

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 €16,00
 SERICI1/00
 01008141
 00006337
 10/02/2026
 11:32:14
 0005728
 CDD0880C155186
 4518-00040
 IDENTIFICATIVO
 017503478763
 0-1-25-034718.762.3

**PERIZIA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO A
BASE DI GARA PER L'ALIENAZIONE DEGLI APPEZZAMENTI DI
TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN COMUNE DI
CASORATE SEMPIONE IN VIA 2 GIUGNO, IDENTIFICATI CON I
MAPPALI N. 8073/8075/ 8079/1170/8077/1172/4114/7929/
7932/7934/8026/7939 - FOGLIO N. 12.**

Per espresso incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Casorate Sempione, in attuazione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 23/12/2025 "Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – 2026/2028." la sottoscritta arch. Chiara Mazzucchelli, in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici procede alla stima degli appezzamenti di terreno siti in Via 2 Giugno, che l'Amministrazione stessa intende alienare. Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo avere esaminato la documentazione depositata agli atti d'ufficio, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una profonda conoscenza del bene oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

I terreni, individuati al Catasto Terreni con mappali 8073/8075
8079/1170/8077/1172/4114/7929/7932/7934/8026/7939, foglio n. 12, si
possono considerare unico appezzamento e quindi di seguito vengono de-
nominati "terreno e/o area". Esso è di forma regolare, delimitato al lato
Nord/Est da recinzione della proprietà finitima, mentre è libero sui restanti 3

lati, ha una consistenza riferita alla superficie catastale pari a mq. 9.383,00.

Non verrà eseguito rilievo strumentale. L'area è collocata nella parte sud-est del Comune in una zona di edificazione a carattere produttivo (ex Piano Insediamenti Produttivi) ed è dotata di tutti i servizi. Confina a Nord/Ovest con la pubblica Via 2 Giugno, a Nord/Est con il mappale 8350, a Sud/Est con i mappali 8074/8076/8080/8078/1173/4850/3929 /1174 a Sud/Ovest con i mappali 8104/8105/8106.

L'accesso al terreno avviene mediante la Via 2 Giugno (comunale).

CATASTO ED URBANISTICA:

L'area oggetto di valutazione è regolarmente censita presso l'Agenzia del Territorio di Varese con gli identificativi di seguito descritti:

Comune di Casorate Sempione – foglio n. 12 – proprietà: Comune di Casorate Sempione.

Catasto Terreni:

mapp.	fg.	sup. mq.	R.D. €.	R.A €.	descr. qualità / classe
8073	12	1100	0,68	0,28	bosco ceduo / 3
8075	12	1561	7,26	5,24	semin. arboreo / 4
8079	12	131	0,61	0,44	seminativo / 3
1170	12	346	1,61	1,16	semin. arboreo / 4
8077	12	471	2,19	1,58	seminativo / 3
1172	12	1323	6,15	4,44	semin. arboreo / 4
4114	12	1768	8,22	5,94	semin. arboreo / 4
7929	12	1262	5,87	4,24	semin. arboreo / 4
7932	12	656	3,05	2,20	semin. arboreo / 4
7934	12	356	0,22	0,09	bosco ceduo / 3

8026	12	382	2,27	1,48	semin. arboreo / 3
7939	12	27	0,13	0,09	semin. arboreo / 4
Totale superficie catastale mq. 9.383,00.					
In merito al profilo urbanistico al momento della presente stima l'area ricade nella seguente zona:					
Secondo lo strumento urbanistico vigente, Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 31.10.2015, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 12 del 23/03/2016 e successiva rettifica agli atti del PGT non costituenti variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 dl 31.03.2025, pubblicata sul B.U.R.L. n. 36 serie avvisi e concorsi del 03/09/2025:					
"APR_42 area di completamento produttivo".					
INDICI URBANISTICI:					
Destinazione d'uso: produttivo, commerciale; Superficie a standard: non prevista; Mq. superficie: 9.770,00; Indice di fabbricabilità 0,8 mq./mq.; SIp edificabile mq. 7.816,00.					
DESCRIZIONE DELL'AREA:					
L'area è collocata in zona produttiva con destinazione prevista dalle norme corrispondenti alla D3;					
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI:					
L' APR_42 è un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, che la stessa vuole destinare a funzioni previste nella zona D3. L'edificazione potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione.					

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:

Il mercato delle aree edificabili attualmente presenta una fase piuttosto illiquida, caratterizzate da rare transazioni. Pertanto il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione" che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione ordinaria del bene immobile, in conformità alle richieste di mercato ed alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato ipotizzando un normale processo di produzione.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Ved / (1+r)^n - P / (1+r)^n - K / (1+r)^m$$

Dove:

Vu è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;

Ved è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;

r è il tasso ufficiale di sconto vigente al momento della perizia (0.00);

n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;

P è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;

K è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;

m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Sulla scorta di quanto si è potuto accertare in base a ricerche nel mercato immobiliare, il valore di mercato di edifici con tipologia realizzabile sull'area in argomento, tipicamente artigianale/produttivo, si può quantificare in 807,00 €/mq.

Il profitto dell'investitore si può stimare nel 10% del valore di mercato dell'edificio (80,70 €/mq.).

Il costo di produzione, stimato in 650,00 €/mq. comprende il costo di produzione in senso stretto, le spese tecniche di progettazione, direzione lavori etc..., gli oneri comunali e le spese varie.

La durata del processo produttivo può essere prefigurata in tre anni, con costi mediamente anticipati (due anni) e ricavi al termine del triennio. Il tasso di sconto è quello ufficiale valido nel periodo di redazione della presente perizia.

$$Vu = 807,00 / (1 + 0,00)^3 - 80,70 / (1 + 0,00)^3 - 650 / (1 + 0,00)^2 = \text{€/mq. } 76,30$$

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie produttiva, pertanto è necessario adeguarlo all'indice di fabbricabilità (0,8):

$$\text{€/mq. } 76,30 \times 0,80 = \text{€/mq. } 61,04$$

arrotondato ad €/mq. 61,00 (sessantuno/00 euroognimetroquadrato).

CONCLUSIONI:



Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno oggetto di stima ed in premessa individuato, risulta essere: mq. 9.770,00 x €. / mq. 61,00 = €. 595.970,00 arrotondato ad Euro 600.000,00= (euro seicentomila/00=).

PRECISAZIONI:

In merito al terreno oggetto della presente perizia, essendo lo stesso prevalentemente boscato, in caso di futura edificazione è necessario venga attivata specifica procedura per l'ottenimento di trasformazione del bosco esistente, con classificazione e valorizzazione della compensazione ambientale mediante opere forestali e/o monetizzazione.

Casorate Sempione, lì 05/02/2026

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Chiara Mazzucchelli

Chiara Mazzucchelli



R.

L'ann

sotto

M

nato/a

CAS

Ident

il 03

iscritt

iscritt

il qua

Il/La

formu

"Giur

verità

Letto,

—

Chiara Mazzucchelli

(1)

No

ed

R.G.V.G. 533 /2026

CRON. 1624/2026

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 12 del mese di FEBBRAIO in Varese davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso (Cognome e Nome del Perito)

MAZZUCHELLI CHIARA

nato/a a TRADATE (VA) il 25-01-1975, residente a

CASSANO MAGNAGO (VA) Via TRIESTE n. 13

Identificato con documento CIE N. CA29141VT rilasciato

il 03-06-2025, da COMUNE CASSANO MAGNAGO

iscritto nell'albo dei periti del Tribunale di / al nr. /

iscritto nell'albo dei ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI nr. 3264

E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VARESE

il quale ha presentato la perizia 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

IL PERITO

Chiara Mazzucchi



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Alessandra Andretta

(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.