



geometri

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

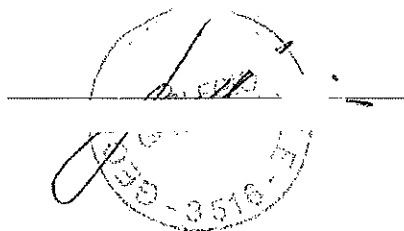
del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nel comune di Angera – via Campaccino n. 28

Committente

Dott. Roberto Brega – curatore L.G. 19-1/2024



Caravate, 27/01/2026



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in comune di Angera (VA), con accesso dalla via Campaccino al civico n. 28.

COMMITTENTE

- Dott. Braga Roberto, in qualità di curatore nell'ambito della liquidazione giudiziale (rubricata al numero L.G. 19/2024 con sentenza 28/2024 dep. 07/06/2024), estesa alla ditta individuale " " rubricata al numero L.G. 19-1/2024 con sentenza 59/2024 pubblicata il 09/09/2025 e depositata in data 11/09/2025. Il Giudice Delegato per il procedimento citato è la Dott.ssa Leggio Valentina.

TECNICO

- geometra , nato a Varese (VA) il , residente a , c.f. , con studio a , iscritto all'Albo Professionale dei geometri e geometri laureati della Provincia di Varese al n. 3516.

METODOLOGIA DI STIMA

Ho eseguito la valutazione del cespite mediante l'applicazione del metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

1. INQUADRAMENTO CATASTALE

1.1 Dati di censimento nei registri catastali

I beni immobili (abitazione ed autorimessa) oggetto di valutazione sono registrati all'interno degli archivi catastali del NCEU del comune di Angera con i seguenti dati di classamento:

- foglio AN/8, mappale 6973, sub. 1, categoria A/2, classe 04, cons. 9,5 vani, rendita € 1.030,33
- foglio AN/8, mappale 6973, sub. 2, categoria C/6, classe 06, cons. 36 mq, rendita € 91,10

La proprietà comprende inoltre terreni di natura non edificabile posti nelle immediate vicinanze dello stabile, registrati all'interno degli archivi catastali del CT del Territorio comunale di Angera come segue:

- Sez: A, foglio 9, mappale 1836, qualità INCOLT PROD, classe 01, sup. 12.560 mq, R.D. € 9,73, R.A. € 2,59
- Sez: A, foglio 9, mappale 1847, qualità PRATO, classe 02, sup. 1.340 mq, R.D. € 4,50, R.A. € 4,15
- Sez: A, foglio 9, mappale 1849, qualità SEMINATIVO, classe 04, sup. 1.080 mq, R.D. € 2,51, R.A. € 1,95
- Sez: A, foglio 9, mappale 2425, qualità INCOLT PROD, classe 01, sup. 8.800 mq, R.D. € 6,82, R.A. € 1,82
- Sez: A, foglio 9, mappale 2665, qualità BOSCO CEDUO, classe 02, sup. 6.400 mq, R.D. € 6,61, R.A. € 1,32
- Sez: A, foglio 9, mappale 6968, qualità SEMIN ARBOR, classe 04, sup. 330 mq, R.D. € 0,68, R.A. € 0,68
- Sez: A, foglio 9, mappale 6969, qualità SEMIN ARBOR, classe 04, sup. 420 mq, R.D. € 0,87, R.A. € 0,87
- Sez: A, foglio 9, mappale 6970, qualità SEMINATIVO, classe 04, sup. 240 mq, R.D. € 0,56, R.A. € 0,43
- Sez: A, foglio 9, mappale 6971, qualità SEMIN ARBOR, classe 04, sup. 290 mq, R.D. € 0,60, R.A. € 0,60

1.2 Titolarità

Tutti i beni sopra identificati risultano intestati come segue:

- _____, nato ad ANGERA (VA) il _____, c.f. _____

proprietà 1/1

Il tutto salvo errori o meglio in fatto.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 Ubicazione

I beni immobili oggetto di valutazione risultano ubicati in zona periferica dell'abitato di Angera e sono, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, del comune di Angera, inseriti all'interno dell'ambito territoriale "Tessuto della diffusione", ovverosia quelle i segmenti del sistema insediativo riconducibili ad un modello diffusivo d'impianto non omogeneo, con manufatti realizzati nel secondo dopoguerra, in regime di nulla-osta o licenza edilizia, in carenza di Piano od in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici. In questo tessuto – connotato da una significativa densità per effetto di una progressiva saturazione – non si interpongono aree interstiziali: le aree libere mantenute a verde, debbono rimanere destinate a giardini privati, per ragioni di equilibrio territoriale e di salvaguardia paesaggistica.

I terreni su menzionati, invece, fanno parte di areali definiti come "agronaturale boscato non trasformabile" e "di valore paesaggistico naturale ed ecologico".

Per il dettaglio delle Norme Tecniche si rimanda all'estratto di tale apparato normativo che allego.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

A seguito dell'incarico ricevuto, ho esperito sopralluogo presso l'immobile in oggetto di concerto con il Dott. Brega in data 08/10/2025, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Ritengo però corretto precisare che a tale data non ero ancora in possesso di documentazione catastale ed urbanistica (reperita in seguito) pertanto, non essendo stato possibile alla data di redazione del presente documento effettuare un secondo sopralluogo, non sono in grado di riferire in merito alla conformità urbanistico-catastale del bene. Segnalo tuttavia che risultano delle discrepanze tra quanto indicato sulla scheda catastale presente in banca dati e l'ultima pratica edilizia in atti presso gli uffici comunali.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

3. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, ho effettuato una ricerca nelle principali banche dati riportanti i valori di compravendita degli immobili quali la rilevazione dei prezzi degli immobili abitativi di tutti i comuni della provincia di Varese redatto dalla Commissione per la rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese o la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

L'analisi è riferita al primo semestre 2025 per quanto concerne l'OMI ed all'anno 2024 per la banca dati CCIAA e riporta i seguenti valori unitari per unità di superficie:

CCIAA VARESE – unità abitative abitabili in buono stato

valori compresi tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.600,00

OMI – ville e villini, stato conservativo "normale"

valori compresi tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.650,00

Per quanto riguarda i terreni, per l'attribuzione del valore di mercato ho fatto fatto riferimento alla banca dati dei Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Varese per l'anno 2025, ovverosia l'ultimo bollettino rilasciato dal competente Ufficio del territorio. In base alla tipologia di coltura indicata in visura, i valori riportati per la regione agraria 3 (quella di cui fa parte il comune di Angera) si hanno i seguenti importi unitari:

INCOLTO PRODUTTIVO:	€/mq 1,30
PRATO:	€/mq 5,25
SEMINATIVO:	€/mq 6,66
BOSCO CEDUO:	€/mq 1,73
SEMINATIVO ARBORATO:	€/mq 6,66

4. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale disposta su un unico piano fuori terra, oltre a livello cantinato ed un sottotetto non abitabile, con autorimessa pertinenziale annessa ed area esterna, in zona periferica dell'abitato di Angera. Completano la proprietà terreni di natura non edificabile posti nelle immediate vicinanze dello stabile.

L'appartamento risulta composto da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno/pranzo con accesso diretto al portico ed al giardino, cucina abitabile (anch'essa con medesimo affaccio), doppio disimpegno notte, tre ampie camere e doppi servizi. Tramite scale interne è possibile raggiungere sia il livello superiore (costituito da un sottotetto avente altezza media pari a 135 cm circa) sia quello inferiore destinato a spazi accessori (cantine, ripostigli...) con altezza netta interna pari a circa 280 cm.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è invece disposta su unico livello fuori terra (PT) e risulta posta in adiacenza rispetto all'abitazione. Trattasi di unico ambiente con giacitura pressoché ad "L" e presentante un'altezza netta interna pari a 230 cm circa.

I terreni facenti parte della proprietà sono destinati in parte a prato ed in parte risultano occupati da bosco e sono ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile residenziale.

Le finiture dell'unità, risalenti all'epoca di realizzazione della medesima constano in pavimenti in legno o con piastrelle di ceramica (a seconda degli ambienti in cui risultano installati), porte interne in legno tamburato/con inserti in vetro, serramenti esterni con telaio in alluminio dotati di vetro doppio; gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico, gas metano) sono presumibilmente anch'essi risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile, così come quello di riscaldamento (autonomo con caldaia installata al piano interrato e con radiatori installati a parete).

L'intera unità immobiliare, tuttavia, si trova in un buono stato di conservazione, anche alla luce del regolare utilizzo fattone dal proprietario.

Di seguito riporto la tabella con la quale determino le varie superfici commerciali, utilizzate successivamente per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Appartamento (mapp. 6973-1)	mq 180,00	100%	mq 180,00
Portico (mapp. 6973-1)	mq 63,00	30%	mq 19,00
Cantina (mapp. 6973-1)	mq 239,00	50%	mq 119,00
Sottotetto (mapp. 6973-1)	mq 239,00	50%	mq 119,00
Area esterna (mapp. 6973)	mq 1.127,00	3%	mq 34,00
Autorimessa (mapp. 6973-2)	mq 48,00	50%	mq 24,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			mq 495,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENI	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Mappale 1836	mq 12.560,00	100%	mq 12.560,00
Mappale 1847	mq 1.340,00	100%	mq 1.340,00
Mappale 1849	mq 1.080,00	100%	mq 1.080,00
Mappale 2425	mq 8.800,00	100%	mq 8.800,00
Mappale 2665	mq 6.400,00	100%	mq 6.400,00
Mappale 6968	mq 330,00	100%	mq 330,00
Mappale 6969	mq 420,00	100%	mq 420,00
Mappale 6970	mq 240,00	100%	mq 240,00
Mappale 6971	mq 290,00	100%	mq 290,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			mq 31.460,00

Sulla scorta delle informazioni riportate in precedenza, delle condizioni in cui si trovano i beni oggetto di valutazione, della loro ubicazione e sul mercato immobiliare attuale, si ha la seguente valutazione (preciso che all'autorimessa, anziché valutarla in base al valore unitario moltiplicato per la superficie commerciale, ho preferito attribuire un valore a corpo, più rispondente alla realtà):

VALORE IMMOBILI	Sup. comm.	Valore unitario	Valore tot.
Appartamento (mapp. 6973-1)	mq 180,00	€/mq 1.300,00	€ 234.000,00
Portico (mapp. 6973-1)	mq 19,00	€/mq 500,00	€ 9.500,00
Cantina (mapp. 6973-1)	mq 119,00	€/mq 500,00	€ 59.500,00
Sottotetto (mapp. 6973-1)	mq 119,00	€/mq 630,00	€ 74.970,00
Area esterna (mapp. 6973)	mq 34,00	€/mq 500,00	€ 16.905,00
Autorimessa (mapp. 6973-2)	valutata	a corpo	€ 20.000,00

VALORE TOTALE STIMATO € 414.875,00
Arrotondabile ad euro 415.000,00

VALORE TERRENI	Sup. comm.	Valore unitario	Valore tot.
Mappale 1836	mq 12.560,00	€/mq 1,30	€ 16.328,00
Mappale 1847	mq 1.340,00	€/mq 5,25	€ 7.035,00
Mappale 1849	mq 1.080,00	€/mq 6,66	€ 7.192,80
Mappale 2425	mq 8.800,00	€/mq 1,30	€ 11.440,00
Mappale 2665	mq 6.400,00	€/mq 1,73	€ 11.072,00
Mappale 6968	mq 330,00	€/mq 6,66	€ 2.197,80
Mappale 6969	mq 420,00	€/mq 6,66	€ 2.797,20
Mappale 6970	mq 240,00	€/mq 6,66	€ 1.598,40
Mappale 6971	mq 290,00	€/mq 6,66	€ 1.931,40

VALORE TOTALE STIMATO € 61.592,60
Arrotondabile ad euro 62.000,00

Attenendomi a quanto generalmente applicato nell'ambito delle valutazioni immobiliari, riporto un adeguamento della stima (relativamente ai soli beni immobili ed escludendo i terreni) pari al 5%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente da me considerati in sede di stesura dell'elaborato peritale.

Riassumendo, pertanto, la situazione è la seguente:

- VALORE STIMATO IMMOBILI:	€ 415.000,00	
- RIDUZIONE 5%:	- € 20.750,00	
- VALORE RESIDUO IMMOBILI:	€ 394.250,00	arrotondabile ad € 394.000,00
- VALORE STIMATO TERRENI:	€ 62.000,00	
- VALORE FINALE PROPRIETA':	€ 456.000,00	

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, ritengo che il valore complessivo della proprietà del sig. _____, così come sopra descritta, possa essere pari a complessivi € 456.000,00.

Preciso nuovamente che, alla data di redazione della presente, resta da verificare la conformità urbanistico-catastale dei beni valutati, aggiungendo in ultimo che la decurtazione di cui sopra andrebbe a coprire i costi derivanti da eventuali sanatorie che dovessero rendersi necessarie una volta esperite le verifiche di natura urbanistica.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "C. 3518" and some other illegible markings.

5. ALLEGATI

- 1 - Estratto mappa catastale/scheda catastale
- 2 - Estratto PGT e Norme Tecniche
- 3 - Quotazioni CCIAA/OMI
- 4 - Documentazione fotografica



N=5068500

E=1468100

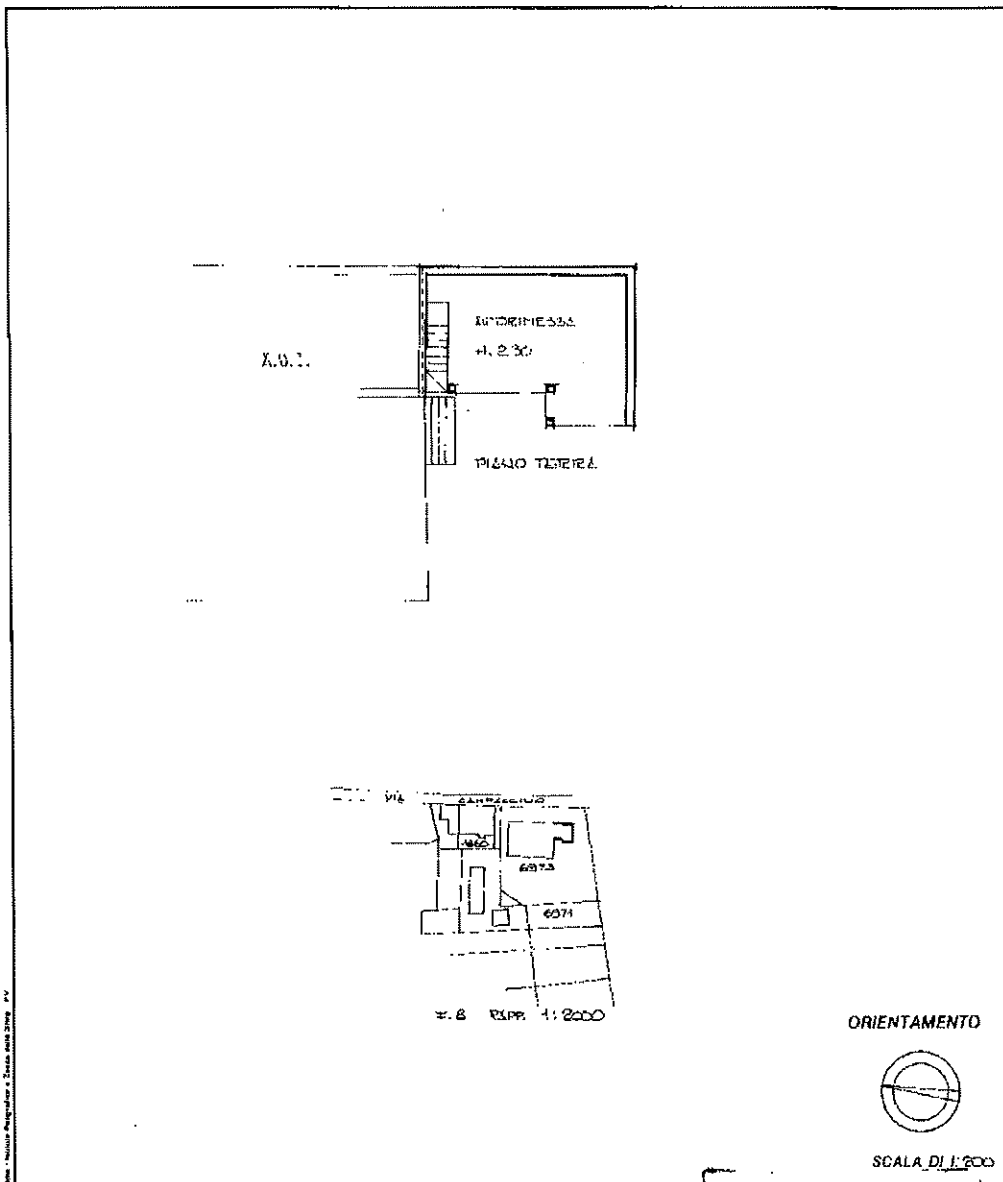
1 Particella: 6868

Comune: (VA) ANGERA/A
Foglio: 908

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacea: 534,000 x 378,000 m. Procello grafica T204392/2026
23-gen-2026 15:29:22

MODULARIO
7 rig. rend. 487
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 18-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIBR.
500
 Planimetria di u.t.u. in Comune di... **ANGERA** ... via... **CAMPACCINO** ... civ... **28**

 Dichiarazione di N.C. ☒ A
 Denuncia di variazione ☐ A

 Compilata dal... **GEOMETRA ANGELO** ...
 (firma, cognome e nome)

 Identificativi catastali
 F. **AN/8** ...
 n. **6973** sub **2**

 Iscritto all'albo de... **GEOMETRI** ...
 della provincia di... **VAPESE** ... n. **1717**
 data **15.12.93** ... Firma... **ANGELO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

5309

Legenda

-  Confine comunale
-  Perimetro dell'urbano consolidato TUC
-  Perimetro centro storico
-  Tessuto storico
-  Aree soggette a PDC convenzionato
-  Ambiti di progettazione coordinata (APC)
-  Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU)
-  Aumento soggetto a PdC art. 26 NTA PdR
-  ERP
-  Perimetro proprietà villa PR-1

Tessuti

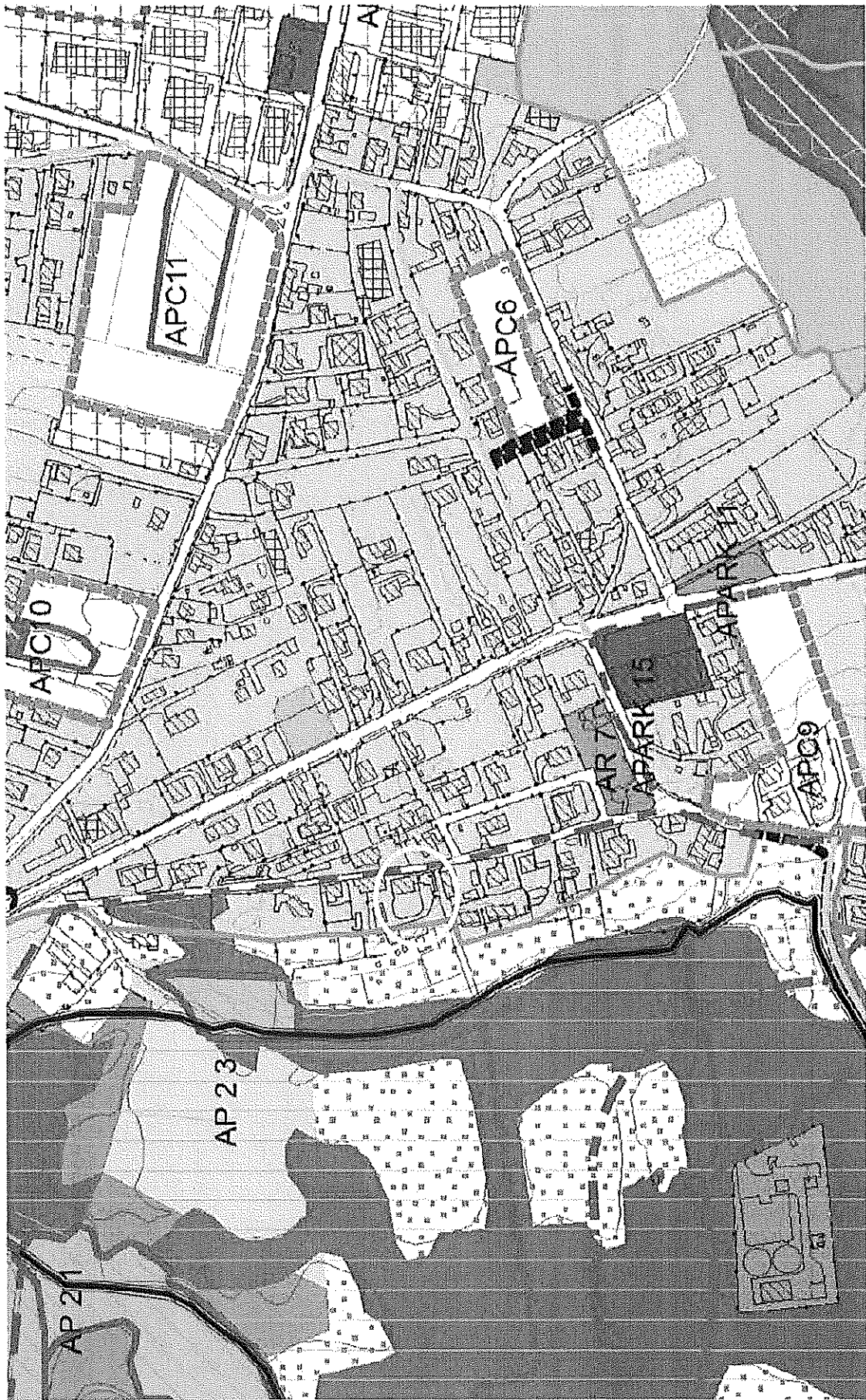
-  Tessuto delle densificazioni
-  Tessuto delle diffusioni
-  Tessuto delle dispersioni
-  Tessuto delle aree di pregio
-  Tessuto del produttivo specializzato
-  Tessuto delle attività produttive e artigianali
-  Tessuto delle attività commerciali terziari

Servizi

-  Aree per servizi esistenti
-  Aree per servizi in progetto

Areali agronaturali

-  Areale agronaturale boscato trasformabili ai fini urbanistici
-  Areale agronaturale boscato trasformabile ai fini agricoli
-  Areale agronaturale boscato
-  Areale agronaturale boscato non trasformabile
-  Areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistico e ambientale
-  Aree di valore paesaggistico ambientale ecologico
-  Areale agronaturale agricoli produttivi



5. Nel tessuto della densificazione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato, il terziario e il ricettivo, con le stesse regole applicabili nei tessuti storici. Sono escluse funzioni terziarie con Cu A con l'eccezione dell'uso ricettivo.

Si osservano inoltre le seguenti regole:

- a) nei casi di interventi di recupero e di demolizione-ricostruzione sullo stesso sedime devono essere rispettate le distanze preesistenti tra i fabbricati (Df), distanze preesistenti dai confini (Dc) ed altezze (H) non superiori a quelle preesistenti;
- b) nei casi di interventi di demolizione-ricostruzione su diverso sedime (limitatamente alla parti su diverso sedime) deve essere rispettata la distanze dai confini (Dc) = m 5,00 e dai fabbricati (Df) = m 10,00; è ammessa la costruzione in aderenza del confine nei casi e modalità previsti dal C.C se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Devono essere rispettate le distanze dalle strade (Ds) = m 5,00.

6. In ogni caso, il dispiegamento delle facoltà edificatorie previste dal presente articolo è condizionato alla conservazione delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili che abbiano carattere di particolare pregio.

ART. 28 - TESSUTO DELLA DIFFUSIONE

1. Il Tessuto della diffusione comprende segmenti del sistema insediativo periurbano a carattere prevalentemente residenziale, esito del processo diffusivo innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi. Il Tessuto della diffusione, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo (l'edilizia rada e diffusa), presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una densità bassa, con conseguente occupazione di una notevole estensione di territorio. La tipologia prevalentemente è quella monofamiliare, con ampi giardini pertinenziali.

2. Nel tessuto della diffusione, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
- b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

- e) la trasformazione programmata delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato.

3. Modalità d'attuazione per tutti gli ambiti: il PGT si attua per intervento diretto, Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato .

Indici e parametri

In tutti gli ambiti sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione.

L'ampliamento, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri, tenendo conto delle prescrizioni in tema di fattibilità geologica del Piano:

Indice di edificabilità fondiaria $E_f = 0,60 \text{ mc/mq}$

Indice di edificabilità fondiaria massima $E_{fM} = E_f + I_{inc} + I_{com}$

Dove:

I_{inc} = Indice incentivale

I_{com} = Indice derivante da crediti compensativi

Indice di permeabilità I_p 35%

Indice di copertura I_c 40%

Altezza massima H = altezza edificio esistente e comunque non superiore a m. 8,50

Densità arborea: $D_a = 2 \text{ alberi}/200 \text{ mq Sf}$ e $D_{ar} = 3 \text{ arbusti}/100 \text{ mq Sf}$.

Distanze:

D_c min. 5,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

D_f 10,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

D_s : a) 5,00 m. per strade di calibro inferiore a m. 7,00; b) 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e 15,00 m.; c) 10,00 m. per strade di larghezza superiore a m. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

4. Può essere consentita una D_s inferiore a quella indicata nel caso in cui preesiste un allineamento definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada.

4 bis. Per gli edifici esistenti, aventi destinazione residenziale, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice

massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, limitatamente a mq. 60 Slp complessivi; tale incremento è perseguibile solo a seguito alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede

5. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

6. Sui lotti liberi, ossia non asserviti da precedenti costruzioni, di dimensione superiore ai 600 mq, la nuova costruzione è subordinata alla procedura del permesso di costruire convenzionato.

7. Nel tessuto della diffusione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato ed il terziario, con le stesse regole applicabili nei tessuti storici. Sono escluse funzioni terziarie con Cu A.

8. Nelle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati non destinate all'edificazione, residualmente denominate aree a verde urbano, non sono consentite trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni (nel senso fatto proprio dall'art. 27 della l.r. 12/2005), ad esclusione della posa di fabbricati accessori, come definiti dal presente Piano delle Regole.

9. Ogni forma di uso dei suoli, anche non costruttivo, deve essere rigorosamente compatibile con il mantenimento del verde presente.

10. Per gli edifici esistenti, aventi destinazione residenziale, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, limitatamente a 60 mq di Slp complessivi; tale incremento volumetrico è perseguibile solo a seguito della riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

ART. 29 – TESSUTO DELLE DISPERSIONI

1. In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi e da fabbricati ex agricoli che hanno perso o non hanno mai avuto il carattere della ruralità, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente Piano delle Regole e nella l.r. 12/05; è inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti aventi destinazione residenziale limitatamente a mq. 60 Slp complessivi per quegli edifici il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice di zona condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere, al ricorrere dei presupposti fissati dal piano delle regole (art.18), l'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze,

Agra	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m²	€/m²
nuove	2.200	2.500
ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	450	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	7.000

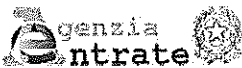
Albizzate	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m²	€/m²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Angera	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m²	€/m²
nuove	2.000	2.500
ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	400	850
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Arcisate	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m²	€/m²
nuove	2.100	2.500
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	400	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	8.000

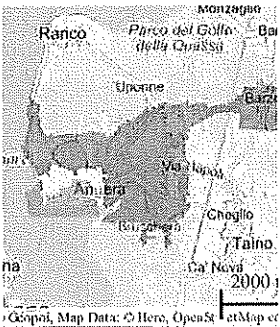
vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

LG 19-1/2024 - MARZETTA FABIO

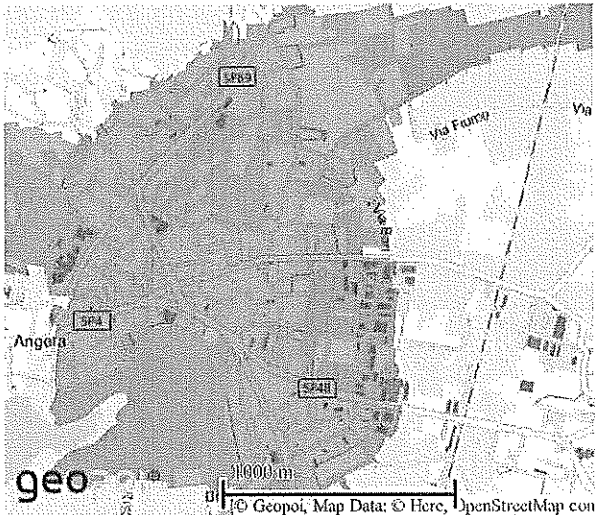


Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: VARESE
Comune: ANGERA
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20UNICA
Codice zona: D1
Microzona: I
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1300	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	690	790	L	4,1	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1400	1650	L	5	7,4	L

Stampa

Legenda



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

liquidazione giudiziale rubricata al n. 19-1/2024



INQUADRAMENTO AEREO IMMOBILE PRINCIPALE (fonte: ortofoto regione Lombardia)



VISTA DELL'ABITAZIONE DAL GIARDINO DI PROPRIETA'



ULTERIORE VISTA DELL'ABITAZIONE DAL GIARDINO DI PROPRIETA'

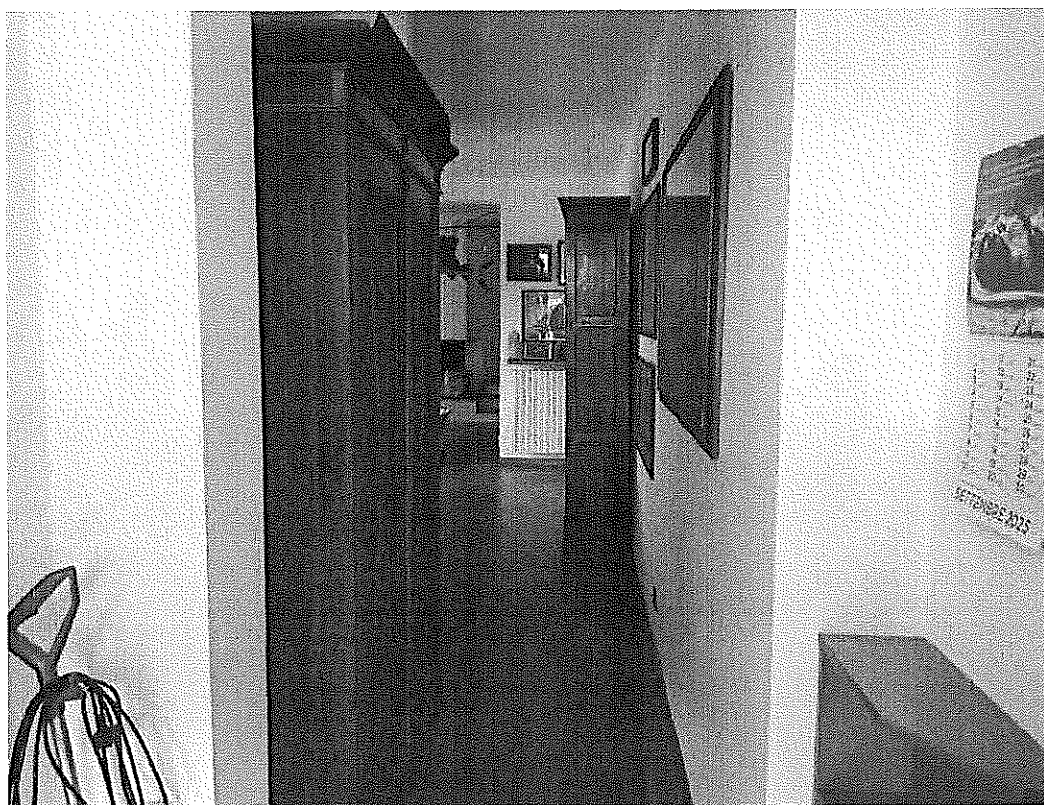


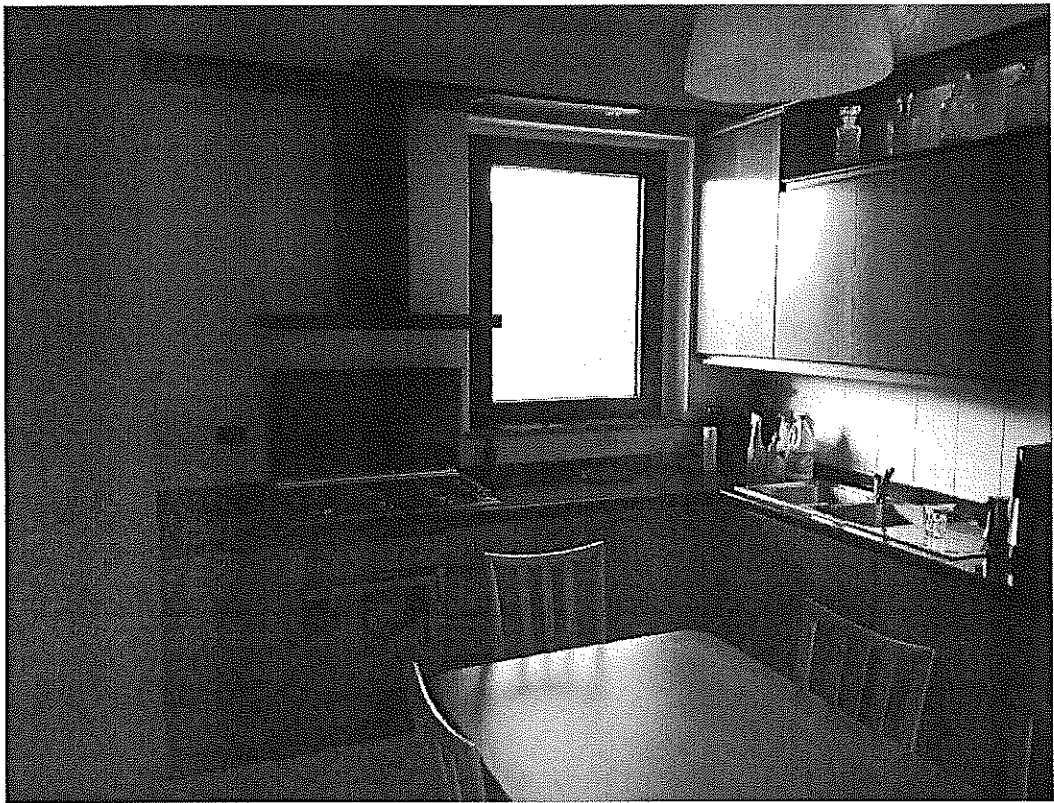
VISTA DELL'ABITAZIONE DAL GIARDINO DI PROPRIETA'



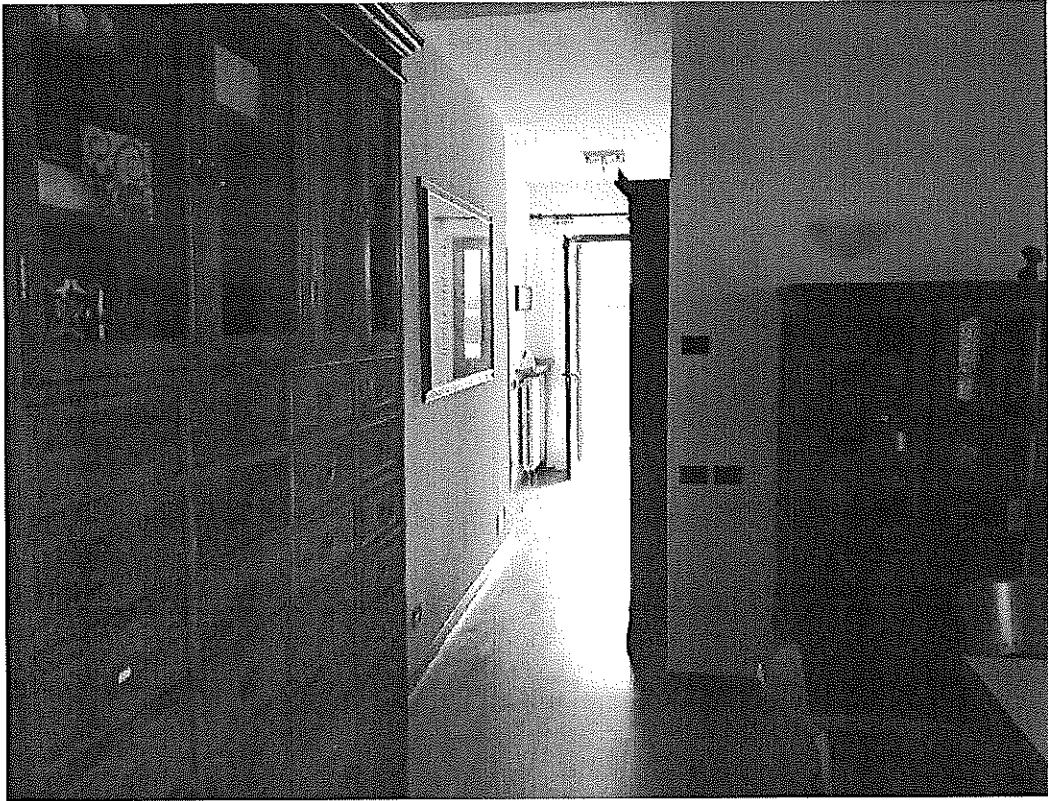
VISTA PARZIALE DEL BOX DAL GIARDINO DI PROPRIETA'

VISTE INTERNE DELL'ABITAZIONE



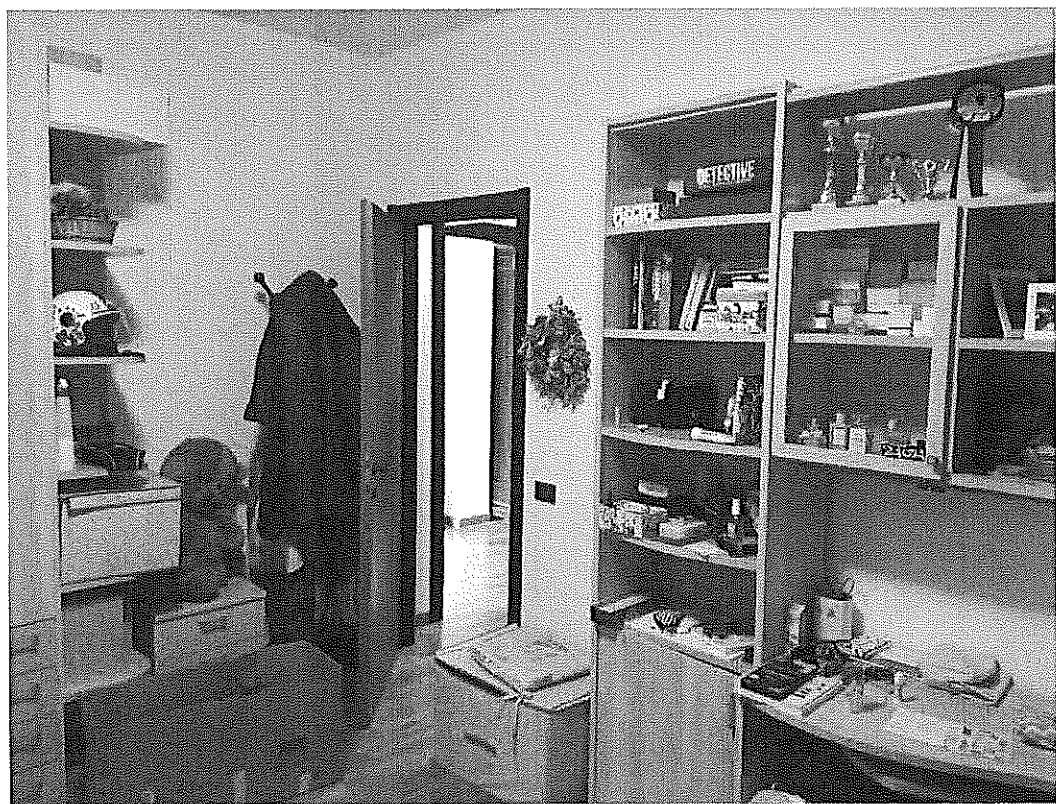
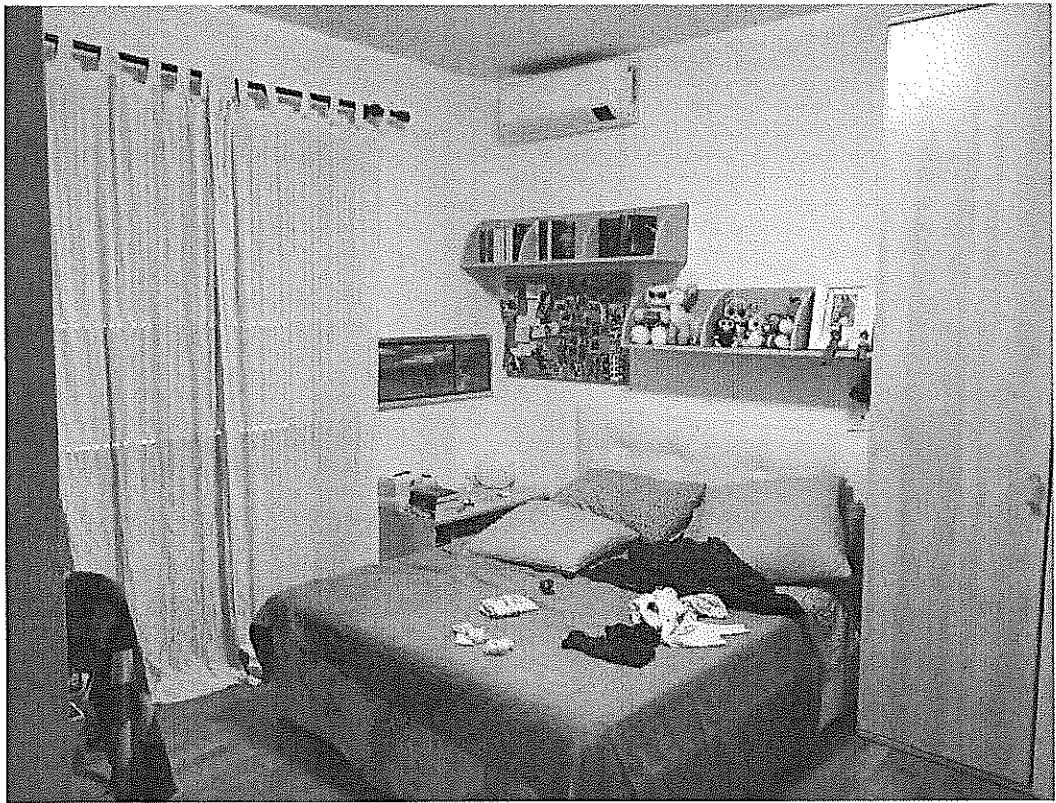


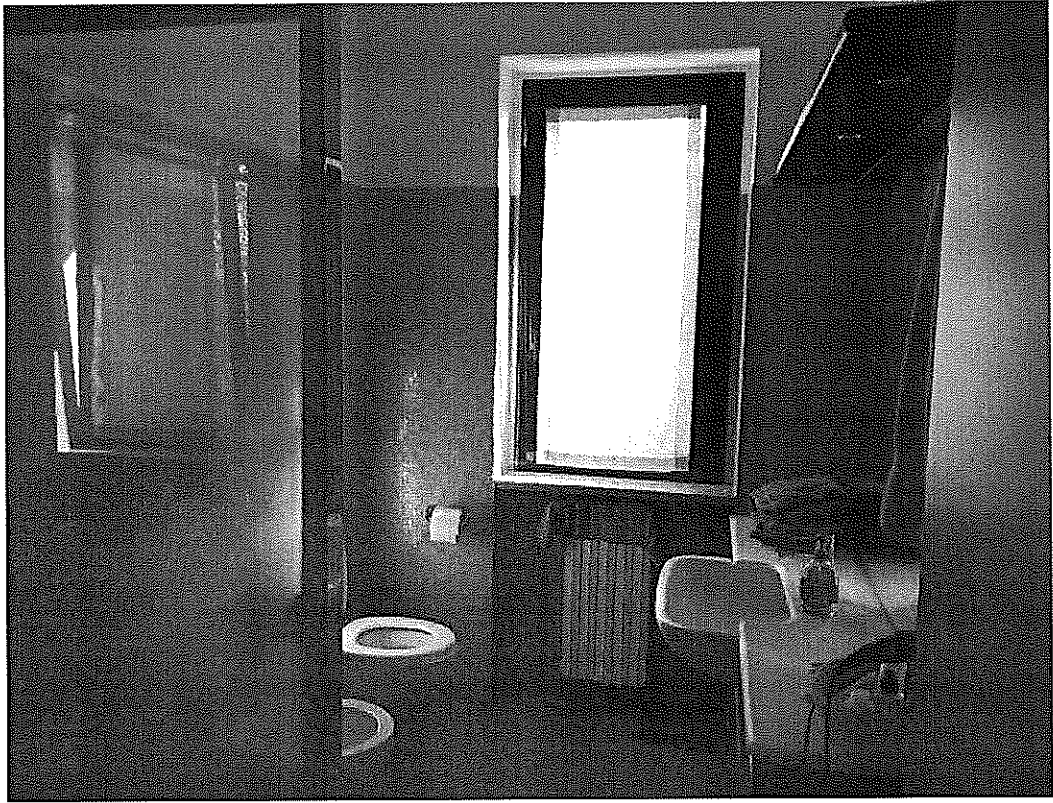




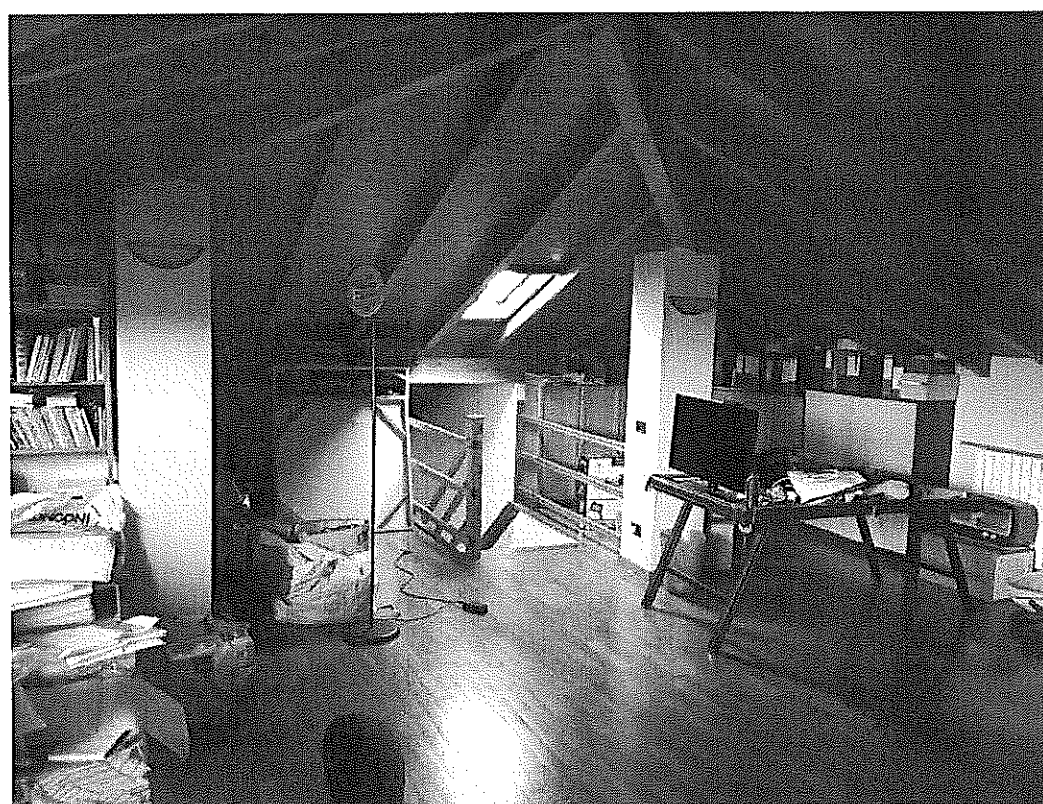
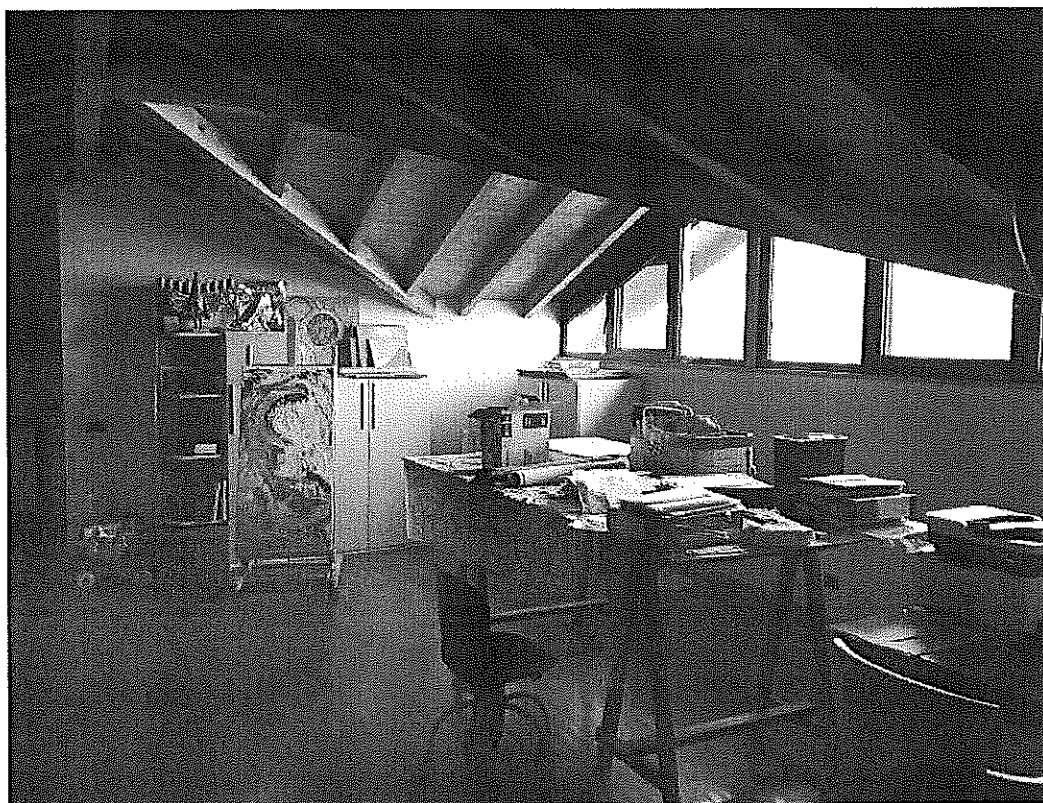


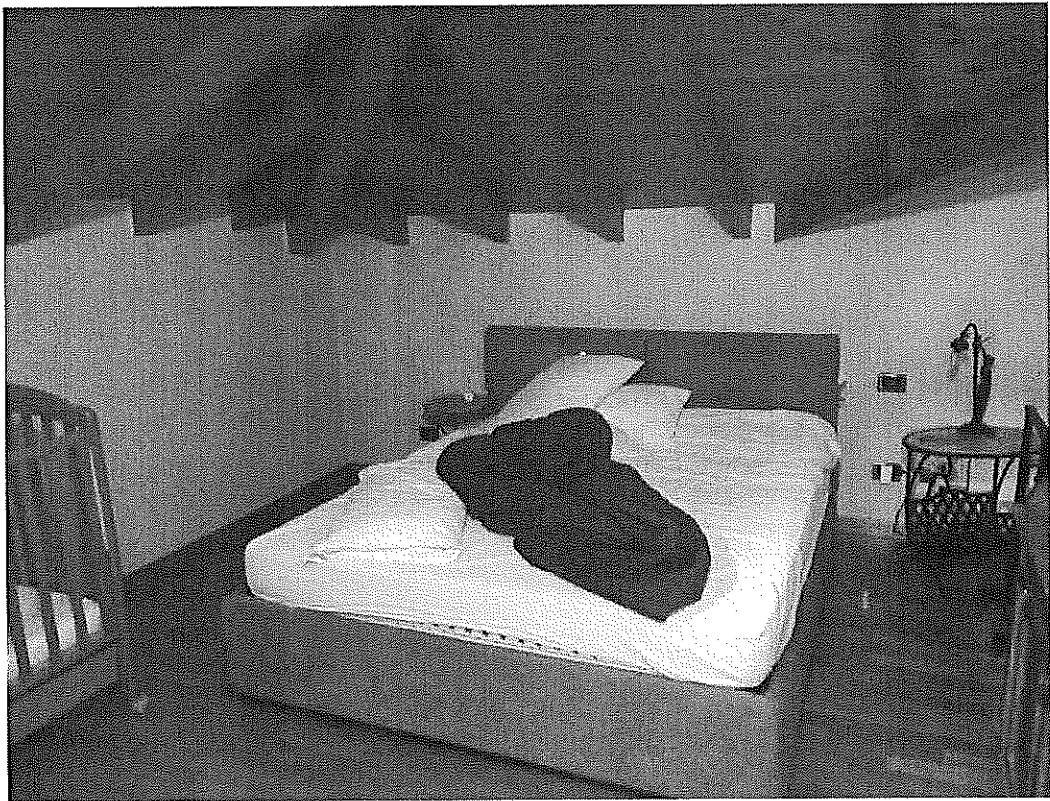






VISTE INTERNE DELL'ABITAZIONE (SOTTOTETTO)





VISTE INTERNE DELL'ABITAZIONE (INTERRATO)

