TERRENO VIA C. RICCI
Mapp.14614 Fg.18

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI COMUNALI
CIG: B837C29FD0

Gallarate, 20.01.2026

La sottoscritta,
Dott. Arch. Elisabetta Cortesi, c.f. CRT LBT 70L69 D869H, con studio in Gallarate, via Martiri di Cefalonia n.21, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese con il n.1521, cell. 335 8147778, e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it, pec elisabetta.cortesi@archiworldpec.it

Su incarico del Responsabile del procedimento Dott. Arch. Daria BRASCA con atto di determina n.495 del 18/09/2025 - AREA 3 -TERRITORIO

Atteso:
che nel DUP approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27/02/2025, è inserito quale parte integrante, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali, nel quale sono elencati i beni immobili passibili di dismissione;

E Premesso:
- che l'incarico comprende al lotto 2 la stima del terreno in via Claudio Ricci indicato al mapp.14614 fg.18;

procede a determinare il valore del presente compendio immobiliare, utile all'alienazione, attraverso la seguente stima, avendo provveduto agli opportuni accertamenti, rilievi e valutazioni.

1. DESCRIZIONE LOTTO 2

1.1. identificazione catastale e descrizione sommaria

Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale sito in Samarate, via Claudio Ricci, zona ad est del centro, da cui dista 600 ml



Censito al Catasto Terreni come segue:

- Comune di Samarate mapp.14614 fg.18 - seminativo arborato di classe 2 - sup. catastale are 9,02 - reddito dominicale 6,06, agrario 5,59;
  Intestazione: Comune di Samarate

  La particella deriva da RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0221103 in atti dal 30/09/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 221103.1/2025).
  Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: mapp.1614 fg.1, di are 10,00

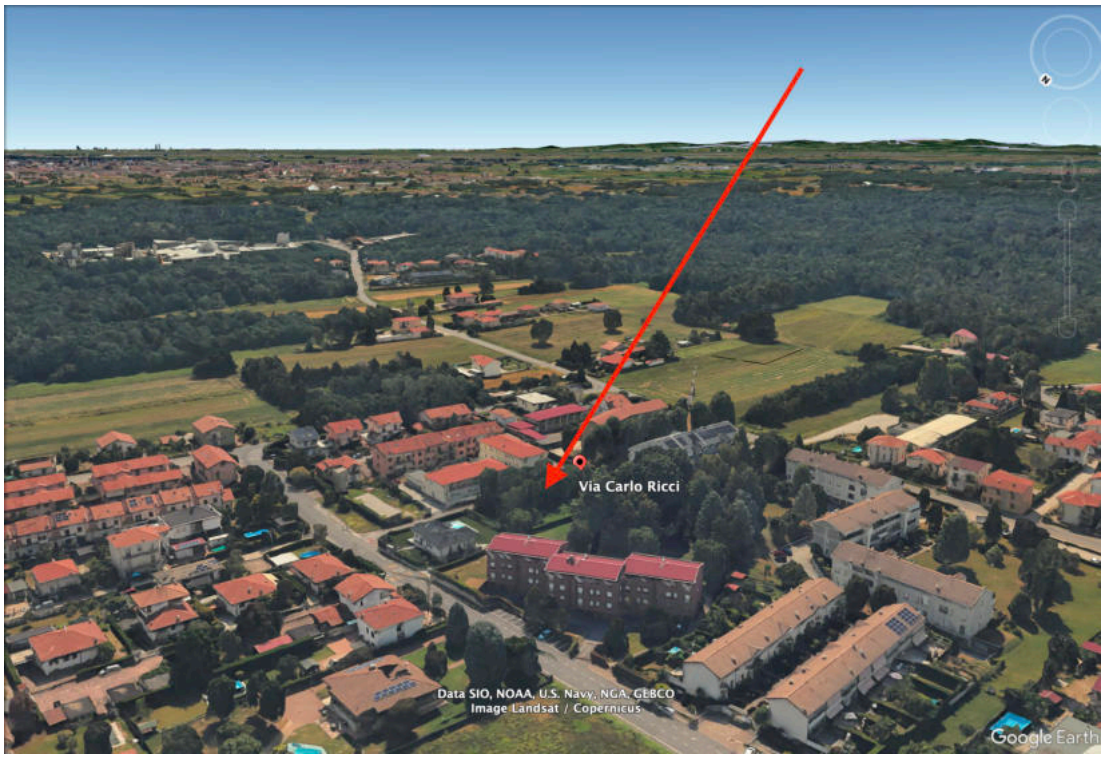
  I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: a nord mapp.16742 (area edificata con villa), ad est mapp.14610 (area verde, nel PGT si individua sede stradale per la via Ricci), A sud mapp.14615 (area verde, destinata da PGT ad area per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, specificatamente identificato nella tav.PS 1.1 del Piano dei Servizi con V13 VERDE PUBBLICO NATURALE E/O ATTREZZATO) e ad ovest il mapp.10308 costituito da area residenziale edificata con fabbricato plurimamiliare.

Al terreno si accede da via Ricci, attraverso l'area di cui al mapp.14610, posta ad est, su questa non si segnalano però servitù, che dovranno eventualmente essere formalizzate in fase di compravendita o che si intendono da attuare in esito all'allargamento della sezione stradale .



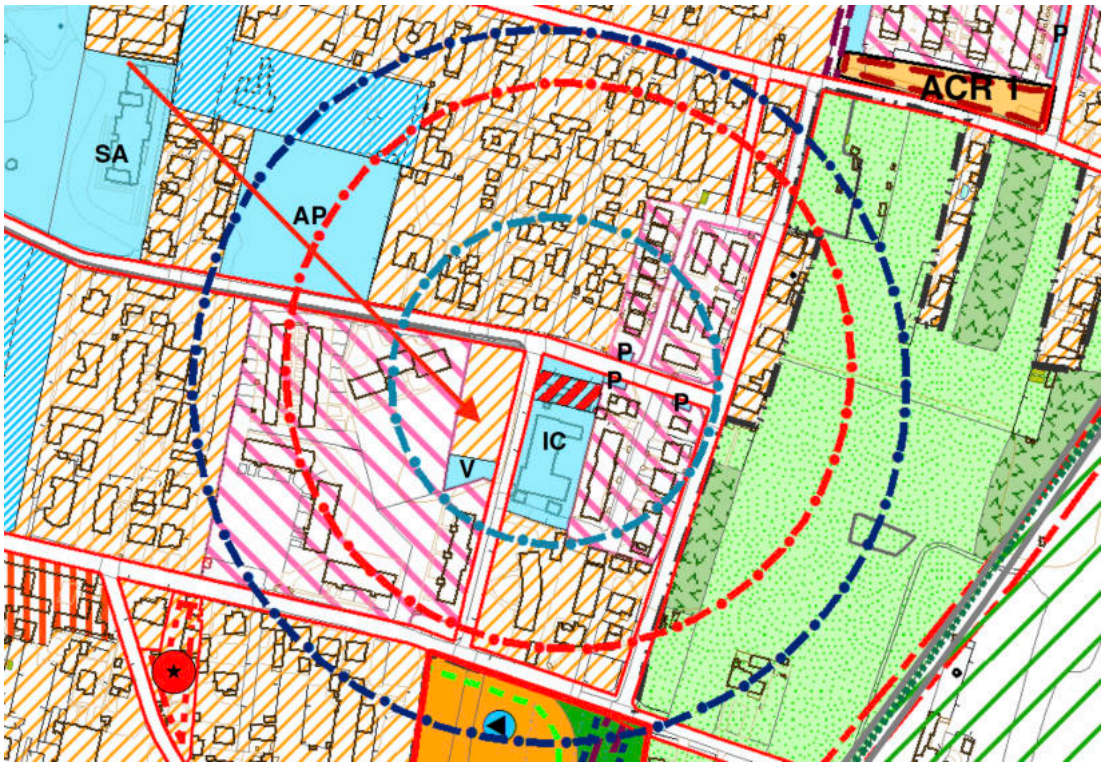


Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it



1.2. situazione urbanistica

Il terreno è compreso dal PGT vigente negli A.U.R.1: "AMBITI URBANI - Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso" di cui all'art.35 delle NdA del piano delle Regole



Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

"Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Tale tessuto, edificatio principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il completamento insediativo attraverso interventi di edificazione nei lotti liberi la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.
Sono ammesse tutte le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1" delle NdA.
La norma urbanistica prescrive inoltre:
"Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Il PGT individua due tipologie di sottoambiti presenti nel tessuto residenziale:
Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

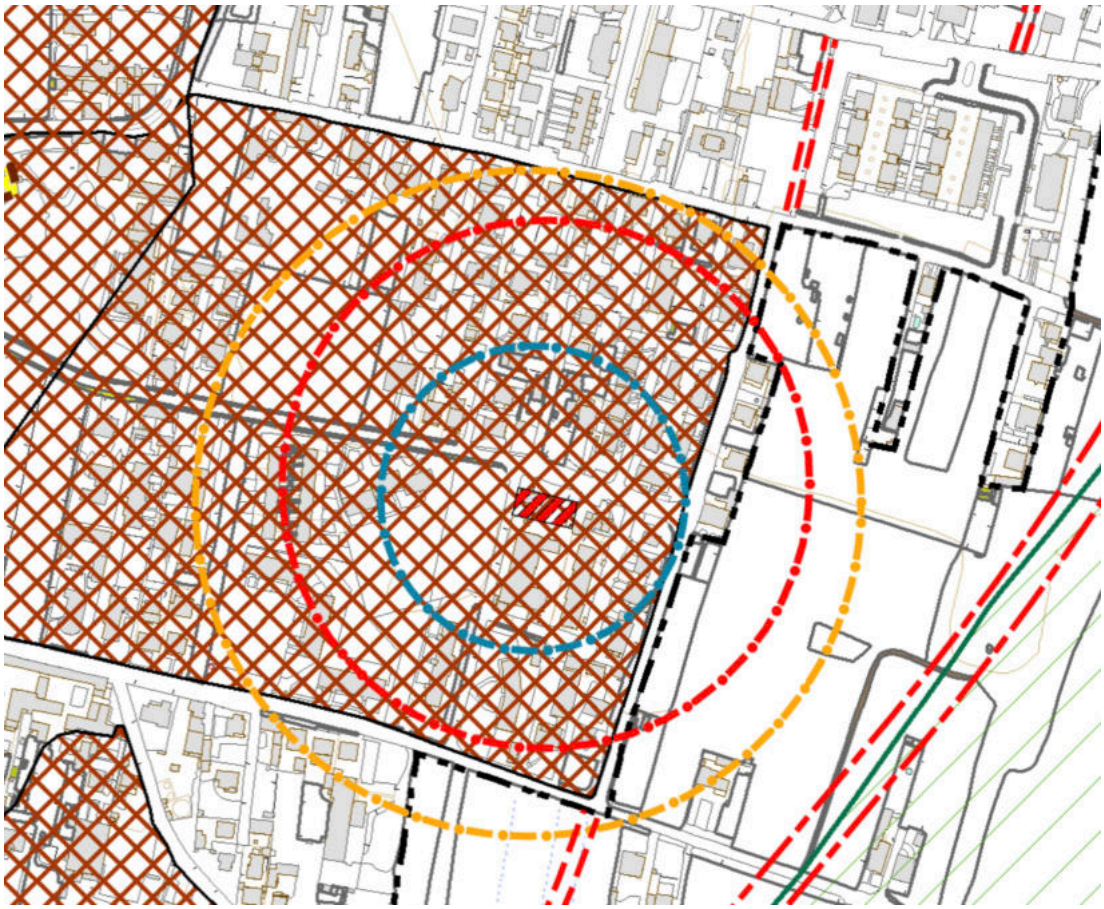
L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,30 mq/mq
Rc = 40%
SD min = 30%
Hm = m 15,00
Dc = 1/2 H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Norme particolari:
In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti
esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche"

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

Inoltre il terreno è in area sottoposta ai seguenti vincoli come da seguente allegato estratto dalla Tav.PG 3a "Carta dei Vincoli Territoriali" del Piano dei Servizi:



- Il terreno é all'interno della Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile definita con criterio temporale (t=60gg, DGR 15137/96) di cui all'art.50.4 delle NdA
- Il terreno é all'interno delle Aree a Rischio Archeologico ai sensi dell'art.50.7 delle NdA

<u>Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile definita con criterio temporale (t=60gg, DGR 15137/96) di cui all'art.50.4 delle NdA:</u>

"Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano, …,"
L'area in oggetto appartiene alla:
"2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale é vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio geometrico (raggio = 200 m) per la sorgente Baraggia e per alcuni pozzi del territorio, o con criterio temporale (isocrona corrispondente

ad un tempo t = 60 gg.), in base alla D.G.R. 15137/96, per i pozzi dell'acquedotto comunale e per i restanti pozzi del territorio; per i pozzi captanti acquiferi protetti, in base alla D.G.R 15137/96, è in corso l'iter di riperimetrazione con criterio idrogeologico

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
C. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
D. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
E. aree cimiteriali;
F. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;
H. gestione di rifiuti;
I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
K. pozzi perdenti;
L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta."

"Nella direttiva D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693 sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito:
· realizzazione di fognature;
· realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
· realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
· pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione."

"Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:
• i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
• nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;

- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo."

"Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione
(punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:
- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
· le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata […]."

"In tali zone, inoltre, non è consentito:
· la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi,
anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
· l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
· l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini […]."

Aree a Rischio Archeologico art.50.7 NdA:
Nelle zone a rischio archeologico, individuate nelle tavole di piano gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

Il terreno è ricompreso da PGT in aree di sensibilità paesaggistica BASSA come da tav. PG 4 del PdS

1.3. ubicazione territoriale

Il complesso è sito in un area urbana posta ad est del centro cittadino; dista circa 600 ml dal centro a cui lo collega una via ben urbanizzata e ampia, dotata di marciapiede e pista ciclabile, via Lazzaretto, che collega l'area ai servizi primari presenti nella città di Samarate.
A pochi minuti di percorrenza a piedi (dai 10 ai 15 minuti) si trovano vari negozi di vicinato, supermercati, farmacie e banca, nonché le scuole dei primi tre livelli d'istruzione; ciò rende l'area urbana, molto servita pur ponendosi in un contesto tranquillo, meno denso di quello centrale, e sulla fascia di confine urbano posto ad est, confinante con aree verdi, agricole e boschive che creano il corridoio verde che da nord a sud divide Samarate da Busto Arsizio.

La zona è residenziale, le tipologie presenti variano fra le costruzioni monofamiliari a villa/villetta su lotto singolo o in linea e quelle plurifamiliari, quali condomini di piccola entità.
Frontistante l'area in oggetto, ad est, si pone la caserma dei Carabinieri che è caratterizzata da tipologia edilizia residenziale simile e compatibile con il contesto.

1.4. lo stato dei luoghi

- **1.4.1 aspetti fisici:** si tratta di un terreno pianeggiante, posto sul lato ovest della via Claudio Ricci, vegetato: con presenza di arbusti e alberature di alto fusto di specie di origine spontanea, di giovane età; ha forma squadrata, di circa poco meno di 28 ml per circa poco di più di 32 ml, dimensioni che lo rendono agevolmente edificabile e adattabile a varie declinazioni architettoniche; ben esposto e liberamente soleggiato. Vede la presenza di un pozzo idrico entro i 200 ml di raggio posto a nord-est sull'angolo con via Lazzaretto, che rende l'edificazione soggetta a delle prescrizioni relative alle modalità costruttive perlopiù relative alla realizzazione di reti di smaltimento delle acque meteoriche e fognarie





Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

- **1.4.2 confini:** il terreno confina a nord con lotto di cui al mapp.16742, edificato con villa di recente costruzione (realizzata tra il 2019 e il 2021), ad est con striscia di terreno di cui al mapp.14610 che nel PGT vigente è destinato ad allargamento stradale della via Claudio Ricci, a sud con terreno a verde di cui al mapp.14615 destinato dal PGT ad area per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, ad ovest con l'area di pertinenza di un complesso immobiliare residenziale plurifamiliare. Il terreno è recintato su due lati: nord ed ovest con rete metallica.

- **1.4.3 urbanizzazioni e servizi:**
  Dalle verifiche eseguite sugli elaborati del P.U.G.S.S. non risultano interferenze penalizzanti l'area e si possono indicare limitrofi e utili alla stessa i seguenti servizi:
  - La via Claudio Ricci è servita dalla rete acquedotto (V.si tav. PG 6.a del P.U.G.S.S.)
  - La via Claudio Ricci è servita dalla rete fognaria acque nere (V.si tav. PG 7.a del P.U.G.S.S.)
  - La via Claudio Ricci è servita dalla rete gas metano a bassa pressione (V.si tav. PG 8.a del P.U.G.S.S.)
  - La via Claudio Ricci è servita dalla rete elettrica Enel a bassa tensione ed ad alta tensione (V.si tav. PG 9.a del P.U.G.S.S.)
  - La via Claudio Ricci non risulta servita dalla rete Telecom nella parte nord e ha segnalato presenza di cavi in trincea nella metà sud (V.si tav. PG 10.a del P.U.G.S.S.) la situazione è da rivalutare attraverso approfondimenti in sito in quanto la cartografia di base appare superata

2. STIMA

2.1. superficie lotto

La superficie catastale è pari a 902,00 mq

2.2. valori immobiliari

Condotte delle ricerche sul mercato immobiliare dei terreni in Samarate si sono fatte le seguenti valutazioni

- **2.2.1 annunci immobiliari:** si sono rintracciati 5 annunci immobiliari per vendita di terreni residenziali con caratteristiche di capacità edificatoria simile a quello in oggetto in località differenti fra loro e con caratteristiche fisiche varie che li rendono poco confrontabili fra loro; i prezzi proposti sono i seguenti:
  - S. Macario, via Pascoli, 3220 mq: 110€/mq
  - S. Macario, via Isonzo, 1340 mq: 123€/mq
  - Via Borsi, 1510 mq: 85€/mq
  - 1300: 89 €/mq
  - Zona centrale 1330: 120 €/mq

  non si procede alla media aritmetica in quanto si ritiene corretto estrapolarne unicamente un'indicazione di ampiezza di campo che pare essere tra gli 80 e i 120 €/mq

• **2.2.2 operatori nel mercato:** l'esperienza professionale e il confronto con i colleghi conduce alle seguenti valutazioni:
  - Si conferma un campo di valori per terreni della medesima destinazione urbanistica tra 80 e 120 €/mq
  - Si scorre nei valori in funzione della posizione rispetto alla posizione geografica: più apprezzati i terreni a nord, nella cintura di periferia rispetto a Gallarate, meno quelli a sud
  - Altrettanto significativo la perdita di valore commerciale sull'asse orizzontale dal centro verso ovest e meno dal centro verso est
  - Altrettanto significative possono naturalmente essere le caratteristiche dell'area: fisiche, geometriche, vincolistiche, dell'orientamento, del contesto etc..
  - Inoltre sono da valutarsi privilegiate le piccole dimensioni che risultano chiaramente più vendibili e richieste, a volte anche con apprezzamento fuori mercato

• **2.2.3 calcolo incidenza del terreno sul prezzo del costruito:** Un parametro da porre a base del calcolo ritenuto attendibile nell'estimo, in quanto indice di riferimento ufficiale, per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale pari al 20% del costo complessivo dei fabbricati. Oggi la scrivente ritiene opportuno abbattere tale indice percentuale almeno del 25%, tenendo conto dell'aumentato costo inflattivo che le opere edili hanno subito dal 2020 ad oggi, sia per effetto delle manovre fiscali date dall'azione del Superbonus sia dall'inflazione registrata su tutti i prodotti di consumo; considerando inoltre che tali aumenti hanno agito sui costi di costruzione ma che, viceversa, non si é avuto il medesimo effetto sui prezzi di mercato delle aree edificabili. Date le presenti osservazioni si rileva il seguente indice percentuale di incidenza media: 15% del valore medio di mercato degli immobili che per la zona si ritiene attestarsi su un valore pari a € 2.200,00 Che , pertanto individua il seguente valore d'incidenza del costo del terreno su quello del fabbricato realizzato:
  - 2.200,00 x 15% = 330,00 €/mq
  - considerando che per 1 mq di fabbricato si hanno 3 mc: 330,00 €/mq/3 = 110,00 €/mc di fabbricato
  - Potendo eseguire sul terreno in oggetto 0,30 mq/mq pari a 0,90 mc/mq si calcola il seguente valore al mq di terreno: 110,00 €/mc x 0,90 mc/mq = 99,00 €/mq

• **2.2.4 valori IMU per ambiti A.U.R.1:** Con DCC NR. 15 del 15/04/2015 il Comune di Samarate ha deliberato un VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREEFABBRICABILI AI FINI I.U.C. – COMPONENTE I.M.U. per terreni in ambito A.U.R.1:
  - pari a 110 €/mq

In considerazione delle osservazioni esposte si traggono le seguenti valutazioni:
• La superficie di circa 900 mq rende il terreno particolarmente appetibile non solo per operatori del mercato ma anche per privati
• La conformazione geometrica e fisica lo rende di facile progettazione e di ampio accoglimento delle varie declinazioni architettoniche
• L'essere sito in un quartiere ben collegato al centro e con servizi di prima necessità, scuole e negozi a breve distanza, percorribile a piedi, aumenta il suo valore

Nell'individuare un prezzo unitario per il terreno in oggetto si valuta possibile l'applicazione di una maggiorazione rispetto alle medie sopraesposte, ritenendo ricorrere per lo stesso tutte le caratteristiche da applicare ai casi "fuori mercato", considerando, per altro, che le sue caratteristiche reprimano gli effetti del vincolo imposto dalla vicinanza del pozzo di prelievo idrico su via Lazzaretto e che pertanto le prescrizioni da questo previste non possano inficiare le caratteristiche di appetibilità del terreno

si identifica, pertanto, come valore di mercato dell'area in oggetto:

PREZZO UNITARIO TERRENO:

130,00 €/mq

Procedendo alla seguente stima:

TERRENO RESIDENZIALE via CLAUDIO RICCI	Sup. catastale MQ	€/mq	€
Mapp.14614 fg.18	902,00	130,00	117.260,00
		TOTALE VALORE COMM.	**117.260,00**

In considerazione dei rilievi, verifiche, osservazione e valutazioni eseguite sul terreno in oggetto si ritiene di poter determinare per lo stesso il seguente valore di mercato:

PREZZO DEL TERRENO DI CUI AL MAPP.14614 FG.18:

117.260,00 €

*

Gallarate, 20 gennaio 2026

Allegati:

- Estratto mappa
- Visura catastale
- Tabella Valori IMU
- Estratto NdA art.35 - A.U.R.1: "AMBITI URBANI - Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso"
- Estratto NdA art.50.4 - A.U.R.1: "Zone di Tutela e Rispetto di Sorgenti e Pozzi"

Il PERITO

Dott. Arch. Elisabetta CORTESI

.....

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it


14614
1
2
7

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2026

Dati della richiesta	**Comune di SAMARATE (Codice:H736)**
	Provincia di VARESE
Catasto Terreni	**Foglio: 18 Particella: 14614**

INTESTATO

1	COMUNE DI SAMARATE sede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 30/09/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**18**	**14614**		**-**	**SEMIN 2 ARBOR**	**09 02**		**Euro 6,06**	**Euro 5,59**	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0221103 in atti dal 30/09/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 221103.1/2025)
Notifica				**Partita**						
Annotazioni	di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:14614 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/09/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0221103 in atti dal 30/09/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 221103.1/2025)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**14614**		**-**	**SEMIN 2 ARBOR**	**10 00**		**Euro 6,71**	**Euro 6,20**	FRAZIONAMENTO del 28/02/2019 Pratica n. VA0033216 in atti dal 28/02/2019 presentato il 27/02/2019 (n. 33216.1/2019)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2026

Numero notifica tavolare		Partita			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:10309 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:14609 ; Foglio:1 Particella:14610 ; Foglio:1 Particella:14611 ; Foglio:1 Particella:14612 ; Foglio:1 Particella:14613 ; Foglio:1 Particella:14615 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/02/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/09/2025
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/03/2012 Pubblico ufficiale BREZZI RODOLFO Sede SAMARATE (VA) Repertorio n. 124846 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 24096.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 05/04/2012		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**10309**		**-**	**SEMIN 2 ARBOR**	**27 00**		**Euro 18,13 L. 35.100**	**Euro 16,73 L. 32.400**	Impianto meccanografico del 03/12/1984

Notifica		Partita	8447		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/02/2019
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/03/2012 Pubblico ufficiale BREZZI RODOLFO Sede SAMARATE (VA) Repertorio n. 124846 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 24096.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 05/04/2012		

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2026

Situazione degli intestati dal 14/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE MONTICELLO DI PROVASOLI LUCIANO E BERTONI CLAUDIO E C. IN LIQUIDAZIONEsede in CARDANO AL CAMPO (VA)	02169160153*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 27/03/2012
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/05/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 146 - NOMINA LIQUIDATORE Voltura n. 3516.1/2012 - Pratica n. VA0057313 in atti dal 29/02/2012		

Situazione degli intestati dal 11/02/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE MONTICELLO S.A.S. DI PROVASOLI LUCIANO, BERTONI CLAUDIO & C.sede in CARDANO AL CAMPO (VA)	02169160153*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 14/05/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 11/02/1998 Pubblico ufficiale LAINATI MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 69388 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 612 registrato in data 20/02/1998 - MODIFICA PATTI SOCIALI DI S.A.S. Voltura n. 2065.1/1998 - Pratica n. VA0047835 in atti dal 20/02/2012		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE MONTICELLO DI EVALDO COLOMBO & C SASsede in MILANO (MI)	02169160153*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/02/1998
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Aree fabbricabili

Per l'esercizio 2018, sono confermati i valori già in vigore negli anni precedenti, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15/4/2015 che sono riassunti nella seguente tabella.:

Ambiti previsti dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	Valore aree IMU 2015-2016-2017-2018	
APPROVATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 15.04.2015		
Ambiti residenziali	**Euro / mq**	
Ambiti di Trasformazione Residenziali - ATR	€ 54,00	(*)
Ambiti di Completamento Residenziali - ACR	€ 54,00	(*)
Ambiti di Completamento (ACR) e di Trasformazione (ATR) Residenziali non soggetti a perequazione diffusa (ATR 7.1-7.2; ACR 12)	€ 90,00	
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 100,00	
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 1	€ 70,00	
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 2	€ 90,00	
Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso - AUR 1	€ 110,00	
Complessi Insediativi a Disegno Unitario - AUR 2	€ 110,00	
Insediamenti Residenziali nel Verde - AUR 3	€ 70,00	
Ambiti di significativa Valenza Architettonica - AUVA	€ 70,00	
Ambiti non residenziali	**Euro / mq**	
Ambiti di Trasformazione Produttivi - ATP	€ 49,00	(*)
Ambiti di Trasformazione Produttivo/Direzionale - ATP7	€ 80,00	
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 70,00	
Ambiti di Completamento Commerciali - ACC	€ 150,00	
Ambiti misti con presenza di residenza e attività produttive - I.R.P.E	€ 90,00	
Ambiti destinati ad attività prevalentemente Industriale - I.P.E	€ 90,00	
Ambiti per attività Terziarie, Direzionali e Commerciali - I.T.E	€ 90,00	
Ambiti per infrastrutture di servizio per il collaudo e il volo - AIPS	€ 40,00	
Aree produttive dismesse - AR	€ 55,00	

Ambiti per servizi	Euro / mq	
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche di progetto (aree soggette a perequazione - ex standard riconfermati)	€ 40,00	
VP2 (area per manifestazioni)	€ 27,00	
VS1 (area destinata ad attrezzature sportive e servizi)	€ 27,00	
ATS1 (centro sportivo di iniziativa privata)	€ 20,00	(*)

*(*) Eventuale ulteriore riduzione del 20% come da disposizioni della Delibera*

ART. 35. AMBITI URBANI - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO – (A.U.R. 1)

Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Tale tessuto, edificati principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il completamento insediativo attraverso interventi di edificazione nei lotti liberi la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Sono ammesse tutte le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1

- Prescrizioni d'intervento
Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Il PGT individua due tipologie di sottoambiti presenti nel tessuto residenziale:

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.
L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
if = 0,30 mq/mq
Rc = 40%
SD min = 30%
Hm = m 15,00
Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

- Norme particolari
In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche,

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.
In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.
Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
Nell'elaborato PR DA 2 a-g Disciplina delle Aree dettaglio urbano - sono riportati i "Calibri stradali" e le previsioni di nuovi tracciati nonché di adeguamento degli esistenti. Per i tratti di viabilità per i quali non è stato individuato un calibro specifico, la misura minima del calibro stradale è pari 6,00 mt.
Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.
In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni
Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.
Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.
Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

50.3 - Limite di rispetto ferroviario
Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.
In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.
Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.
Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

50.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi
Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D. lgs. N. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. A 19 "Carta dei vincoli", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio

2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale é vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio geometrico (raggio = 200 m) per la sorgente Baraggia e per alcuni pozzi del territorio, o con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo t = 60 gg.), in base alla D.G.R. 15137/96, per i pozzi

dell'acquedotto comunale e per i restanti pozzi del territorio; per i pozzi captanti acquiferi protetti, in base alla D.G.R 15137/96, è in corso l'iter di riperimetrazione con criterio idrogeologico,

3. Zona di Protezione*:* definita con criterio temporale in base alla D.G.R. 15137/96 (isocrona corrispondente ad un tempo t = 180 gg), che costituisce una zona allargata di particolare attenzione ai fini della tutela delle acque di falda.

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

C. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

D. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

E. aree cimiteriali;

F. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;

H. gestione di rifiuti;

I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

K. pozzi perdenti;

L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva **D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693** sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
  - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
  - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
  - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
  - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini […].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda […];
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.
Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.
Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

50.5. - Zone di rispetto degli elettrodotti

Negli elaborati del Documento di Piano, sulla tav. A.19 "Carta dei vincoli", e nella disciplina delle aree del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Samarate, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.
Si definiscono quindi:

a) Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la