

1. Parte del Mappale 9024 di mq. 495;
2. Parte del Mappale 9020 di mq. 6.515;

##### Ubicazione e consistenza:

Il lotto, oggetto della stima, è parte di una maggiore consistenza , già ceduta al Comune di Sesto Calende per effetto della Convenzione ed è costituito da una superficie catastale di **mq. 328,00**, è ubicato nel Comune di Sesto Calende in località Quadra, non è recintato ed è vicino ad aree urbanizzate anche se necessita di tutto il potenziamento delle opere di urbanizzazioni necessarie al nuovo peso insediativo.

Il sopraelencato porzione di mappale, risulta urbanisticamente classificato:

##### **- secondo il P.G.T. vigente:**

Mappali 9024 e 9020 – foglio di mappa 17: “tessuto urbano consolidato con ambito in aree non residenziali”.

- vincoli del PGT. e riferimenti ai piani urbanistici sovra comunali (P.T.C.):

1. Mappali 9024 e 9020: perimetro I.C. Parco Ticino; vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04: art. 142; Piano di Lottizzazione vigente e convenzionato, modeste limitazioni fattibilità geologica;

Nella valutazione va considerato la presenza di un Piano Attuativo Convenzionato che destina le suddette aree a Standard urbanistico (parcheggio e verde).

Caratteristiche:

L'appezzamento è in leggero declivio verso sud-ovest, non è recintato ed è scarsamente urbanizzato, fino alla completa attuazione del Piano attuativo convenzionato. L'intero ambito presenta rilevanti porzioni boscate sono state oggetto delle relative pratiche forestali e paesaggistiche per il cambio d'uso e la relativa compensazione, che devono essere necessariamente considerate, nel caso di edificazione, rispetto alle vigenti normative forestali. Alla proprietà si accede dalla via Fontana Mora e dalla via dell' Industria.

Valutazione e stima:

Da quanto sopra sono stati ricavati gli elementi e variazioni necessari ed utili da considerare ed utilizzare nell'espletamento delle fasi e operazioni valutative. Le indagini e verifiche, sono state estese anche alle zone limitrofe, per individuare le caratteristiche che determinano gli aspetti commerciali della zona al fine di trarne utili elementi di giudizio e confronto. Nei riepiloghi che seguono si è tenuto conto anche dei vincoli che gravano sull'area.

Prima ipotesi IMU **€ 130,00 €/mq** x 0,9 (vincolo paesaggistico) x 0,8 (comunque piano attuativo da realizzare con relativi maggiori oneri per urbanizzare area) x 0,8 (forma irregolare che lo rende di fatto in edificabile) = **Euro/mq 74,88;**

Seconda Ipotesi per il mezzo del cosiddetto valore di trasformazione che prevede utilizzo di un valore medio del costruito come indicato dalla CCIAA di Varese anno 2012 pari a 850 €/mq (750 + 950 /2), che deve essere trasformato visto l'indice di trasformazione fondiaria pari a 1,00 mq/mq e un incidenza per le destinazioni produttive-commerciali non superiore al 15% generando un valore pari a 850 €/mq x 0,15 = **€ 127,50 €/mq** a cui applicare i coefficienti previsti nella prima ipotesi e pertanto sostanzialmente simile alla prima ipotesi.

Considerato che le due ipotesi di approccio sono sostanzialmente conformi e coerenti e che le indagini di mercato conducono ad una sostanziale conferma

anche in relazione alle simili operazioni promosse recentemente dall'amministrazione comunale si ritiene congruo un valore a mq. pari a € 80,00.

Sulla base di quanto sopra, tenendo conto della superficie reale e non catastale di mq. 328 il valore complessivo attribuibile al lotto oggetto ai fini **dell' utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione** “, si ritiene possa essere stimato in € (80,00 Euro/mq ) per complessive **26.240,00 (ventiseimiladuecentoquaranta,00)**, poiché la sola teorica edificabilità non può ammettere valori maggiori.

Sesto Calende, 01.08.2013

Arch. Michele Mazzetti