

RELAZIONE DI STIMA

Afferente il valore di mercato di area in
Comune di Origgio Via per Cantalupo

Il sottoscritto geom. Pierluigi BARCELLA, con studio in Saronno (VA), Via San Giuseppe n.94, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al n.2189 di posizione, ha ricevuto incarico dal Comune di Origgio di procedere alla "Stima dell'attuale valore, in regime di libero mercato, del reliquato stradale sito in Via per Cantalupo".

Dopo aver esperito il sopralluogo ed aver acquisito tutti gli elementi necessari all'assolvimento dell'incarico, espone quanto segue.

1) Ubicazione e descrizione dell'area

Oggetto della presente relazione di stima è un'area derivata dalla dismissione di un breve tratto di strada comunale sito in Comune di Origgio, nella zona industriale posta ad ovest del centro storico. L'area prospetta sull'Autostrada A9 dei Laghi, che collega Milano a Como, e si estende sino al dismesso ingresso in autostrada, nelle vicinanze di Via per Cantalupo.

L'area è, di fatto, interclusa poiché confina con la sede autostradale, con due appezzamenti di ter-

reno di proprietà di terzi e con il dismesso svincolo autostradale, attualmente utilizzato come accesso di servizio e, quindi, segregato.

L'area ha una giacitura piana ed una conformazione trapezoidale oblunga.

Nella vista aerea che segue si evince che, attualmente, il nastro che costituiva la vecchia sede stradale non è più materialmente individuabile rispetto al circostante contesto ma è l'ideale prolungamento della Via Manzoni posta al di là dell'autostrada.



2) Identificazione catastale

Facendo riferimento all'estratto di mappa (allegato A) ed alla consultazione della banca dati catastale (Allegato B), l'appezzamento oggetto di stima è la porzione tinteggiata in color rosso da frazionare dal mappale 9013 del foglio 6, particella che risulta allibrata nella banca dati di Catasto Terreni come segue: Comune di Origgio, foglio 9, mappale 9013, Relitto Stradale, Superficie Catastale Ea 00.04.20, senza Reddito Dominicale e senza Reddito Agrario.

La ditta attualmente iscritta nella banca dati è "Comune di Origgio con sede in Origgio" proprietaria per 1/1.

Nel caso in cui si dovesse procedere al trasferimento dei diritti reali si dovrà necessariamente predisporre il tipo di frazionamento per stralciare la porzione già di fatto adibita a sede sutostradale.

3) Consistenza

In ragione del fatto che, come sopra indicato, l'area oggetto di stima non è l'intero mappale 9013 ma la porzione non occupata dalla sede stradale, e che non si dispone di un idoneo rilievo, si determina la superficie con metodologia grafica con

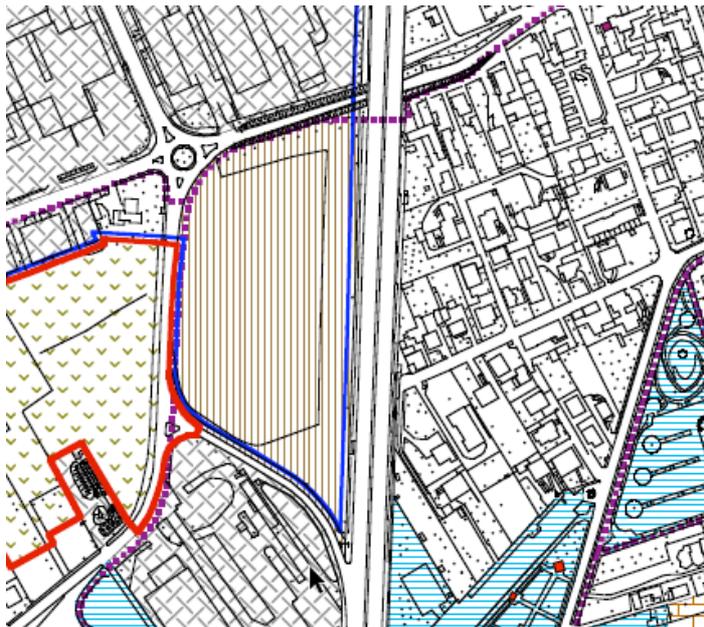
l'ausilio dell'estratto di mappa e, conseguentemente, con le approssimazioni del caso.

Dalle operazioni grafiche la superficie viene determinata in mq 324.

4) Situazione urbanistica

Nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Origgio, ed in particolare nel Piano delle Regole, l'appezzamento di terreno in parola risulta compreso in un Ambito di Trasformazione Urbana normato dal Documento di Piano, ed in particolare dalla Scheda n.1.

All'interno di detto ambito, di dimensioni rilevanti, il Piano delle Regole individua la zona di cui fa parte l'area oggetto di stima come "Attività di interesse generale"



In particolare l'area in parola è esclusa dal disposto dell'art.56, comma 2, delle Norme di Piano del Piano delle Regole, le quali dispongono che all'interno dell'ATU n. 1 è consentita la realizzazione di nuovi edifici che riguardino aree già parzialmente edificate ed interessate da insediamenti esistenti.

Inoltre tutti gli interventi eccedenti quelli sull'esistente, sono subordinati all'approvazione di Piano Integrato di Intervento, con indice di 1,00/1,00 mq/mq, e con il conseguente convenzionamento ed obblighi da questo derivanti.

Da ultimo di evidenza che, in parte, l'area è sottoposta a fascia di rispetto autostradale.

5) Determinazione degli elementi di stima

Trattandosi di area inedificata inserita in un contesto di aree anch'esse inedificate e soggette a progettazione attuativa i cui diritti edificatori sono determinati sulla base della superficie, l'elemento caratteristico per la formulazione della stima non può che essere la superficie.

Lo stato dei luoghi non evidenzia la materializzazione dei confini della particella e, salvo eventuale azione di riconfinamento, si dovrà prendere in considerazione la superficie precedentemente determinata in mq 324.

6) Metodo di stima

Tenuto conto che l'area oggetto di stima è inserita in uno dei due Ambiti di Trasformazione Urbanistica, si ritiene di disporre di un congruo numero di informazioni sui valori unitari in rapporto al parametro costituito dalla superficie del lotto e, conseguentemente, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativo.

In applicazione a tale metodo si procedere quindi alla determinazione del valore delle aree considerando che il piano attuativo non è ancora stato convenzionato.

Sulla scorta di una adeguata disponibilità di dati per aree similari nella zona, considerata la minima consistenza e la contiguità ad un'unica grossa proprietà che si pone quindi in posizione di estremo vantaggio, si indica, quale probabile valore di mercato, in regime di libera concorrenza, il valore unitario di euro 100,00.

7) Risposta al quesito e conclusioni

In relazione a quanto tutto sopra esposto, tenuto conto degli elementi intrinseci ed estrinseci, si ritiene di determinare il valore dell'area come prodotto tra superficie e valore unitario e, per-

tanto: $324 \times 100,00 =$ 32.400,00 euro

che si arrotondano ad euro 32.000,00 (dicesi euro trentaduemila/00)

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver assolto al mandato conferito e risposto al quesito formulato e, pertanto, si rassegna la relazione che precede unitamente agli allegati in essa richiamati rimanendo a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Saronno, 31 Marzo 2020

Il tecnico incaricato

(Geom. Pierluigi BARCELLA)

Documento firmato digitalmente



Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALIFUOCO PAOLA

1 Particella: 3112

E=1500500

N=5048800



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/04/2020 - Ora: 15.21.49 Fine
Visura n.: T99899 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2020

Dati della richiesta	Comune di ORIGGIO (Codice: G103)	
Catasto Terreni	Provincia di VARESE	
	Foglio: 9 Particella: 9013	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	9	9013		-	RELIT STRAD	04 20					VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/04/2018 protocollo n. VA0041711 in atti dal 16/04/2018 IST.36886/2018 (n. 36886.1/2018)
Notifica		Partita									
Annotazioni		di stadio: delibera comunale n.17 del 06-02-2002									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI ORIGGIO CON SEDE IN ORIGGIO		00322990128*		(1) Proprietà per 1/1	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria