



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(PROVINCIA DI VARESE)

Via E. De Amicis, 7 - cap. 21011 Casorate Sempione

SETTORE SERVIZI TECNICI

RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE DI GARA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN COMUNE DI CASORATE SEMPIONE VIA 2 GIUGNO, IDENTIFICATO CON I MAPPALI N. 8111 – 8029 – 7888 – 8041 – 7892 – 7895 – 7898 FG. 5.

La proprietà consiste in un lotto di terreno di forma regolare, costituito dai mappali 8111 – 8029 – 7888 – 8041 – 7892 – 7895 – 7898 fg. 5, meglio descritto in seguito, avente una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.980,00, situato in posizione periferica del Comune di Casorate Sempione, in fregio alla Strada Statale n. 33 del Sempione, contiguo alla zona industriale di recentissima realizzazione e quindi completamente urbanizzata.

L'accesso della proprietà si pratica dalla strada comunale denominata Via 2 Giugno, laterale della via 4 Novembre che si immette direttamente sulla S.S. del Sempione.

La zona è situata in una parte del territorio strategica per le attività produttive e commerciali, data la vicinanza con le principali reti di collegamenti viario (autostrada A8 Milano - Laghi), ferroviario (scalo FS sul territorio comunale e scalo merci in territorio del comune di Gallarate) e aereo (aeroporto intercontinentale di Malpensa). Inoltre il Comune offre tutti i principali servizi, quali uffici pubblici e scuole: materna, primaria di primo e secondo grado.

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

2.1) Comune di Casorate Sempione, fg. 5 (logico 9);

- *Proprietà:*

- *Comune di Casorate Sempione*

- *Catasto Terreni:*

- Mapp. n. 8111,	are 01 ca 20,	Rd L. 1.080 €0.56	Ra L. 780 € 0.40
- Mapp. n. 8029,	are 02 ca 50	Rd L. 2.250 € 1.16	Ra L. 1.625 € 0.84
- Mapp. n. 7888,	are 04 ca 40	Rd L. 3.960 € 2.05	Ra L. 2.860 € 1.48
- Mapp. n. 8041,	are 05 ca 50	Rd L. 4.950 € 2.56	Ra L. 3.575 € 1.85
- Mapp. n. 7892,	are 04 ca 90	Rd L. 4.410 € 2.28	Ra L. 3.185 € 1.64
- Mapp. n. 7895,	are 05 ca 90	Rd L. 5.310 € 2.74	Ra L. 3.835 € 1.98
- Mapp. n. 7898,	are 05 ca 40	Rd L. 4.860 € 2.51	Ra L. 3.510 € 1.81

Lo strumento urbanistico è il Piano Regolatore Generale Comunale Vigente - approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/3147 del 19.01.2001 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 06.04.2001.

L'area oggetto di valutazione deriva da una procedura di variante parziale al locale Piano Insediamenti Produttivi che ha trasformato l'area da standard a zona produttiva, in particolare "zona D2 Attività produttive esistenti lungo la Statale 33 del Sempione.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono:

- attività produttive - industriale/artigianale
- attività produttive - direzionali
- attività produttive - commerciali

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- If/ Slp.	1.00 m ² /m ²
- Sc	3/5 max
- H max	12.00 ml
- Dc	6.00 ml
- Ds	7.50 ml
-Df	10.00 ml

Modalità di intervento a Permesso di costruire o Dia - non soggetta a P.E.

Con deliberazione di C.C. n°47 del 01.10.2007 è stato determinato il prezzo di cessione delle aree da destinare ad attività produttive determinato in € 81,71 /mq. oltre a € 1,70/mq quale quota di smaltimento rifiuti, per un totale di € 83,41/mq, per la concessione in diritto di proprietà di residue aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi.

Considerato che:

il terreno oggetto di valutazione, rispetto ad un'area inserita nel P.I.P. come sopra quantificata, consente una destinazione anche commerciale;

Verbale del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.08 alleg. B

è ubicato in posizione strategica, affacciato direttamente sulla S.S. n° 33 del Sempione;
è classificato in zona D2 con buona capacità edificatoria e indici urbanistici favorevoli rispetto alla zona D3 produttiva;
è un'area difficilmente reperibile sul mercato per le sue caratteristiche;
è inserita in un contesto urbanizzato;
le modalità di intervento sono a semplice richiesta (permesso di costruire o dia e non piano esecutivo);

alla luce delle caratteristiche sopra esposte e personalmente constatate, a seguito di un'accurata indagine di mercato, si ritiene di poter determinare il prezzo a base di gara dell'immobile alla data odierna in ragione di € 140,00 il m² (EURO centoquaranta/00 il metroquadrato) con valore complessivo così calcolato:

mq. 2.980,00 x € 140,00/mq. = 417.200,00(euroquattrocentodiciasettemiladuecento/00)

Per le motivazioni sopra esposte, il prezzo stimato da porre a base di gara dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Casorate Sempione (VA), identificato con i mappali n. 8111 - 8029 - 7888 - 8041 - 7892 - 7895 - 7898 FG. 5, avente una superficie complessiva pari a mq. 2.980,00=, alla data odierna è quantificabile in €. 417.200,00 = (euroquattrocentodiciasettemiladuecento/00)

Casorate Sempione, 18.07.2008

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
SERVIZI TECNICI
Arch. Elena Gadda