

rif. prot. n. 3663/2014

Comune di Gallarate – Immobile di proprietà privata sito in Via XXII Marzo, adiacente il cimitero cittadino di Arnate. Relazione di Stima.



INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1 Descrizione immobile.....	3
2 Dati identificativi	4
2.1 Dati catastali	4
2.2 Dati Urbanistici	5
2.3 Dati dimensionali	8
PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE.....	8
3 Generalità	8
4 Metodologia estimale adottata	9
CONCLUSIONI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

PREMESSA

Con nota del 29 Maggio 2014, protocollo n. 20878, pervenuta il 12 giugno, il Comune di Gallarate – Settore Tecnico – Servizio Patrimonio, ha richiesto la predisposizione di un Accordo di Collaborazione per la fornitura di servizi di valutazione immobiliare relativamente ad un terreno di proprietà privata ubicato in Gallarate, Via XXII Marzo, adiacente il cimitero cittadino di Arnate. Esaminata la richiesta, in allegato alla nota n. 3826 del 19 giugno 2014, è stata trasmessa al Comune apposita bozza di accordo, successivamente sottoscritto in data 18 luglio ed acquisito all’originario fascicolo n. 3663/2014. Attivate le fasi propedeutiche ed esaminata la documentazione trasmessa dal Comune, con la nota interlocutoria del 21 luglio 2014 è stata richiesta una integrazione documentale volta all’acquisizione di elementi giudicati utili alla stima.

In allegato alla nota prot. n. 30384 del 31 luglio 2014, il Comune ha fornito alcuni degli elementi richiesti.

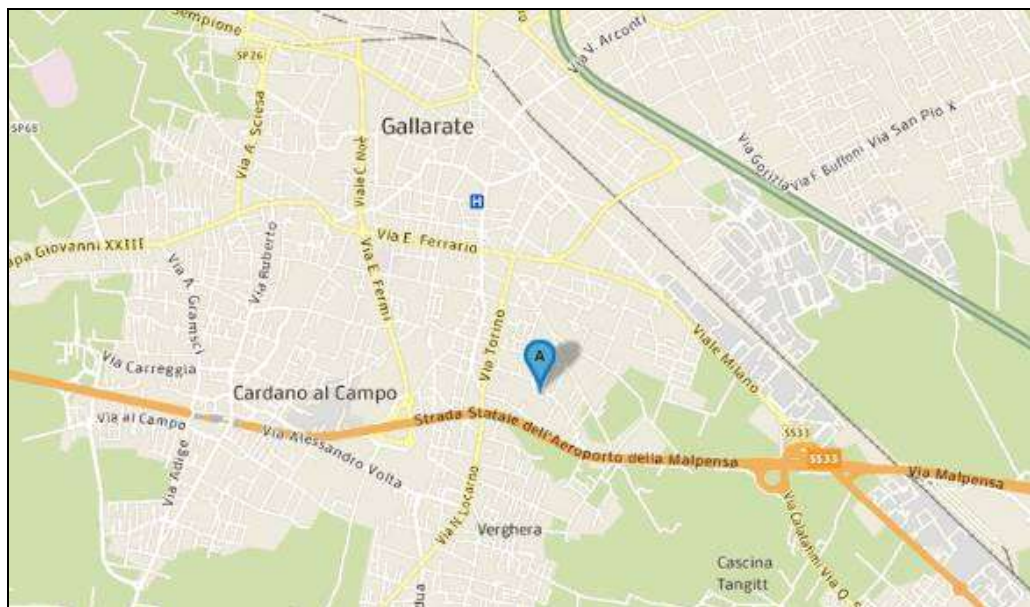
Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 12 agosto 2014.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Oggetto di stima è un appezzamento di terreno pianeggiante, di configurazione trapezoidale, della superficie catastale di m² 8.300,00. L’immobile è ubicato nel rione di Arnate, zona periferica a Sud-Est del Comune di Gallarate a prevalente destinazione residenziale.

Il terreno si trova alle spalle del locale cimitero cittadino e confina, a Nord, con la via Fabio Filzi. Il fondo è attualmente tenuto a prato, con una fascia boscata lungo Via Filzi.





2 DATI IDENTIFICATIVI

Appezamento di terreno pianeggiante e di configurazione regolare ubicato in Arnate, adiacente ma non confinante con il locale cimitero cittadino.

2.1 Dati catastali

Catasto terreni

Comune di GALLARATE (Codice: D869A) Sezione di GALLARATE
Provincia di VARESE - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca		Dominicale	Agrario
2	142						Euro 30,01	Euro 21,43
	SEMINATIVO	5		83	00		L. 58.100	L. 41.500

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 03/12/1984

Notifica

Partita

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI

1: JAMETTI Giovanni nato a GALLARATE il 09/09/1962

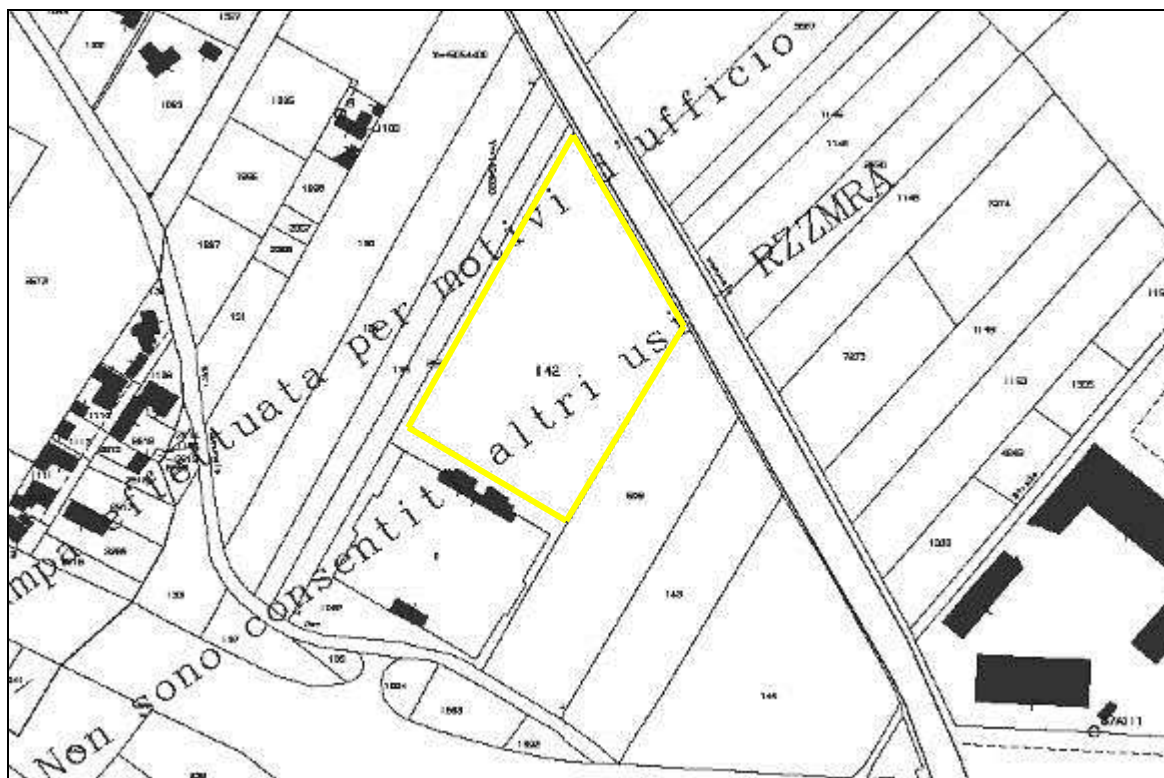
CODICE FISCALE

JMTGNN62M09D0693*

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

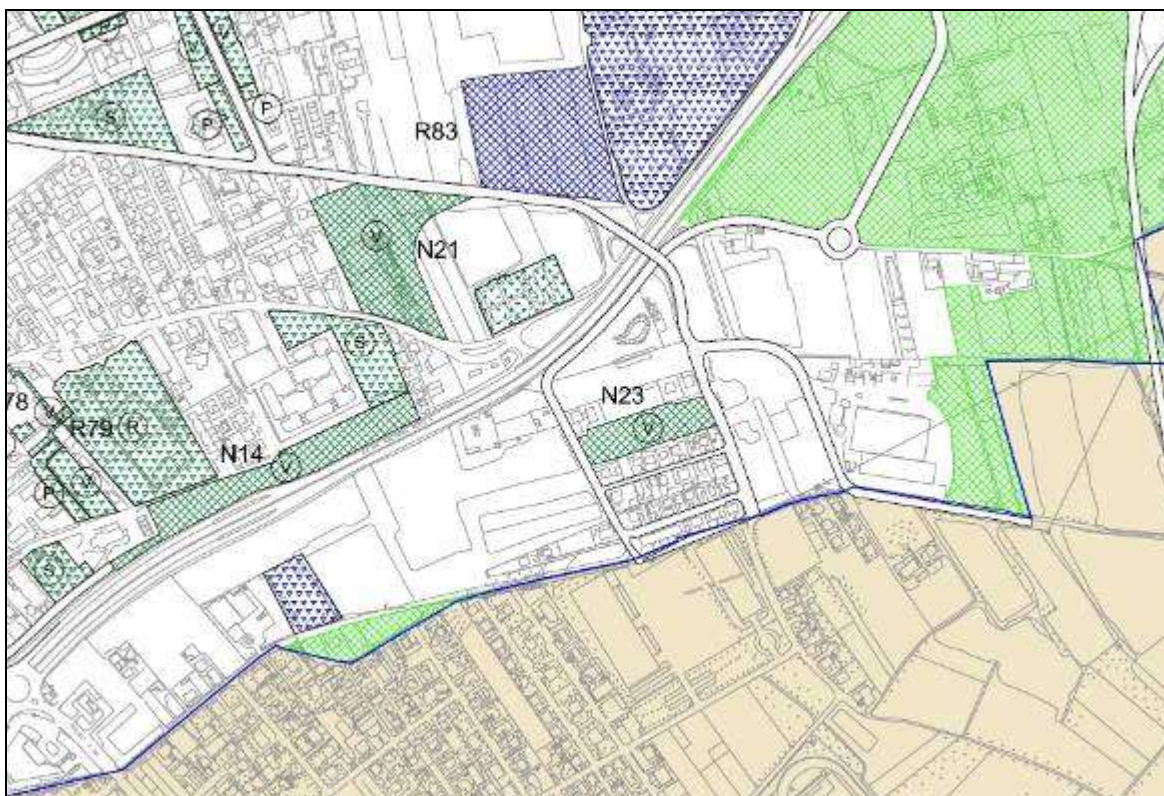
Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 02/02/1999 Voltura n. 195.1/2013 in atti dal 08/01/2013 (protocollo n. VA0001827) Repertorio n. 707 Rogante: CARRARA PATRIZIA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: BUSTO ARSIZIO n. 269 del 12/02/1999 IST. 295100/12 - ISTRUMENTO



2.2 Dati Urbanistici

Il Comune di Gallarate ha trasmesso il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 20868 Cat. 10 Cl 13 Fasc. 4, del 29 maggio 2014, dal quale si rileva che il mappale n. 142 risulta destinato:

in parte a "FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE" – (Art. 33 – RR2); in parte a "VIABILITA' SECONDARIA DI PROGETTO" – (Art. 8 – SR2 e Tav. ST 11); in parte a "AREE IN PREVISIONE PER SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE PER IL VERDE PUBBLICO" – Art. 16 – SR2_All.A e Tav. ST10) – (Art. 5 – DR4).



Norme Tecniche di Attuazione

PGT Città di Gallarate 28 Piano delle Regole – RR2

Art. 33 Fascia di rispetto cimiteriale

Nella fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del comma 3 dell'Art. 8 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6, possono essere realizzate aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (chioschi per la vendita di fiori, ceri, ecc.). I sopradetti servizi dovranno essere collocati in strutture costituite da elementi facilmente rimovibili.

Ai sensi dell'Art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'Art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'Art 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., confermati dal 1° comma dell'Art. 27 della L.R. 12/2005.

Entro le fasce di rispetto cimiteriale non possono essere realizzate, o trovare collocazione le "Sale del commiato", di cui all'Art. 4 della L.R. 22/2003, che a tutti gli effetti sono da considerarsi strutture di interesse pubblico sanitario e che, quindi, possono essere realizzate in tutti gli ambiti e le aree disciplinate al Titolo II delle presenti Norme di Attuazione, ricadenti entro la parte urbana

compresa tra il limite dei 200 metri e la fascia di rispetto cimiteriale, fatta eccezione la parte urbana circostante il Cimitero Monumentale.

In ogni caso, ai sensi del comma 4 dell'Art. 42 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6, le sale del commiato non possono essere collocate in strutture obitoriali, strutture sanitarie pubbliche o private o nelle loro immediate vicinanze, nonché in strutture socio-sanitarie o socioassistenziali.

Qualora per la realizzazione di "Sale del commiato" si intenda utilizzare strutture edilizie preesistenti, o si realizzino in strutture di nuova edificazione, fermo il rispetto di ogni disposizione igienico-sanitaria e le prescrizioni all'uso dettate dall'ASL, le suddette strutture devono essere allocate a distanza di almeno 30 m da edifici ad uso residenziale, commerciale, terziario, nonché da altre strutture pubbliche (scuole, uffici pubblici, ecc.), e devono avere un'adeguata area pertinenziale che preveda una dotazione di parcheggio pari al 200% della Slp della struttura e una idonea sistemazione a verde che preveda alberature e siepi perimetrali.

In caso di nuova costruzione le aree destinate a "Sale del commiato" non devono superare un indice di Utilizzazione fondiaria di 0,17 mq/mq, un'altezza massima di 7 m.

PGT Città di Gallarate II Piano dei Servizi SR2

Art. 8 Diritti edificatori di compensazione delle aree destinate alle infrastrutture stradali

Il presente articolo si applica alle aree destinate alle infrastrutture stradali individuate nella Tavola ST 11 "Infrastrutture per la mobilità", che distingue tra strade esistenti e strade di nuova previsione.

A compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla formazione di nuove strade, non disciplinate da Piani Attuativi, il Piano dei Servizi attribuisce un indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) pari a:

- a) 0,01 mq/mq entro gli ambiti di inedificabilità stradali e ferroviari o entro le fasce di rispetto cimiteriale;
- b) 0,17 mq/mq entro tutti gli altri Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.

Il diritto edificatorio delle aree destinate a strade di nuova realizzazione, non ricadenti entro Piani Attuativi, è liberamente trasferibile ed utilizzabile entro gli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, previa cessione delle aree al Comune.

In tutti i casi, il predetto indice non si applica alle aree già di proprietà comunale alla data di approvazione del PGT, ed anche nei casi in cui non si siano perfezionati gli atti di acquisizione delle sopraddette aree al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale.

Art. 16 Aree per verde pubblico

Sono relative a giardini, parchi urbani e alle aree a prato o alberate compresenti con altre aree a servizi.

Nelle aree per verde pubblico non sarà permessa alcuna modificazione della preesistente situazione plani-altimetrica del terreno, se non in casi particolari

che verranno valutati di volta in volta in relazione alla particolare destinazione di zona.

Pertanto, per procedere a qualsiasi spianamento, scavo, riporto di terreni, tombamento e deviazioni di corsi d'acqua, disboscamento di terreni situati nelle zone verdi del territorio comunale, a prescindere dai pareri o autorizzazioni che comunque la legge possa richiedere ad altri enti, dovrà essere presentata al Sindaco apposita richiesta di nulla osta.

Sarà invece consentito il normale sfoltimento e l'avvicendamento arboreo nelle macchie boscate.

2.3 Dati dimensionali

Ai fini della presente stima si assume la consistenza della particella n. 142 desunta dagli Atti catastali:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Superficie (m ²)
Gallarate	Gallarate	2	142	8.300,00

PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE

3 GENERALITÀ

Come da indicazioni del committente, scopo della stima è la determinazione del più probabile valore degli immobili per l'eventuale acquisizione da parte del Comune.

Tenuto conto delle destinazioni urbanistiche attribuite dal PGT, si sono formulate alcune considerazioni preliminari propedeutiche all'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per le quali la stima è stata richiesta, in quanto dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta della più opportuna metodologia estimale.

Poiché lo scopo finale dell'elaborato sarà quello di costituire supporto tecnico economico ad un successivo atto di acquisizione da parte del Comune, l'aspetto economico da individuare dovrebbe essere costituito dal più probabile valore di mercato dell'immobile.

Tale parametro è definibile come valore attribuibile ad un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, tra un venditore ed un acquirente che operino in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con capacità ordinarie e senza costrizioni.

In condizioni di mercato ideali pertanto il principio fondamentale dell'estimo prevede che il giudizio si basi sulla comparazione.

Appare tuttavia evidente nella fattispecie, che, proprio in conseguenza delle indicazioni contenute nello strumento urbanistico, alcune di tali condizioni non

sussistano o risultino limitate e ci si trovi di fronte ad un immobile con destinazione non ordinaria e non apprezzata dal mercato. I vincoli urbanistici impediscono inoltre una trasformazione suscettibile di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, di conseguenza, non risulta opportuno il ricorso ad un metodo stima indiretto e, di contro, l'ambito di comparazione non potrà essere esteso ad una generalità di immobili, ma dovrà essere circoscritto e, di conseguenza, i parametri da adottare potranno pervenire da un numero limitato di fonti specifiche.

4 METODOLOGIA ESTIMALE ADOTTATA

Per quanto indicato nei precedenti paragrafi relativi alle destinazioni urbanistiche e sulla base delle considerazioni formulate nelle generalità, si ritiene che tutte le funzioni attribuite all'area possano configurare una sua funzione pubblica di interesse generale con conseguente possibile inquadramento nella macro categoria degli "Standard Urbanistici".

Ciò stante si ritiene che la presente valutazione possa concretizzarsi nell'individuazione del prezzo di un'area destinata a standard urbanistico.

In tale prospettiva sono stati pertanto richiesti al Comune di Gallarate parametri relativi a:

- Delibere Monetizzazione Aree Standard.
- Delibera Valori Aree ai fini IMU.
- Elementi Tecnico economici riconducibili ad espropri e/o acquisizioni definiti in via bonaria dal Comune per scopi di pubblica utilità.

In risposta il Comune ha trasmesso (in allegato alla nota n. 30384 del 31 luglio 2014), la Delibera della G.C. n. 337/2011 e relativi allegati indicanti i valori delle aree ai fini IMU ed ha segnalato che la monetizzazione delle aree destinate a standard avviene di volta in volta mediante apposita perizia e che il valore dell'area a standard viene desunto in ogni caso dai Valori tabellari IMU.

Comune di Gallarate

IMU AREE FABBRICABILI

AVVISO IMPORTANTE A seguito dell'entrata in vigore del IMU i valori delle Aree Fabbricabili, di seguito riportati, hanno un valore meramente indicativo, volto a fornire ai contribuenti un aiuto nell'adempimento tributario. Non rappresentano quindi alcuna garanzia in ordine all'eventuale accertamento da parte dell'Ente.

Tabella riepilogativa

Ambito (P. d. R)	Zona 1 PGT (€/mq)	Zona 2 PGT (€/mq)
Residenziale Intensivo - RI (If 1 mq/mq)	288	255
Residenziale semintensivo - RS (If 0,67 mq/mq)	193	171
Residenziale estensivo - RE (If 0,33 mq/mq)	127	112
Verde privato vincolato - VP (If 0,17 mq/mq)	104	92
Produttivo - PR (If 1 mq/mq)	142	134
Terziario - TR (If 1 mq/mq)	290	255
Commerciale - CO (If 0,80 mq/mq)	393	297
Fasce di rispetto edilizia	0	0
Ambito (P. d. S)	Zona 1 PGT	Zona 2 PGT
Aree per servizi ed RA	Vedi valori All. A-B e C clab. Sr2	Vedi valori All. A-B e C clab. Sr2
Aree ERP (€/mq)	113,20	113,20
Ambito (D. d. P)	€/mq	
Ambito di trasformazione AT_15: "Area a Nord della SS 336"		66,54
Ambito di trasformazione I_01: "Area industriale di viale dell'Unione Europea"		107,20
Ambito di trasformazione I_02: "Area industriale di viale Danimarea"		107,20
Ambito di trasformazione I_03: "Area a Sud della SS 336"		71,50

In tutti gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole gravati da vincoli ferroviario e stradale, limitanti l'edificabilità, si prevedono i seguenti abbattimenti del valore massimo tabellare:

- qualora catastalmente il lotto sia gravato interamente dal vincolo, sarà effettuato un abbattimento del 50% sul valore dell'intero lotto catastale;
- qualora catastalmente il lotto sia gravato parzialmente dal vincolo, sarà effettuato un abbattimento del 30% sul valore della parte vincolata. La restante porzione non vincolata scosterà l'imposta per intero.

Valori relativi alla Tabella B dell'elaborato Sr2

ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)	Valore stimato (€)	€/mq	ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)	Valore stimato (€)	€/mq	ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)	Valore stimato (€)	€/mq
N1	2.343	0,15	€ 72.257,43	30,84	N16	2.344	0,15	€ 72.288,28	30,84	N31				
N2	493	0,01	€ 804,35	1,81	N17	23.428	0,15	€ 722.512,49	30,84	N32	3.258	0,01	€ 5.910,34	1,81
N3	6.940	0,33	€ 415.465,18	59,8	N18	8.513	0,15	€ 281.278,52	30,84	N33	4.569	0,15	€ 140.908,59	30,84
N4	7.481	0,15	€ 76.871,69	30,84	N19	9.861	0,18	€ 339.887,98	34,47	N34	1.433	0,15	€ 43.946,53	30,84
N5	4.305	0,01	€ 7.809,70	1,81	N20	11.234	0,01	€ 20.379,60	1,81	N35	3.081	1,00	€ 538.924,21	181,41
N6	3.509	0,33	€ 213.659,26	59,87	N21	16.930	0,15	€ 523.116,33	30,84	N36	11.050	0,33	€ 661.511,57	59,87
N7	32.806	0,01	€ 59.513,36	1,81	N22	264	1,00	€ 174.879,24	181,41					
N8	13.789	0,01	€ 25.014,82	1,81	N23	6.274	0,15	€ 193.488,28	30,84					
N9	5.410	0,01	€ 9.814,78	1,81	N24	1.944	0,01	€ 3.526,61	1,81					
N10	12.762	0,01	€ 23.151,54	1,81	N25	19.575	0,01	€ 35.511,01	1,81					
N11	2.838	0,15	€ 89.065,05	30,84	N26	3.585	0,01	€ 6.503,55	1,81					
N12	22.770	0,15	€ 705.677,98	30,84	N27	4.997	0,01	€ 9.065,00	1,81					
N13					N28	4.668	0,01	€ 8.468,22	1,81					
N14	12.331	0,15	€ 380.284,34	30,84	N29	3.795	0,15	€ 117.036,66	30,84					
N15	12.366	0,15	€ 381.363,73	30,84	N30	3.678	0,15	€ 113.366,74	30,84					

Valori relativi alla Tabella C dell'elaborato Sr2

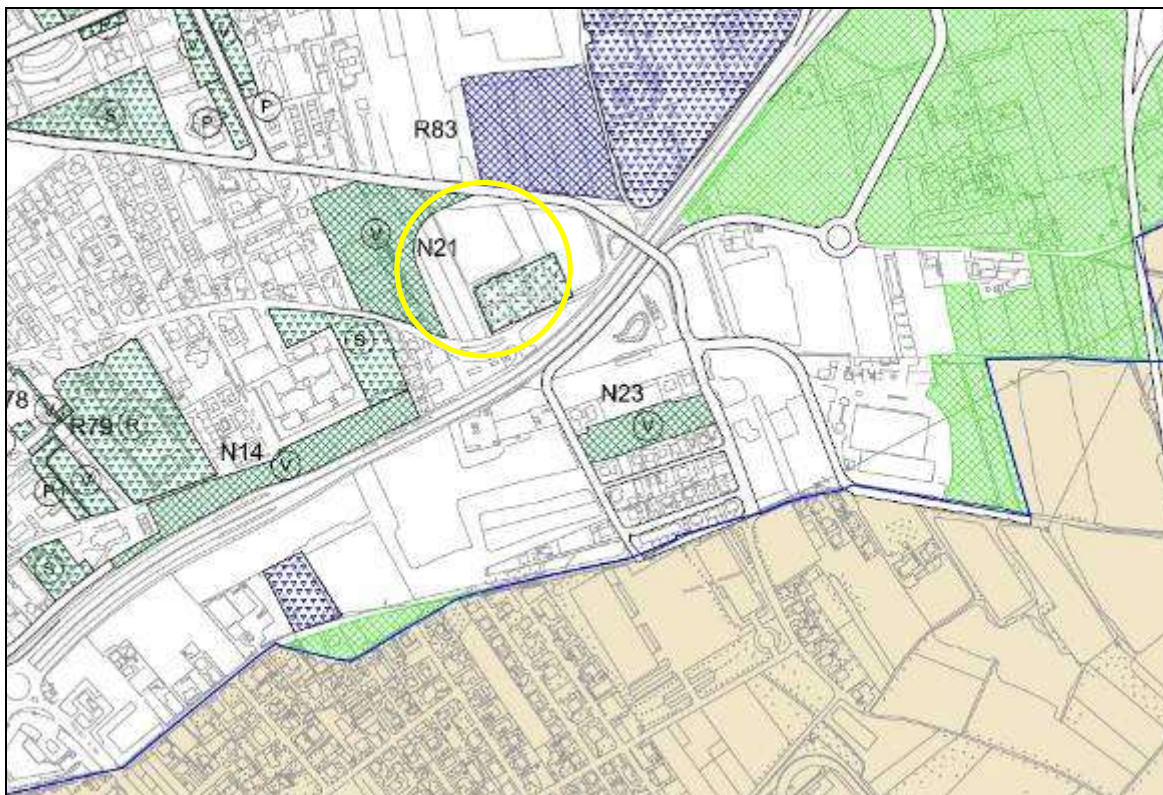
ID	Superficie (mq)	Ut (mq/mq)	Valore stimato (€)	€/mq
RA1	946.416	0,19	€ 12.620.972,05	34,47
RA2	10.827	0,66	€ 1.296.323,23	119,73
RA3	9.566	0,66	€ 1.145.342,92	119,73
RA4	77.978	0,19	€ 2.687.757,93	34,47
RA5	102.694	0,19	€ 3.539.646,52	34,47
RA6	50.680	0,19	€ 1.746.833,17	34,47
RA7	84.811	0,19	€ 2.923.257,07	34,47
RA8	41.245	0,19	€ 1.421.628,54	34,47
RA9	41.207	0,19	€ 1.420.518,78	34,47

NOTE

L'imposta è dovuta sulla base del valore venale in comune commercio. Si richiama l'attenzione sull'art.6 del regolamento IMU.

ZONA 1 PGT zona centrale (Gallarate centro e Ronchis)
ZONA 2 PGT restante territorio.

Sulla base degli elaborati di cui Al Piano dei Servizi, l'area in esame risulta compresa nel comparto identificato dalla sigla N21:



Il relativo valore unitario attribuito (Tabella B elaborato Sr2 ID N21) risulta Pari ad €/m² 30,84.

N21	16.930	0.17	€ 522.116.12	30,84
-----	--------	------	--------------	-------

Per le considerazioni soprariportate, si attribuisce all'area il valore derivante dalla moltiplicazione del parametro unitario indicato per la sua consistenza desunta dagli Atti catastali:

Particella	Superficie (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore (€.)
142	8.300,00	30,84	255.972,00

CONCLUSIONI

La perizia di stima è stata redatta per l'individuazione del più probabile valore dell'area così individuata sulla base dei dati catastali:

Comune/foglio	Particella
Gallarate/2	142

Tenuto conto di quanto indicato nel precedente paragrafo delle Generalità con particolare riguardo alle destinazioni urbanistiche di tipo pubblico e di interesse generale e considerate le caratteristiche dell'area, sulla base delle considerazioni formulate si è ritenuto di assimilare il bene ad uno standard urbanistico.

Per tali beni il Comune ha segnalato di procedere alla monetizzazione attribuendo i valori deliberati ai fini IMU.

In analogia a tale procedimento si è pertanto attribuito all'area in oggetto il corrispondente parametro unitario desunto dalla documentazione allegata alla relativa Delibera della Giunta Comunale di Gallarate.

I conteggi eseguiti sulla base del procedimento illustrato, indicano un valore di mercato di €. 255.972,00.

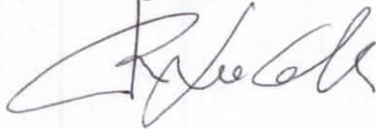
In considerazione del procedimento adottato, si ritiene di non apportare arrotondamenti all'importo calcolato.

Tutto ciò premesso, si indica pertanto in **€. 255.972,00 (euro duecento cinquantacinquemilanovecentosettantadue/00)** il più probabile valore da attribuire all'immobile stimato finalizzato all'acquisizione dello stesso al patrimonio comunale.

La stima è stata eseguita nell'ipotesi di immobile libero da vincoli, pesi, gravami o servitù diversi da quelli evidenziati nell'elaborato e sarà utilizzabile esclusivamente per le finalità per cui è stata richiesta (eventuale acquisizione da parte del Comune).

Varese, 25 agosto 2014

IL RESPONSABILE TECNICO
Dott. Ing. Raffaele La Colla



IL DIRETTORE
Domenico D'Angelo

