

COMUNE DI SAMARATE  
Prot. 00023811 del 04-12-2014  
ARRIVO  
Tit 6 Cat G Fas = . -



Data Ricevimento: 2014-12-04

# Perizia di stima

*relativa agli immobili siti in*

**Comune di SAMARATE (VA)**

**Vie Pascoli/Gelada**

**mapp. 2164, 12697, 4475, 4476, 12695,  
5975, 2168 e 5984 del Fg. 18**

*Proprietà:*

**Comune di SAMARATE**



Il sottoscritto geom. Marco Tonetti nato a Gallarate il 19/02/59 domiciliato a Verghera di Samarate in via Adriatico 6, libero professionista iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1752, incaricato dalla Amministrazione Comunale di Samarate (VA) al fine di procedere alla stesura di una perizia di stima asseverata relativa alla determinazione del valore di mercato degli appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Samarate (VA), via Pascoli/Gelada, più avanti meglio descritti, presa visione della proprietà in parola, effettuati i debiti accertamenti e le considerazioni del caso si è posto in grado di poter redigere la seguente

## PERIZIA DI STIMA

### 1) Individuazione dei beni oggetto della stima e dati catastali.

La valutazione riguarda alcuni appezzamenti di terreno di proprietà Comunale posti in Comune di Samarate (VA) identificati ai mapp. 2164, 12697, 4475, 4476, 12695, 5975, 2168 e 5984 del Fg. 18 (riferim. Estratto Mappa All. "1"), costituenti un unico lotto di circa 10.500 mq. situato nella frazione di San Macario, in angolo tra le vie Pascoli (a nord) e Gelada (a ovest).

Le coerenze, in corpo, da nord in senso orario, sono le seguenti: mapp. 4332, 12698, 12696, via Pascoli, mapp. 5978, 8212, di nuovo mapp. 5978, 5980, 9670, 11206, 11193, 11186, 12246, 14214, 14213, via Gelada.

Sulla base delle verifiche catastali effettuate in proposito è emerso che gli immobili in parola risultano essere individuati come segue:

Ditta intestataria: **COMUNE DI SAMARATE** con sede in SAMARATE (VA), c.f. 00504690124, Proprieta' per 1/1.

Mapp.	Qualità	Classe	mq.	R.D.	R.A.
2164	SEMIN ARBOR	2	780	5,24	4,83
4475	SEMIN ARBOR	2	1.055	7,08	6,54
12697	SEMIN ARBOR	2	565	3,79	3,50
4476	SEMIN ARBOR	2	1.055	7,08	6,54
12695	SEMIN ARBOR	2	2.426	16,29	15,04
5975	SEMIN ARBOR	2	1.170	7,86	7,25
2168	SEMIN ARBOR	2	1.400	9,40	8,68
5984	SEMIN ARBOR	2	<u>2.480</u>	16,65	15,37

**Totale mq. catastali 10.931**

## 2) Descrizione dei beni oggetto di stima.

La valutazione, come avanti accennato, riguarda alcuni appezzamenti di terreno situati in Comune di Samarate (VA) costituenti un unico lotto, situati nella frazione di San Macario in angolo tra le vie Pascoli (a nord) e Gelada (a ovest).

In corrispondenza dell'angolo nord/ovest del lotto è situato un fabbricato residenziale, con relativa area cortilizia e locali accessori annessi, di altra proprietà e pertanto esclusi dalla presente valutazione.

L'area è definita e recintata lungo i lati nord, est e sud mentre il lato ovest, prospiciente la via Gelada e da cui si accede, non è materialmente delimitato.

L'intero lotto è libero da costruzioni ed è attualmente adibito a prato, con una zona centrale (mappali 5975-2168) piantumata con giovani essenze, di scarso pregio (robinie).

La superficie complessiva del lotto è pari a mq. 10.931 catastali mentre nella scheda del comparto AP1 del PGT comunale la stessa viene indicata in mq. 10.453 effettivi.

L'area, sostanzialmente pianeggiante, è situata a circa 200 metri a sud del centro storico della frazione di San Macario ed è facilmente accessibile tramite la viabilità pubblica. La zona, quasi completamente urbanizzata, è a carattere prevalentemente residenziale.

## 3) Situazione urbanistica dei beni.

A seguito delle opportune verifiche espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Samarate è stato possibile accertare quanto segue:

il Comune di Samarate è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R. n. 29304 del 16.02.1988, successivamente modificato con variante parziale divenuta efficace dal 16.01.2008 e successive altre varianti minori ai sensi della L.R. 23/1997.

Lo stesso Comune risulta poi dotato di Studio Geologico di supporto alla pianificazione urbanistica comunale, redatto ai sensi della L.R. 41/1997, approvato con delibera del C.C. n. 76 del 18.07.2005.

Nelle tavole di azionamento del P.R.G. vigente l'area oggetto della presente perizia risulta essere attualmente individuata come "Art. 25 - Aree per insediamenti pubblici o di interesse comune".

Peraltro la L.R. 12/2005, in sostituzione del vecchio Piano Regolatore Comunale, ha introdotto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) quale strumento innovativo di assetto e pianificazione urbanistica del territorio a livello comunale.

Sulla base di quanto sopra l'Amministrazione Comunale di Samarate, a completamento dei provvedimenti precedentemente assunti in proposito, con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 12/12/13 ha adottato gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 134 della L. 12/2005 e s.m.i., nonché la relativa Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Documento di Piano quale atto costituente il P.G.T..

Successivamente, con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 14 del 28 maggio 2014, il P.G.T. di Samarate, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., è stato definitivamente approvato.

Allo stato, per consentirne la sua entrata in vigore definitiva, si è in attesa che il P.G.T. venga formalmente pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia, procedura che - anche a seguito delle informazioni assunte direttamente presso l'ufficio provinciale competente - potrà essere verosimilmente definita nell'arco di alcuni giorni.

**Azzonamento:**

Nel nuovo P.G.T. le aree in oggetto fanno parte del Comparto "API - Servizi di progetto - Servizi socio-sanitari", con destinazione d'uso principale definita in "servizi socio sanitari assistenziali prioritariamente per anziani o attività similari".

L'indice fondiario minimo è stabilito in **0,5 mq/mq** mentre quello massimo in **0,6 mq/mq**. Il rapporto di copertura massimo ammesso è pari al **40%** (da meglio definirsi in fase progettuale) mentre il numero massimo dei piani fuori terra è pari a **3**.

Per ulteriori e più dettagliate prescrizioni sulle destinazioni d'uso ammesse nonché sulle modalità di intervento consentite si rimanda alla scheda del Piano dei Servizi (P.d.S.) di cui all'All. "2" nonché a quanto prescritto nella "Carta della fattibilità Geologica delle Azioni di Piano" allegata al P.G.T..

**Interferenze e servizi:**

In base alla indicazioni del P.U.G.G.S. (Piano Urbano Gestione Servizi Sottosuolo) allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12/12/13 (delibera di adozione del P.G.T. ai sensi della L.R. 12/2005) le aree oggetto di stima risultano interessate dai seguenti servizi e/o interferenze:

<u>Carta dei Vincoli:</u>	NESSUNO
<u>Carta Sensibilità Paesaggistica:</u>	Classe "2" (Sensibilità Bassa)
<u>Analisi Viabilità:</u>	NESSUNA
<u>Rete Acquedotto:</u>	A nord: diametro; a ovest: diametro 89; Nessun pozzo nelle vicinanze.
<u>Rete fognatura:</u>	A nord: diametro (miste); a ovest: diametro 100 (miste) e diametro 40 (nere)
<u>Rete gas metano/Snam:</u>	Lati nord e ovest: tubatura bassa pressione.
<u>Rete Elettrica e Terna:</u>	Parte lato nord e ovest: linea bassa tensione;
<u>Rete Telefonica:</u>	Lato nord: cavi in trincea.
<u>Analisi liv. criticità assi stradali:</u>	A nord: bassa criticità; a ovest: media criticità.

Eventuali ulteriori approfondimenti e/o accertamenti potranno e/o essere sviscerati in loco a seguito di opportuno sopralluogo.

*Nota:*

*In relazione all'incarico ricevuto dal sottoscritto e considerato che come sopra accennato nei prossimi giorni, a conclusione e completamento dell'iter di cui ai provvedimenti avanti citati, il nuovo P.G.T. entrerà formalmente in vigore sostituendo il vecchio P.R.G., si segnala che la valutazione delle aree in parola - anche in base a quanto espressamente richiesto dalla A.C. di Samarate - è stata redatta unicamente facendo riferimento all'azonamento e alle prescrizioni previste dal nuovo P.G.T., in fase di pubblicazione.*

#### **4) Valutazione degli immobili.**

Per quanto concerne la valutazione delle aree in parola lo scrivente ha ritenuto di procedere col metodo di stima "sintetico-comparativo", prendendo cioè in esame i valori di mercato relativi ad appezzamenti di terreno, anche situati in comuni limitrofi, aventi caratteristiche simili o analoghe a quelli oggetto della presente stima.

Nello specifico, considerato che lo scopo della presente perizia è quello di giungere a determinare l'attuale oggettivo valore di mercato dei beni per una loro prossima alienazione da parte della A.C., si è ritenuto di porre anche particolare attenzione alla contingente situazione del mercato immobiliare, che si protrae critica ormai da anni, al fine di ottenere dei valori quanto più rispondenti al mercato attuale.

A tal proposito si è prestata inoltre particolare attenzione a elementi quali:

- l'ubicazione e la morfologia dei terreni;
- la presenza di infrastrutture e viabilità pubblica;
- la visibilità commerciale;
- la tipologia delle costruzioni in zona;
- il vincolo di destinazione e la capacità volumetrica imposti dalla destinazione urbanistica dell'attuale P.G.T.;
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni;
- il valore di vendita utilizzato per transazioni analoghe.

Sulla base di quanto sopra, a seguito dei sopralluoghi esperiti in loco nonché delle considerazioni successivamente eseguite a tavolino, assumendo come base di calcolo la superficie indicata nell'elaborato di cui alla scheda AP1 del P.d.S. del nuovo P.G.T. (pari a mq. 10.453), il sottoscritto è pervenuto al convincimento che il valore che si può andare ad attribuire all'intero lotto che forma oggetto della presente stima, possa essere definito come segue:



Superficie ricadente nel comparto  
**AP1 – Servizi di progetto – Servizi socio-sanitari**

identificata ai mappali 2164, 12697, 4475, 4476,  
12695, 5975, 2168 e 5984 del Fg. 18 di Samarate:

mq. 10.453 x € 100,00/mq. =

€ 1.045.300,00

*(diconsi euro unmilionequarantacinquemilatrecento)*

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Verghera, 01/12/14

geom. Marco Tonetti



**Allegati:**

- All. 1 - Estratto Mappa - Stralcio
- All. 2 - PGT - PdS - Scheda AP1
- All. 3 - PGT - DdP - Stralcio Estratto - Fattibilità Geologica
- All. 4 - PGT - PUGGS - Stralcio Estratto - Sensibilità Paesistica
- All. 5 - PGT - PUGGS - Stralcio Legenda - Sensibilità Paesistica
- All. 6 - PGT - PdS - Stralcio - Tavola Azzonamento
- All. 7 - PGT - PdS - Legenda - Tavola Azzonamento
- All. 8 - PGT - PdR - Stralcio Tavola - Disciplina delle Aree
- All. 9 - PGT - PdR - Stralcio Legenda - Disciplina delle Aree
- All. 10 - PRG - Stralcio Azzonamento
- All. 11 - PRG - Stralcio Legenda
- All. 12 - Documentazione Fotografica



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

*Cron 3239*

### VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaquattordci addi *03*..... del mese di dicembre  
nella Cancelleria del Tribunale Intestato, avanti al sottoscritto  
Cancelliere, è personalmente comparso il geom. Marco Tonetti, libero  
professionista residente a Verghera di Samarate in via Adriatico n. 6,  
il quale richiede di voler asseverare la perizia suestesa (e relativi  
allegati).

Noi Cancelliere deferiamo al perito il giuramento di Legge, previe  
ammonizioni di rito;

lo stesso stando in piedi pronunzia: << Giuro di aver bene e  
fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far  
conoscere la verità >>

IL CANCELLIERE



Comune di Samarate (VA)



AP1

Servizi di progetto  
Servizi socio-sanitari**localizzazione:**

Via Giovanni Pascoli/ via Gelada

**Destinazione d'uso principale:**SERVIZI SOCIO SANITARI ASSISTENZIALI PRIORITARIAMENTE  
PER ANZIANI O ATTIVITA' SIMILARI**inquadramento territoriale:****regime di proprietà:**

pubblica

**area complessiva:**

10.453 mq

**Indice fondiario minimo**

0,5 mq/mq

**Indice fondiario massimo**

0,6 mq/mq

**Numero piani fuori terra max:**

3

**Rapporto di copertura max:**

40% (da meglio definirsi in fase progettuale)

**Descrizione dell'intervento e prescrizioni prestazionali:**

La struttura prevista dovrà garantire una capienza di minimo 30 e massimo 150 posti letto complessivi, in particolare le attività insediate dovranno rispondere alle esigenze delle seguenti categorie di utenti e garantire i seguenti servizi alla persona:

- Assistenza ad anziani autosufficienti e non autosufficienti
- Assistenza a persone con struttura protetta
- Posti letto riservati ad utenza transitoria
- Posti letto riservati per degenza di sollievo.

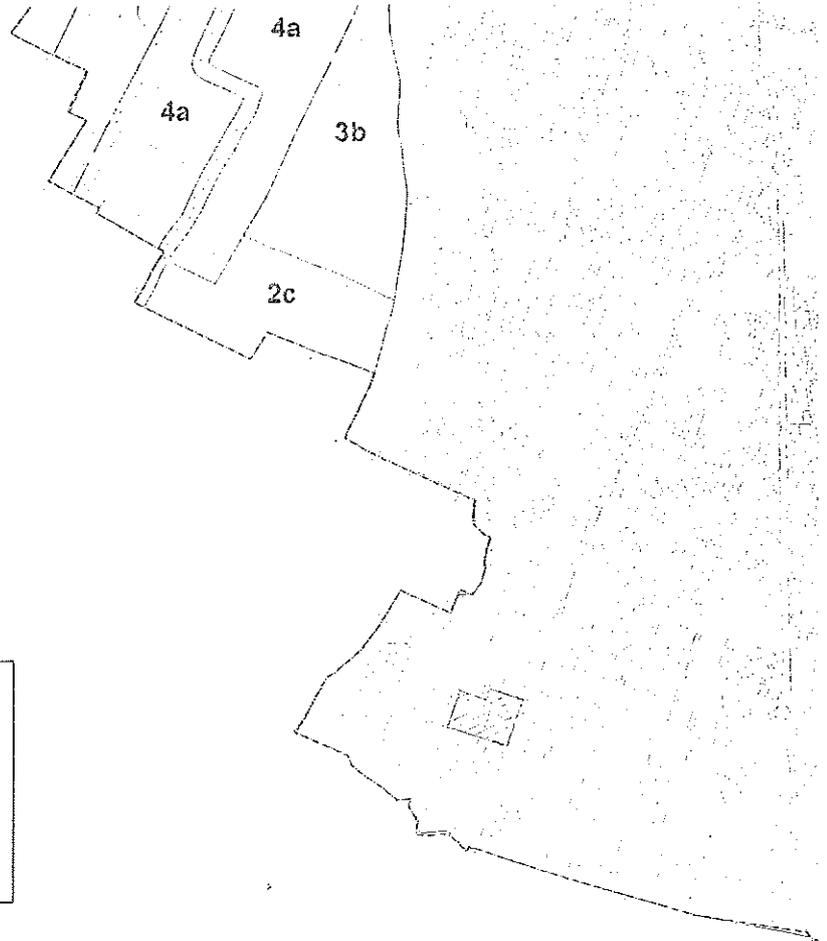
Si dovranno prevedere adeguati spazi piantumati, con essenze ad alto fusto, correlati da percorsi ed elementi di arredo urbano correttamente dimensionati rispetto alle specifiche esigenze dell'utenza ospite nella struttura. Si dovranno inoltre prevedere aree a parcheggio idonei.

L'attuazione degli interventi potrà essere promossa sia da soggetti pubblici che privati, anche a seguito di cessione della proprietà dell'area. L'attuazione sarà sempre subordinata ad una convenzione pubblico-privata.

Il raggiungimento delle esigenze prestazionali sopra riportate è condizione necessaria per la fase di negoziazione pubblico/privato e presupposto per l'eventuale incremento dell'indice fondiario minimo.

Sono consentiti i seguenti servizi integrativi a supporto della struttura e/o di utilizzo esterno:

- Palestra medica o paramedica
- Piscina medica o paramedica
- Laboratori medici o paramedici
- Studi professionali collegati al settore medicina
- Distribuzione pubblica farmaci o parafarmaci
- Altri similari

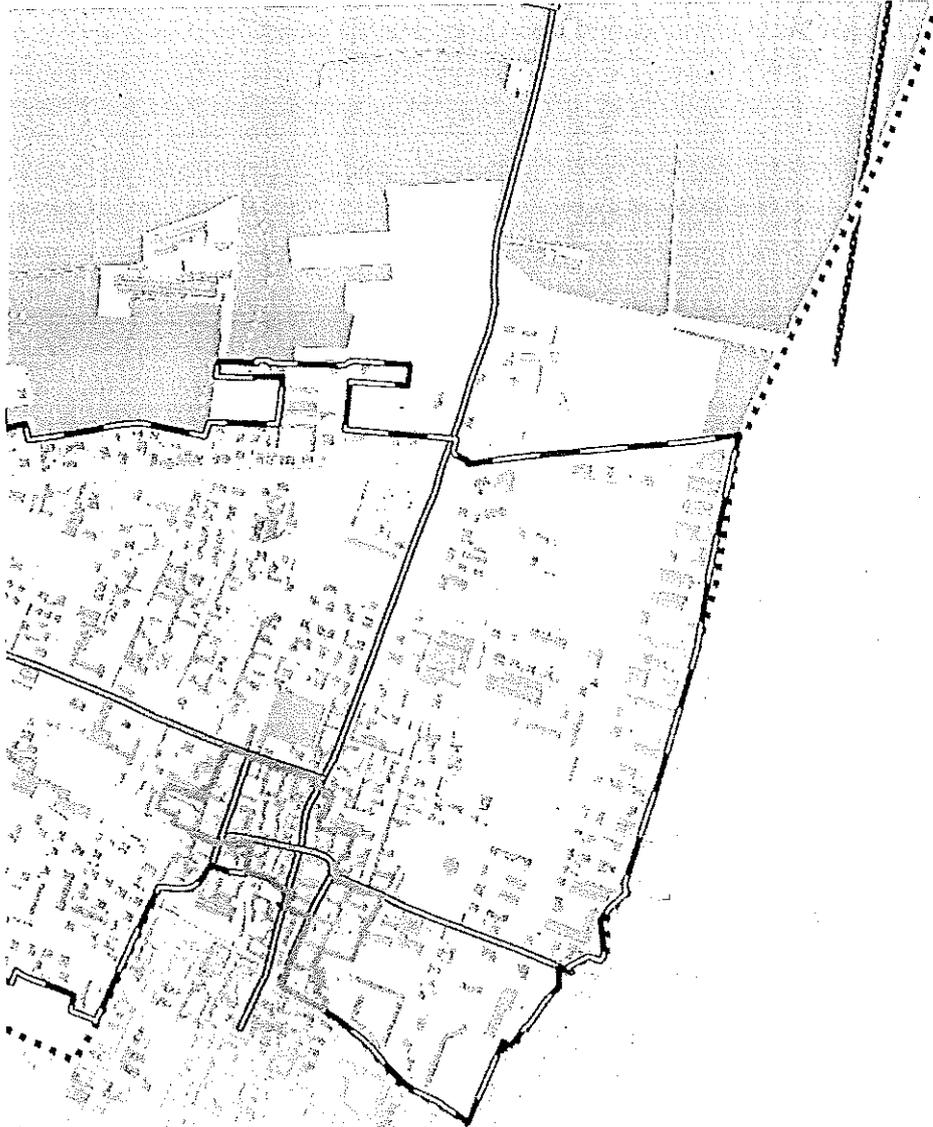


**Legenda**

----- Confini comunali

**Classi di fattibilità geologica**

-  Classe di fattibilità geologica II: Fattibilità con modeste limitazioni
-  Classe di fattibilità geologica III: Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe di fattibilità geologica IV: Fattibilità con gravi limitazioni





### SENSIBILITA' PAESISTICA



Classe 1: Sensibilità paesistica molto bassa

Classe 2: Sensibilità paesistica bassa

Classe 3: Sensibilità paesistica media

Classe 4: Sensibilità paesistica alta



Classe 5: Sensibilità paesistica molto alta

Parco Regionale:  
Parco lombardo della Valle del Ticino



Percorsi di interesse storico

Percorsi e vedute di interesse paesistico

Visuali sensibili di pregio ambientale





**LEGENDA:**

**SERVIZI ESISTENTI:**

-  Attrezzature sportive
-  Cimitero
-  Servizi per l'istruzione
-  Luoghi di culto
-  Parcheggi
-  Servizi civici di interesse comune
-  Servizi educativi
-  Servizi privati di interesse pubblico
-  Socio-assistenziali
-  Verde pubblico naturale e attrezzato
-  Parcheggio a servizio dell'attività produttiva
-  Centro raccolta rifiuti

**SERVIZI DI PROGETTO:**

-  Servizi di progetto
-  Aree per ampliamento cimiteriale
-  Museo Agusta
-  Servizi di progetto su aree pubbliche
-  **VP1** Parco Agricolo fluviale (disciplinato dal Piano delle Regole)
-  **VP2** Aree attrezzata per manifestazioni
-  **VS1** Aree a verde attrezzato per attività sportive
-  Servizi da realizzare all'interno degli ambiti di completamento residenziali (Rif. PdR)
-  Servizi da realizzare all'interno degli ambiti di completamento commerciali (Rif. PdR)
-  Servizi da realizzare all'interno degli ambiti di completamento produttivi (Rif. PdR)
- 
-  Piste ciclabili previste
-  Variante SS341
-  Viabilità di progetto





**Aree per servizi pubblici e di interesse generale**

- Servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Area di ampliamento cimiteriale oggetto di compensazione

**Aree destinate a nuovi servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

- Aree per servizi e attrezzature pubbliche di progetto
- VP1 - Area attrezzata di fruizione Parco agricolo fluviale
- VP2 - Area a verde urbano
- VS1 - Area destinata ad attrezzature sportive e servizi
- Perimetro Area a servizi per realizzazione Polo Museo delle moto Agusta

**Aree destinate alla mobilità (art.45 Nda)**

- Viabilità di livello sovracomunale di progetto - Variante SS 394
- Viabilità sovra-comunale - Variante SP n°24
- Viabilità esistente - Sedi stradali ottimali
- Viabilità di progetto
- Piste ciclabili esistenti
- Piste ciclabili Parco del Ticino - Anello di Malpensa
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto

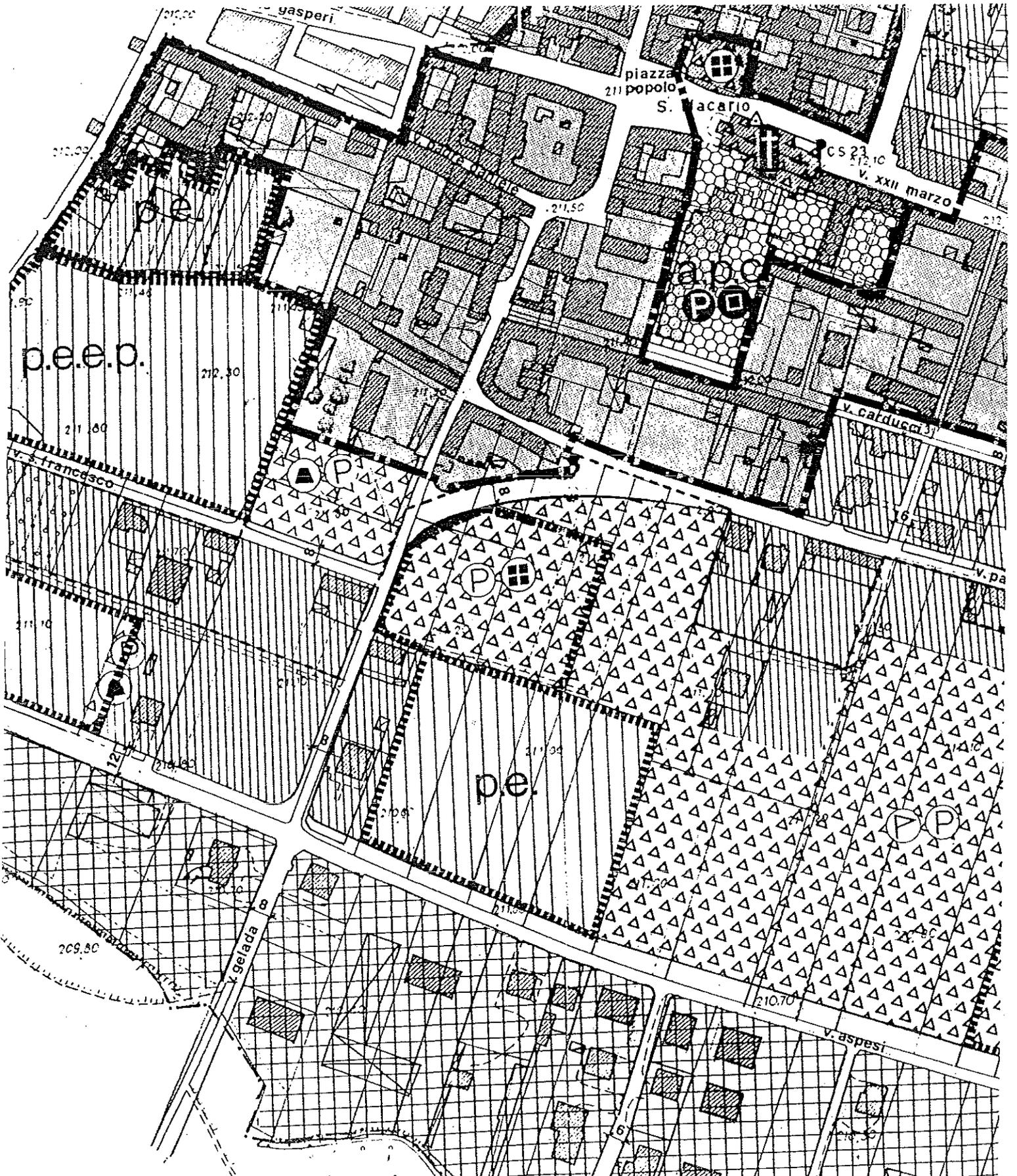
**Disciplina del tessuto extra-urbano**

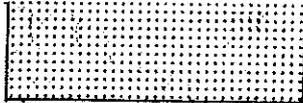
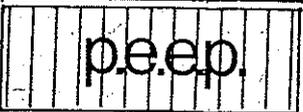
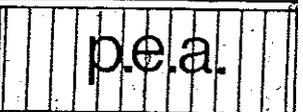
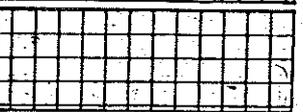
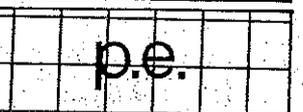
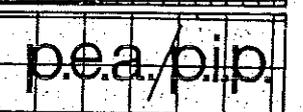
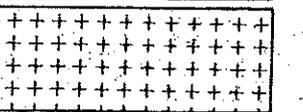
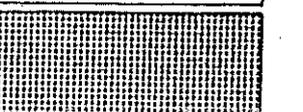
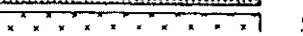
- Ambiti boschivi interni alla Zona IC del Parco del Ticino (art.44.6 Nda)
- Ambiti agricoli interni alla Zona IC del Parco del Ticino (art.44 Nda)

...i e coordinati (I.C.R. art.39 Nda)

...uire convenzionato (at. 39.1 Nda)

39.2 Nda)



	art.14 zona B3	residenziale con ver- privato
 p.e.	art.15 zona C1	residenziale di espan- ne
 p.e.e.p.	art.16 zona C2	di edilizia economica popolare
 p.e.a.	art.17 zona C3	residenziale con pian- di lottizzazione vige
	art.18 zona D1	produttiva di completa- mento
 p.e.	art.19 zona D2	produttiva di espansio
 p.e.	art.20 zona D3	commerciale per la grande distribuzione
 p.e.a./p.i.p.	art.21 zona D4	produttiva con piano lottizzazione vige
 a.p.c.	art.22 zona	per attività private co carattere comunitario
 a.p.a.	art.23 zona	per attività private co finalità assistenziali
	art.24 zona	per parcheggi pubblici ad uso pubblico
	art.25 zona	per insediamenti pubb o di interesse comune
	art.26 zona	per servizi civili
	art.27 zona	a parco naturale e agri lo forestale
	art.28 zona	agricola del parco
	art.29 zona	agricola di iniziativa munale
	art.30 zona	delle coste
	art.31 zona	per servizi tecnologici

**Perizia di Stima Comparto "AP1"**  
Aree site in Comune di Samarate, via Gelada/Pascoli - Samarate.



foto 1

vista Ovest - ingresso da Via Gelada



foto 2

vista da Sud - mapp. 2164, 4475, 12697, 4476, 12695

**Perizia di Stima Comparto "AP1"**  
Aree site in Comune di Samarate, via Gelada/Pascoli - Samarate.



foto 3

vista da Sud - mapp. 5975, 2168, 5984



foto 4

vista da Sud/Est - mapp. 5975, 2168, 5984

**Perizia di Stima Comparto "AP1"**  
Aree site in Comune di Samarate, via Gelada/Pascoli - Samarate.

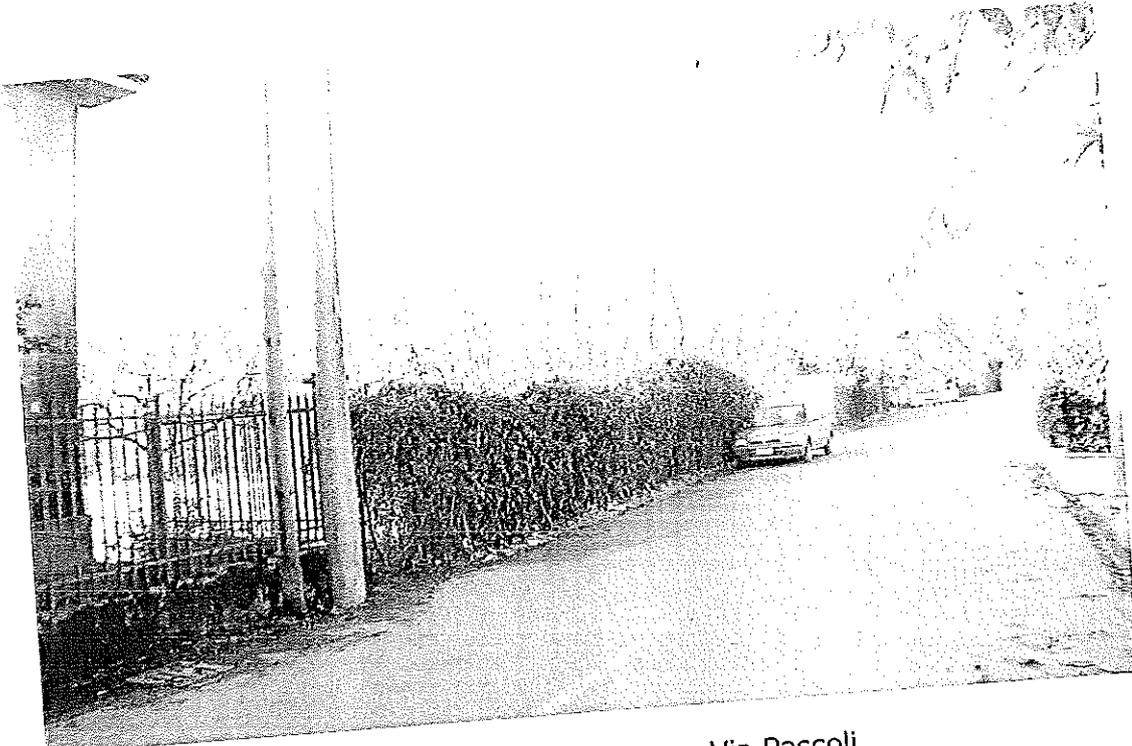


foto 5

vista Est - tratto verso Via Pascoli



foto 6

vista Ovest - tratto verso Via Pascoli

**Perizia di Stima Comparto "AP1"**  
Aree site in Comune di Samarate, via Gelada/Pascoli - Samarate.



foto 7

vista Nord/Ovest - tratto verso Via Gelada



foto 8

vista Su/Ovest - tratto verso Via Gelada