

PERIZIA ESTIMATIVA ASSEVERATA

Il sottoscritto Geometra CARABELLI LUCA, libero professionista, nato a Varese (VA) il 22 febbraio 1974, codice fiscale CRB LCU 74B22 L682V, residente in Solbiate Arno (VA) Via Monte Grappa n° 35, iscritto al n° 2769 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Varese, è stato incaricato dal Comune di Caronno Varesino (VA) con Determina n° 68 del 19 settembre 2025 Numero Generale 299 al fine di redigere la presente perizia giurata con valutazione economica riguardante:

- i terreni identificati al Catasto Terreni di cui ai mappali 7445 e 7447 fg. Logico 9 e fisico 8 siti in Caronno Varesino (VA).

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'U.T.E. provinciale di Varese, le visure presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Varese, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Del Comune di Caronno Varesino, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva-estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, loro provenienza, servitù, patti speciali, analisi di specifiche situazioni aventi rilievo rispetto all'incarico ricevuto inerenti agli immobili stessi, destinazione urbanistica;
- 2) Consistenza e descrizione degli immobili;
- 3) Scelta del criterio di stima;
- 4) Valutazioni;
- 5) Conclusioni generali.

1.0) INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, SERVITU', PATTI SPECIALI,

ANALISI DI SPECIFICHE SITUAZIONI AVENTI RILIEVO RISPETTO ALL'INCARICO RICEVUTO



0 1 25 024590 771 9



1.1) Individuazione dei beni

- 1.2) Trattasi terreno libero posto in ambito edificabile in Comune di Caronno Varesino avente accesso adiacente alla Via Brughiera, il tutto formato da due particelle catastali distinte al Catasto terreni di detto Comune, come segue:
- Particella: 7445, Bosco Ceduo, Classe 1, superficie nominale are 01.20, Reddito Dominicale € 0,25 - Reddito Agrario € 0,04;
 - Particella: 7447, Semin Arborato, Classe 1, superficie nominale are 08.80, Reddito Dominicale € 6,59 - Reddito Agrario € 4,32.

Entrambe le particelle risultano in capo alla ditta:

- COMUNE DI CARONNO VARESINO, CF/P.IVA: 00309370120, con sede in CARONNO VARESINO (VA)

1.2 All'attuale proprietà il bene pervenne:

_ da atto di identificazione catastale con atto a firma del Notaio Dott. Ferdinando Cutino del 16.05.2006 n. 62770 di repertorio trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese al n. 8095 in data 08.06.2006 il tutto in attuazione della convenzione per l'esecuzione del piano attuativo produttivo via Montello adottato con delibera del C.C. n. 22 del 13.07.2005 e successivamente approvato con delibera di C.C. n. 39 del 30.11.2005. In tale convenzione sono pervenute in proprietà al Comune di Caronno Varesino in esecuzione dell'obbligo di cessioni di aree a standard, anche le particelle oggetto della presente stima.

1.3 Sugli immobili in oggetto non gravano ipoteche e/o vincoli pregiudizievoli.

1.4 Dall'analisi della documentazione rilevata, non emergono Servitù, Patti Speciali o specifiche situazioni aventi rilievo rispetto all'incarico ricevuto, gravanti sugli immobili oggetto di stima

1.5 Il compendio immobiliare secondo il Vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Caronno Varesino approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 11.12.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 15 del 11/04/2018 serie "Avvisi e Concorsi" identifica i terreni oggetto di perizia come segue:

- Tavola PdR01b (tav.3/3) – quadro urbanistico di dettaglio – Perimetro del Tessuto urbano consolidato - "Tessuto produttivo consolidato"
- Norme tecniche del piano delle regole – PdR06 (PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE - 2° VARIANTE aggiornate a seguito di RETTIFICA approvata con del C.C. n. 35 del 21.12.2018 – NORME specifiche relative all'ambito cui appartengono le due particelle oggetto di stima sono descritte nel Punto 2.3.4 – Tessuto produttivo consolidato.

I territori consolidati – individuati graficamente nel P.G.T. con apposito perimetro che comprende anche le aree libere interstiziali - sono costituiti dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e comprendono anche le aree libere intercluse o di completamento. Il territorio del tessuto urbano consolidato, viene distinto in ambiti che, per la loro matrice storica, architettonica, il grado di densità, di aggregazione e di omogeneità di impianto, di rapporto con le parti pubbliche e con le infrastrutture, possono essere considerati omogenei o possono presentare caratteri identitari.

Sui lotti edificabili presenti all'interno del T.U.C. come deducibile dagli specifici articoli delle N.T.A. sopra riportati è consentita la nuova edificazione secondo i seguenti parametri edili:

- A) Rapporto di copertura: 50%; - B). Rapporto di permeabilità: 20% ; - C) Altezza massima: 12,00 mt;
- D) Distanza dai confini: min 5,00 mt ; - E) Distanza dai fabbricati: 10,00 mt; - F) Distanza dalle strade: 5,00 mt da strade con calibro max 7,00 mt; 7,50 mt da strade con calibro compreso tra 7,00mt e 15,00 mt; 10,00 mt da strade provinciali e/o con calibro maggiore di 15,00mt.

2.0) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 – Descrizione immobili:

La porzione immobiliare oggetto di perizia consiste in un appezzamento composto da due particelle direttamente raggiungibili dalla via Brughiera, e posti a circa 300 mt circa dalla S.P. n°20 (prima strada principale utile per i collegamenti viabilistici) accessibili con le modalità descritte nell'atto di

provenienza a firma del Notaio Dott. Ferdinando Cutino del 16.05.2006 descritto al precedente "1.2", e in ogni caso dalla via brughiera in quanto direttamente confinanti.

Nel complesso le due particelle costituiscono un lotto di forma trapezoidale non regolare, hanno un andamento pianeggiante in quanto privi di significativi dislivelli degni di nota, tranne che per una limitata estensione con modesta pendenza posta nell'attuale punto di accesso dalla strada comunale prospiciente il contesto immobiliare.

I terreni nel loro complesso, costituiscono formalmente un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico a consolidamento e completamento dell'edificato, il contesto è quasi completamente urbanizzato, con presenza di fabbricati produttivi, realizzati in tempi sommariamente recenti. Di fatto, l'area composta dalle due particelle è occupata da un deposito di materiale edile e relative baracche di cantiere, materiale che deve necessariamente essere rimosso.

Data la conformazione del lotto in relazione ai vincoli di distanza da strada e da confini risulta realisticamente sfruttabile per una superficie coperta in pianta pari a circa 250 mq di SLP contro i potenziali realizzabili di circa 500 mq.

2.2 Consistenze:

- Terreni edificabili inseriti nel T.U.C. / "Tessuto produttivo consolidato" avente superficie nominale pari a Mq. 1.000,00

3.0 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore commerciale dell'immobile inteso come valore di realizzo derivante da un'ipotetica compravendita all'attualità, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione sia con terreni simili già venduti nella stessa zona che con terreni sempre simili attualmente in vendita nelle zone poste in prossimità.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci permettono di conoscere il più attendibile valore di mercato.

4.0) VALUTAZIONI

Stima basata sul metodo di confronto.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione, si può riferire che attualmente in zona, per terreni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, la media ragguagliata dei valori al venduto ed attualmente in vendita risulta pari ad € 65,00 per ogni metro quadrato.

Ai fini della valutazione dei beni oggetto della presente perizia, risulta necessario segnalare alcune particolarità che incidono sulla valutazione generale del contesto, in dettaglio:

- Le caratteristiche dimensionali e di forma del terreno non permettono lo sfruttamento delle totali capacità piano-volumetriche generate secondo la normativa di P.G.T., in particolare si evidenzia che il potenziale fabbricato realizzabile potrà svilupparsi su una piastra di circa mq 250 corrispondente a circa la metà di quanto realizzabile secondo i riferimenti di zona e quindi equivalente a mq 500 di terreno; ne consegue che la valutazione immobiliare sarà sviluppata considerando una superficie del lotto di mq 500.00 avente valutazione di €/mq 65.00 ed una porzione di mq 500 decurtata di un 40% di valore considerando la non sfruttabilità dei parametri piano-volumetrici generabili.

Tale caratteristica viene quantificata a corpo per un valore di € 3000.00 nel caso di una eventuale vendita e cessione dei soli parametri piano-volumetrici generabili e potenzialmente oggetto di trasferimento su altro terreno, avente medesime caratteristiche, posto sul territorio comunale di Caronno Varesino.

- Attualmente sulla porzione immobiliare oggetto di valutazione sono posizionati manufatti ed immobili di cantiere che dovranno essere rimossi e smaltiti, tale operazione viene ipotizzata per un costo pari ad € 5000.00. Costo che deve essere detratto dal valore del terreno oggetto di valutazione.

Ai fine di stabilire la valutazione immobiliare dei beni oggetto della presente, le suddette considerazioni possono essere sinteticamente così riassunte:



- $500 \text{ mq} \times 65,00 \text{ €/mq} = 32.500,00 \text{ €}$ (valutazione porzione terreno utile ai fini edificatori in funzione del R.C.)
- $500 \text{ mq} \times 65,00 \text{ €/mq} \times 60\% = 19.500,00 \text{ €}$ (valutazione immobiliare porzione di terreno decurtato delle caratteristiche piano-volumetriche non utilizzabili considerando la morfologia dei terreni oggetto di stima)
- Valutazione economica relativa a caratteristiche piano-volumetriche non utilizzabili presso i terreni oggetto di stima, ma vendibili ed applicabili nel territorio comunale: € 3.000,00 €
- Spesa economica da sostenersi per rimozione materiali edili insistenti sull'area: -5.000,00 €

TOTALE: $32.500,00 \text{ €} + 19.500,00 \text{ €} + 3.000,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = € 50.000,00$ (Euro Cinquantamila/00).

5.0) CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ad esaurimento dell'incarico ricevuto, è pervenuto alla conclusione che l'appezzamento di terreno posto nel comune di Caronno Varesino, foglio Logico 9 e fisico 8 contraddistinto dalle particelle n° 7445 e 7447 di proprietà del Comune di Caronno Varesino in data 29/01/2026 presenta il più probabile valore medio di mercato in complessivi € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).

Solbiate Arno, 29/01/2026

In Fede

(Carabelli Geom. Luca)



R.G.V.G. 342 /2026

CRON. 1021 /2026

TRIBUNALE DI VARESE VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366 e succ.modif.)

L'anno 2026, il giorno 29 del mese di gennaio in Varese davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il GEOM. LUCA CARABELLI, nato/a a VARESE (VA) il 22.02.1974, residente a SOLBIATE ARNO (VA) Via MONTE GRAPPA n. 35, Identificato con documento C.D.I. n° CA96671UW rilasciato il 24.02.2025, da COMUNE DI SOLBIATE ARNO

~~iscritto nell'albo dei periti del Tribunale di~~ al nr. ~~_____~~
iscritto nell'albo dei GEOMETRI al nr. 2769 _____
il quale ha presentato la perizia/dichiarazione che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il/La richiedente, ammonito/a ai sensi dell'art.483 c.p.(1) presta giuramento ripetendo la formula che segue:

“Giuro di avere svolto l'incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto



(1) Art. 483 c.p. "falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico".
Nota bene: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra