
VARESE IL TERRITORIO E LA STORIA

STORIA

Sorta in una zona abitata fin da tempi antichissimi, Varese, città gallica, fece parte del longobardo contado del Seprio. Divenne nel Medioevo borgo fortificato, sede dai primi anni del Mille di un importante e frequentato mercato. Fu dominio degli arcivescovi di Milano, passò sotto diverse signorie e nel 1538 ottenne da Carlo V il diritto di "Comune Libero", restandovi tale finché Maria Teresa d'Austria la concesse, dal 1765 al 1780, a Francesco III d'Este, duca di Modena. Divenuta, nel frattempo, luogo di villeggiatura della nobiltà e borghesia milanese e lombarda, Varese si arricchì di magnifiche ville con ampi parchi, che le valsero l'appellativo di "città giardino"; una vocazione turistica supportata tra l'Ottocento e i primi del Novecento dal miglioramento dei collegamenti interni e con Milano (ferrovie, funicolari, tramvie) e dalla costruzione di grandi alberghi. Nello stesso periodo, la città sviluppò anche il suo aspetto industriale in diversi settori, dal cuoio alla carta, dalle calzature all'industria aeronautica, dalla birra ai prodotti dolciari. Lo sviluppo economico e il dipendente incremento demografico hanno portato all'ampliamento della città che ora comprende, oltre al borgo, riconosciuto città nel 1816, le castellanze, nuclei su alture circostanti, anticamente a guardia del centro, e i rioni, un tempo comuni a sé stanti.

IL LAGO

Il lago di Varese è situato ai piedi delle Prealpi Varesine ad un'altitudine di 238 m s.l.m.; ha una profondità media di 11 m e massima di 26, mentre la superficie è di 14,95 km². Conosciuto per la sua inconfondibile forma a scarpa, bagna in tutto nove comuni: Varese, Azzate, Bardello, Biandronno, Bodio Lomnago, Buguggiate, Galliate Lombardo, Cazzago Brabbia e Gavirate, quest'ultimo è stato a lungo il principale comune ad affacciarsi sul lago (il comune di Varese ne acquisì una buona parte di sponde solo negli anni venti, quando divenne capoluogo), il lago infatti era anticamente noto come *Lago di Gavirate*.

Insieme ai laghi Maggiore, di Comabbio, di Lugano, di Ganna, di Ghirla e di Monate fa parte dei cosiddetti Sette Laghi della provincia di Varese

L'ISOLINO VIRGINIA

L'Isolino Virginia è un triangolo di terra assai suggestivo situato a pochi metri dalla riva occidentale del *Lago di Varese*, nel territorio di Biandronno; solo uno stretto canale detto *Ticinello* lo separa dalla terraferma.

La superficie del luogo (9200 m²) è quasi interamente coperta da una lussureggiante vegetazione che ospita numerosi animali selvatici tra cui la folaga, il germano, lo svasso, il tarabusino e la gallinella d'acqua: essi trovano tra i folti canneti che prosperano lungo le rive l'ambiente ideale per vivere in assoluta tranquillità. La flora è composta da salici, querce, ontani neri, ninfee, pungitopo e alcuni esemplari rari come il cipresso calvo delle paludi. Essendo uno dei siti più famosi della preistoria europea, l'area è sottoposta a vincolo. Conosciuta nel XVI secolo come *Isola di S. Biagio* per la presenza di una piccola chiesa dedicata a questo santo, nel 1822 fu acquistata dal duca Pompeo Litta che la battezzò Camilla in omaggio alla moglie. Fu il duca ad arricchire la vegetazione dell'isola con pini, frassini, abeti e pioppi. Circa cinquant'anni dopo la proprietà passò ad Andrea Ponti: è a lui che si deve l'attuale denominazione dell'isola, chiamata Virginia in onore della consorte. Negli anni '60 dell'Ottocento studi compiuti dall'abate Antonio Stoppani rivelarono la presenza di un insediamento preistorico. Pazienti ricerche portarono alla luce uno dei più importanti siti palafitticoli del Neolitico, risalente all'incirca al 3500 a.C. Furono recuperati manufatti in quarzo, lamine in selce e ossidiana, cuspidi di freccia. Dal 1962 la donazione del marchese Ponti ha sancito il passaggio della proprietà al Comune di Varese.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE A VARESE

Varese è il capoluogo dell'omonima provincia. Ha una popolazione di 82.037 abitanti.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Biumo, Bizzozero, Bobbiate, Brunella, Casbeno, Centro Città, Giubiano, Ippodromo, Masnago, Sant'Ambrogio, , Viale Belforte, Viale Borri. In assoluto la zona più presente negli annunci Immobiliari è Centro Città con oltre 845 annunci tra affitto e vendita.

È una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 11% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 4.641 annunci immobiliari, di cui 3.094 in vendita e 1.547 in affitto, con un indice complessivo di 56 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.000 €/m²) è di circa il 13% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è invece di circa il 12% superiore alla quotazione media provinciale (1.800 €/m²). La quotazione dei singoli appartamenti a Varese è molto diversificata: nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra 1.600 €/m² e 2.450 €/m².

Varese ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.000 €/m², quindi circa il 53% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 124% in più rispetto ai prezzi medi a Mazara del Vallo (TP), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti.

In città le quotazioni immobiliari più economiche per gli appartamenti sono relative alla zona San Fermo (1.650 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Lissago (2.300

€/m²)

tabella riepilogativa prezzo al mq

zona	prezzo mq	% annunci	mappa
Avigno	€ 2.200	<1%	mappa
Biumo	€ 1.950	2%	mappa
Bizzozero	€ 1.750	1%	mappa
Bobbiate	€ 2.150	1%	mappa
Bosto	€ 2.050	<1%	mappa
Brunella	€ 2.100	1%	mappa
Casbeno	€ 2.050	2%	mappa
Centro Città	€ 2.100	18%	mappa
Giubiano	€ 2.050	5%	mappa
Ippodromo	€ 2.000	2%	mappa
Lissago	€ 2.250	<1%	mappa
Masnago	€ 2.150	6%	mappa
San Fermo	€ 1.650	1%	mappa
Sant'Ambrogio	€ 2.250	3%	mappa
Via Crispi	€ 2.150	<1%	mappa
Viale Aguggiari	€ 2.050	1%	mappa
Viale Belforte	€ 1.700	2%	mappa
Viale Borri	€ 1.800	2%	mappa
Viale Europa	€ 2.050	<1%	mappa
Viale Valganna	€ 1.900	<1%	mappa

DINAMICA DEI PREZZI A VARESE

QUOTAZIONE PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Varese mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggera diminuzione (-1,80%). La leggera diminuzione dei prezzi evidenziata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Varese, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi	ricerca
villetta a schiera	€ 2.100	€ 7,6 mese	-6,24%	villetta a schiera a Varese
villa	€ 2.150	€ 7,8 mese	-0,84%	villa a Varese
ufficio	€ 1.950	€ 8,7 mese	-10,01%	ufficio a Varese
trivano	€ 1.950	€ 7,1 mese	+2,30%	trivano a Varese
quadrivano	€ 2.150	€ 6,6 mese	+1,64%	quadrivano a Varese
pentavano	€ 2.300	-	+2,66%	pentavano a Varese
monolocale	€ 1.950	€ 10,5 mese	-2,08%	monolocale a Varese
mansarda	€ 2.300	€ 8,5 mese	+4,41%	mansarda a Varese
casa indipendente	€ 2.050	€ 8,6 mese	-0,78%	casa indipendente a Varese
bivano	€ 2.000	€ 8,8 mese	-1,15%	bivano a Varese
bifamiliare	€ 1.650	€ 7,8 mese	+1,10%	bifamiliare a Varese
attico	€ 2.850	€ 9 mese	+1,43%	attico a Varese
appartamento	€ 2.000	€ 8,3 mese	+0,64%	appartamento a Varese