

PERIZIA ESTIMATIVA



A seguito dell'incarico ricevuto dall'Avv. Laura Alezio in qualità di amministratrice del sig. Vischi Angelo di procedere ad una valutazione dei terreni, di proprietà dello stesso, siti in Varese località Stoppada, il sottoscritto geom. Visconti Leopoldo con studio in Varese via Carletto Ferrari 66, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Varese al n. 1655, ha provveduto alla raccolta della documentazione catastale e urbanistica e ad effettuare un sopralluogo.

SITUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Varese alla sezione censuaria di Bizzozero foglio 9 (reale 1) risulta che il sig. Vischi Angelo nato a Varese il 7/3/1936 cod.fisc. VSCNGL36C07L682Q è proprietario per l'intero, a seguito di successione in morte di Vischi Ferdinanda, dei seguenti mappali:

- n. 2036 incolto produttivo cl. U Ha 0.12.50 R.D. € 0,39 R.A. € 0,06
- n. 2037 bosco ceduo cl. 1 Ha 0.01.40 R.D. € 0,29 R.A. € 0,04
- n. 2038 seminativo cl. 4 Ha 0.57.00 R.D. € 22,08 R.A. € 16,19

SITUAZIONE IN LUOGO

I tre mappali costituiscono un unico lotto della superficie catastale di Mq 7090, terreno attualmente a bosco e, pur essendo ubicato nelle vicinanze di una zona edificata, i confini non risultano identificati in luogo e sono di difficile individuazione.

Nella zona sono in corso i lavori di realizzazione di un nuovo tratto di strada che dalla rotatoria recentemente realizzata all'uscita dell'autostrada A8 Milano/Varese in corrispondenza dell'Esselunga di via Gasparotto condurrà all'esistente zona industriale di via Selene e via Per Schianno, ma dette opere non interessano in alcun modo il terreno in oggetto.

Lo stesso, risulta invece interessato in piccola parte da: "Primi interventi di riqualificazione della Palude Stoppada in territorio di Varese". In base alla raccomandata del Comune di Varese del 29/05/2023 prot. 76996 fascicolo 2023/59 inviata al sig. Vischi, lo stesso avrebbe dovuto concedere al Comune di occupare una porzione di Mq 1140 per lo sfollo del ceduo e l'estirpo di phytolacca. Tale occupazione non è stata concessa, ma soprattutto nella raccomandata manca qualsiasi richiamo all'atto autorizzativo del progetto di riqualificazione della Palude Stoppada.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) vigente dal 06/11/2014, il terreno oggetto di valutazione è compreso in zona FOR (aree boscate). Parti del territorio comunale coperti da boschi che presentano caratteristiche naturalistiche da tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarle. In tali aree oltre alle attività silvopastorali sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco.

Tale area è soggetta al vincolo paesaggistico (art. 142 lett. g del D.Lgs. 42/2004) e risulta compreso nel PLIS Cintura Verde Sud Varese, parco riconosciuto nel 2016 dalla Provincia.

E' inoltre interessata dalla fascia di rispetto degli elettrodotti.

In base al vigente Piano Forestale (PIF) della Provincia di Varese, il terreno risulta compreso nei boschi non trasformabili.

### STIMA VALORE

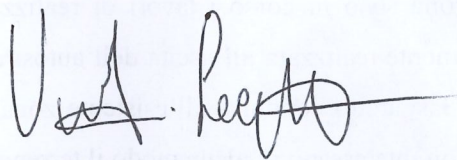
La ricerca di mercato effettuata per trovare dei comparabili ha dato esito negativo.

Secondo la tabella dei valori agricoli medi, a sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327, della Provincia di Varese, riferita all'anno 2023 per la regione agraria n. 4, il valore medio del bosco ceduo risulta di € 1,67 al Mq mentre per il seminativo di € 6,36 al Mq.

Considerato che, di fatto, il terreno è praticamente tutto boschivo ed è ubicato nella Palude Stoppada, ritengo che il valore di stima, nello stato di fatto, possa essere pari ad € 1,67 x Mq 7090 ossia a € 11.840,30.

Tenuto presente la normativa vigente, sia a livello della Legge Regionale n. 31/2008 per i boschi, sia a livello comunale con il Piano di Governo del Territorio, il valore sopra stimato, a parere del sottoscritto, resta di difficile monetizzazione.

Varese, 10 luglio 2024



### Allegati:

- Visura catastale
- Estratto mappa
- Stralcio P.G.T.
- Sovrapposizione foto aerea google – estratto mappa
- Cartografia Palude Stoppada
- Tabella provinciale valori medi agricoli



## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di VARESE (L682) provincia VARESE
<b>Soggetto individuato</b>	<b>VISCHI Angelo (CF: VSCNGL36C07L682Q) nato a VARESE (VA) il 07/03/1936</b>

### 1. Immobili siti nel Comune di VARESE (Codice L682B) Sezione BIZZOZERO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	2036		-	INCOLT PROD U	12 50		Dominicale Euro 0,39 Lire 750	Agrario Euro 0,06 Lire 125	Impianto meccanografico del 03/12/1984
2	9	2037		-	BOSCO CEDUO 01	01 40		Euro 0,29 Lire 560	Euro 0,04 Lire 84	Impianto meccanografico del 03/12/1984
3	9	2038		-	SEMINATIVO 04	57 00		Euro 22,08 Lire 42.750	Euro 16,19 Lire 31.350	Impianto meccanografico del 03/12/1984

**Totale: Superficie .70.90 Redditi: Dominicale Euro 22,76 Agrario Euro 16,29**

### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VISCHI Angelo nato a VARESE il 07/03/1936		VSCNGL36C07L682Q*	(1) Proprietà I/I
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/2014 Pubblico ufficiale ALEZIO Sede VARESE (VA) - UU Sede VARESE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 1169 registrato in data 17/07/2015 - SUCCESSIONE DI VISCHI FERDINANDA Voltura n. 11709.1/2015 - Pratica n. VA0116269 in atti dal 21/07/2015				

**Totale Generale: Superficie .70.90 Redditi: Dominicale Euro 22,76 Agrario Euro 16,29**

Unità immobiliari n. 3

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

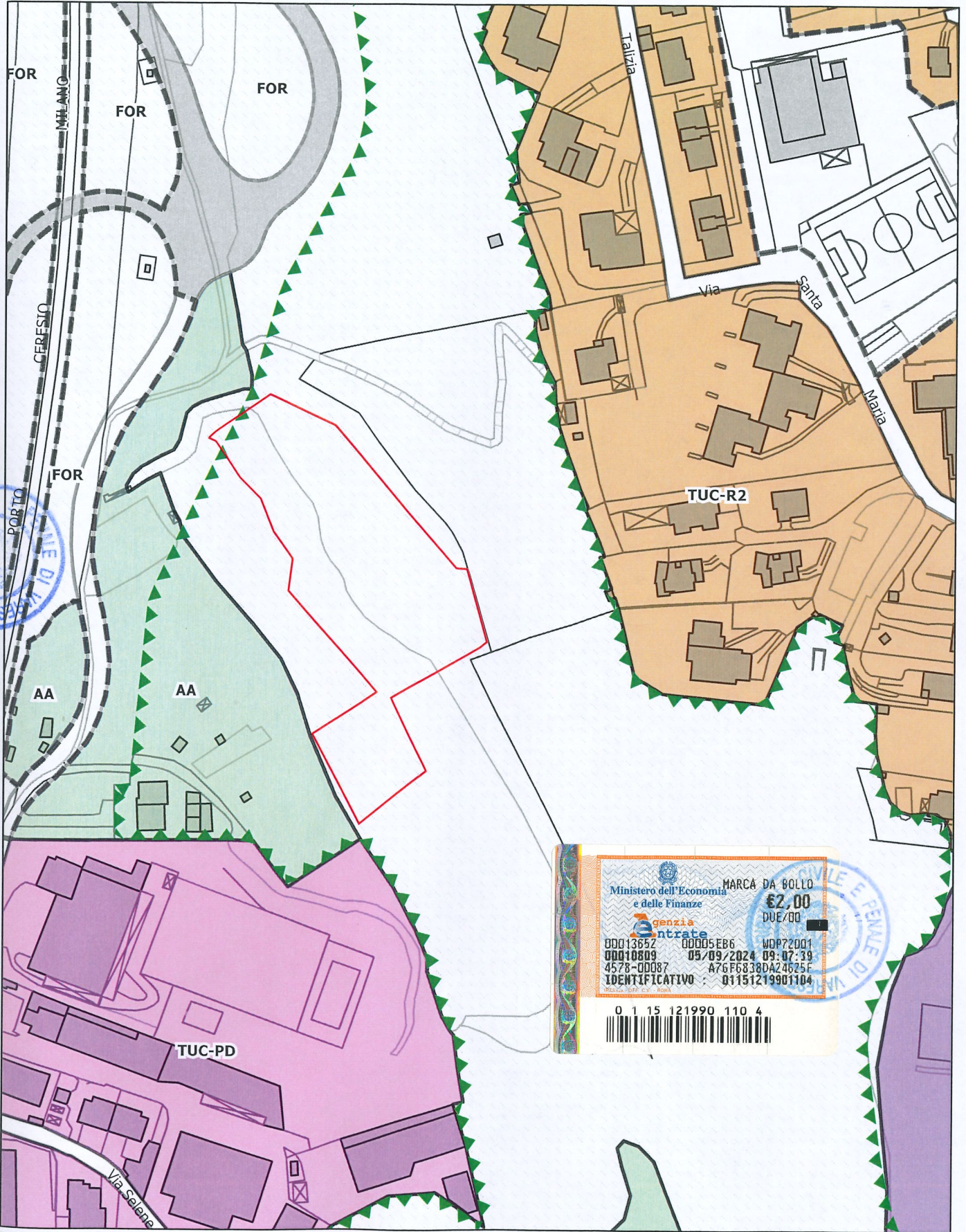
Tributi speciali: Euro 0,90





# Comune di Varese

Provincia di Varese



Piano delle Regole

Scala: 1:2000 (1 cm : 20.00 m)  
Universal Transverse Mercator - Zone 32 (N)World  
Lon: 8°50'17" E  
Lat: 45°47'52" N  
Stampato il: 05/09/2023



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

genzia entrate

MARCA DA BOLLO  
€2.00  
DUE/00

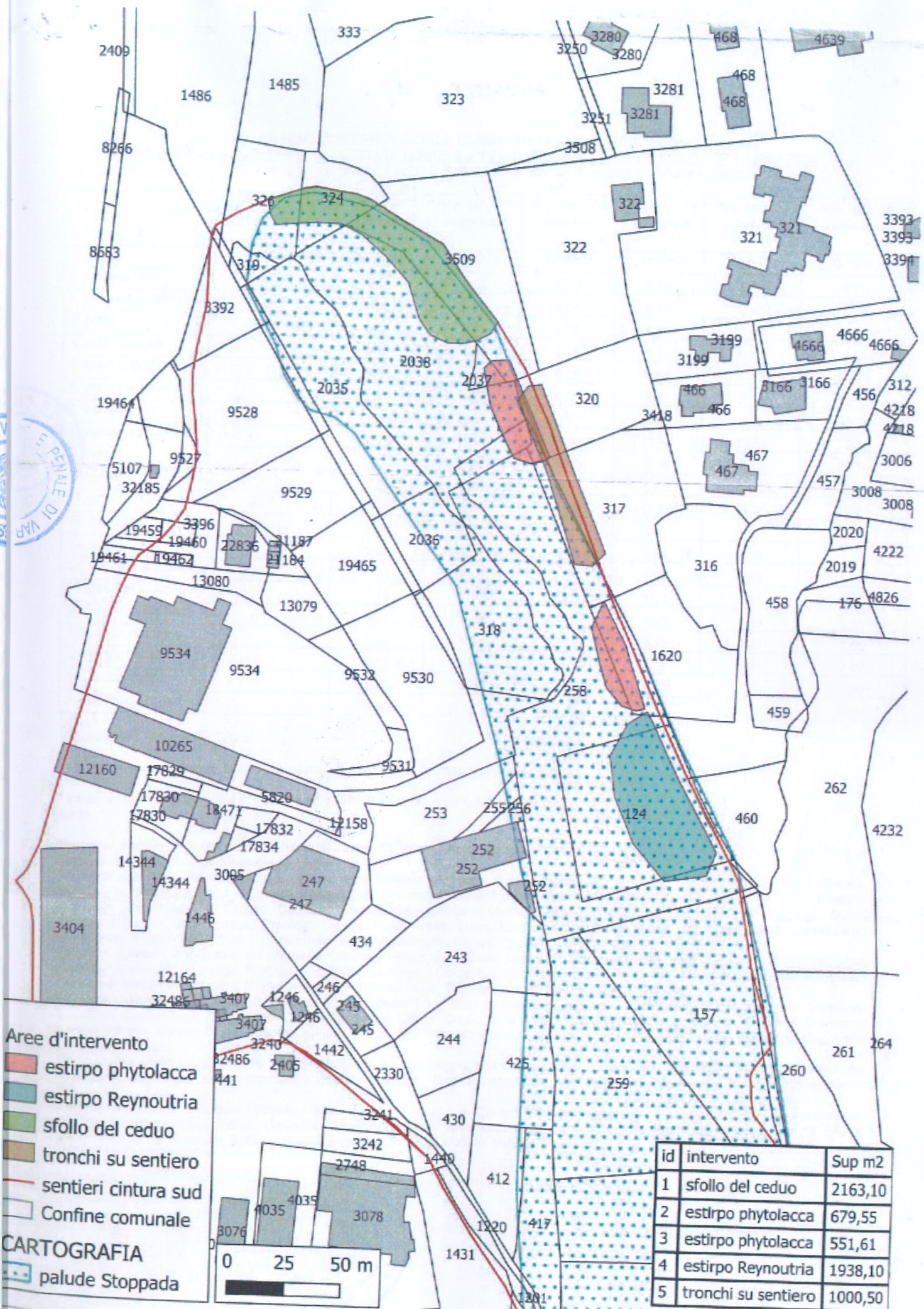
00013652  
00010807  
4578-00087

00005EB6  
05/09/2024 09:07:27  
ZF94377E10BDC8C5  
01151219901126

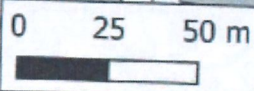
WDP72001

01151219901126

0 1 15 121990 112 6



- Aree d'intervento**
- estirpo phytolacca
  - estirpo Reynoutria
  - sfollo del ceduo
  - tronchi su sentiero
  - sentieri cintura sud
  - Confine comunale
  - palude Stoppada



id	intervento	Sup m2
1	sfollo del ceduo	2163,10
2	estirpo phytolacca	679,55
3	estirpo phytolacca	551,61
4	estirpo Reynoutria	1938,10
5	tronchi su sentiero	1000,50



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00

00013652-00005EB6 WOP72001  
00010808 09/09/2024 09:07:33  
4578-00087 FQ17ED094034EAC9  
IDENTIFICATIVO: 01151219901115

0 1 15 121990 111 5



**COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di VARESE**  
**TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2023, VALEVOLI PER L'ANNO 2024**  
 (Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e successive modifiche e integrazioni)

Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1 valori medi	Reg. agr. n° 2 valori medi	Reg. agr. n° 3 valori medi	Reg. agr. n° 4 valori medi	Reg. agr. n° 5 valori medi	Reg. agr. n° 6 valori medi
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
1, seminativo	4,27	5,69	6,06	6,36	6,66	8,76
2, seminativo arborato	4,27	5,69	6,06	6,36	6,66	8,76
3, prato	3,61	4,91	4,78	5,49	6,08	8,01
4, prato arborato	3,61	4,91	4,78	5,49	6,08	8,01
5, prato irriguo	5,71	6,22	8,35	8,61	9,13	10,75
6, prato irriguo arborato	5,71	6,22	8,35	8,61	9,13	10,75
7, vigneto	7,53	9,47	9,87	8,66	9,32	10,74
8, vigneto specializzato I.G.T.*	17,17	18,70	17,96	17,50	17,50	19,56
9, frutteto	7,53	9,47	9,87	8,66	9,32	10,74
10, gelseto	0,00	0,00	4,78	0,00	0,00	0,00
11, orto	11,46	12,48	11,65	11,65	11,65	12,69
12, castagneto da frutto	1,20	1,76	1,50	1,69	1,82	2,07
13, pascolo	1,20	1,31	1,20	1,51	1,38	1,56
14, pascolo arborato	1,34	1,46	1,34	1,61	1,61	1,56
15, pascolo cespugliato	1,18	1,31	1,20	1,23	1,38	1,56
16, incolto produttivo	0,95	1,29	1,18	1,13	1,38	1,56
17, bosco alto fusto	1,20	1,84	2,14	2,13	2,20	2,65
18, bosco ceduo	1,17	1,59	1,57	1,67	1,82	2,07
19, bosco misto	1,20	1,84	2,06	1,97	2,10	2,40
20, colture florovivaistiche	17,17	18,70	17,96	17,51	17,51	19,56

\* Indicazione Geografica Tipica

I valori sono riferiti all'anno 2023 ai sensi dell'art.41 del DPR n. 327/2001 e sono stati approvati nella seduta n. 1 del 09/02/2024;

I valori dei tipi di coltura n. 2,4,6,7,8,9,11,14,17,18,19,20 si riferiscono al solo terreno nudo mentre il soprassuolo deve essere valutato a parte.

**Regione agraria 1** - Montagna dell'Alto Verbano Orientale: Agra, Curiglia con Monteviasco, Dumenza, Maccagno con Pino e Veddasca, Tronzano Lago Maggiore;

**Regione Agraria 2** - Montagna tra il Verbano ed il Ceresio: Arcisate, Azzio, Barasso, Bedero Valcuvia, Besano, Bisuschio, Brenta, Brezgia di Bedero, Brinzio, Brissago Valtravaglia, Brusimpiano, Cadegliano Viconago, Casalzuigno, Cassano Valcuvia, Castello Cabiaglio, Castelvecchiana, Cittiglio, Comerio, Cremenaga, Cuasso al Monte, Cugliate Fabiasco, Cunardo, Cuveglio, Cuvio, Duno, Ferrera di Varese, Germignaga, Grantola, Lavena Ponte Tresa, Luino, Luvinata, Marchirolo, Marzio, Masciago Primo, Mesenzana, Montegrino, Valtravaglia, Orino, Porto Ceresio, Porto Valtravaglia, Rancio Valcuvia, Saltrio, Valganna, Viggù;

**Regione Agraria 3** - Colline del Verbano Orientale: Angera, Bardello, Besozzo, Biandronno, Brebbia, Bregano, Cadrezzate con Osmate, Caravate, Cazzago Brabbia, Cocquio Trevisago, Comabbio, Gavirate, Gemonio, Ispra, Laveno Mombello, Leggiano, Sangiano, Malgesso, Meriggio, Monvalle, Lentate, Ranco, Taino, Ternate, Travedona Monate, Varano Borghi;

**Regione Agraria 4** - Colline di Varese: Azzate, Bodio Lomnago, Brunello, Buguggiate, Cantello, Carnago, Caronno Varesino, Casciago, Castelseprio, Castiglione Olona, Castronno, Clivio, Crosio della Valle, Daverio, Galliate Lombardo, Gazzada Schianno, Gornate Olona, Induno Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Malnate, Morazzone, Tradate, Varese, Vedano Olona, Venegono Superiore, Venegono Inferiore;

**Regione Agraria 5** - Colline dello Strona: Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Cairate, Casale Litta, Cassano Magnago, Cavaria con Premezzo, Golasecca, Ierago con Orago, Inarzo, Mornago, Oggiona con Santo Stefano, Sesto Calende, Solbiate Arno e Monte, Sumirago, Vergiate;

**Regione Agraria 6** - Pianura Varesina: Busto Arsizio, Cardano al Campo, Caronno Pertusella, Casorate Sempione, Castellanza, Cislago, Fagnano Olona, Ferno, Gallarate, Gerenzano, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Lonate Pozzolo, Marnate, Olgiate Olona, Origgio, Samarate, Saronno, Solbiate Olona, Somma Lombardo, Uboldo, Vizzola Ticino.



IL PRESIDENTE: Ing. Nicora Giuseppe

LA SEGRETARIA: De Micheli Donatella

**TRIBUNALE DI VARESE**

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

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

AG. 3009/24

Cron. N. 0528

L'anno 2024 il giorno 5 del mese di SETTEMBRE in Varese davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso LEOPOLDO VISCONTI nato a Varese (VA) il 24/05/1952, residente a Varese (VA) Via Carletto Ferrari n. 66, identificato con documento Carta d'identità n. CA43554PA rilasciata il 17/05/2023, dal Comune di Varese, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Varese al n.1655, il quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il richiedente, ammonito ai sensi dell'art.483 c.p. 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  
*Visconti Leopoldo*

IL CANCELLIERE  
*[Signature]*  
TRIBUNALE CIVILE  
UFFICIO GIUDIZIARIO  
VARESE  
Elda Perik