TERRENO VIA XXII MARZO

Mapp.5867 e 8200 Fg.33

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI COMUNALI

CIG: B837C29FD0

Gallarate, 10.03.2026

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 1 la stima del terreno in via XXII marzo, indicato ai mapp.5867 e 8200 fg.33;

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 1

1.1. identificazione catastale e descrizione sommaria

Trattasi di due aree adiacenti che compongono un lotto edificabile a destinazione residenziale sito in Samarate, via XXII Marzo, zona ad est del centro di San Macario, da cui dista 300 ml



Censito al Catasto Terreni come segue:

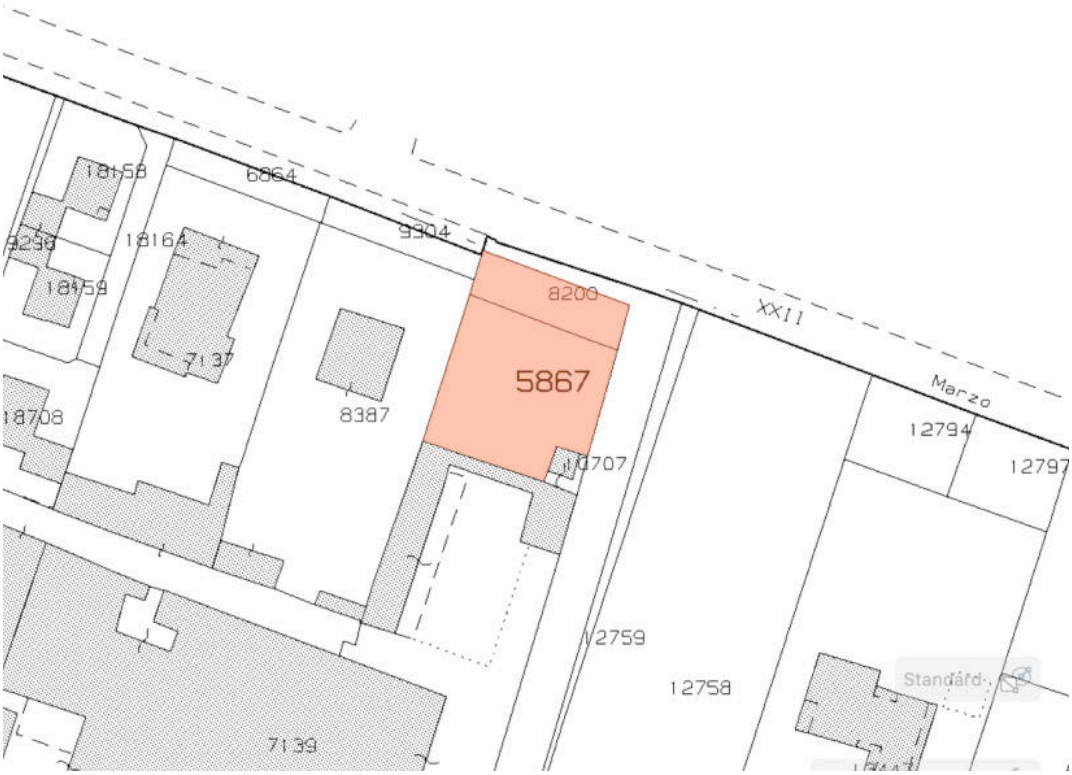
- Comune di Samarate mapp.5867 fg.33 - seminativo arborato di classe 2 - sup. catastale are 5,74 - reddito dominicale 3,85, agrario 3,56;
  Intestazione: Comune di Samarate

  La particella deriva da RIORDINO FONDIARIO del 20/02/2026 Pratica n. VA0036867 in atti dal 20/02/2026 RIORDINO FONDIARIO (n. 36867.1/2026).
  Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:33 Particella:7139 ; Foglio:33 Particella:8200 ; Foglio:33 Particella:10707

- Comune di Samarate mapp.8200 fg.33 - area - sup. catastale are 1,82 - reddito dominicale 0, agrario 0;
  Intestazione: Comune di Samarate

La particella deriva da RIORDINO FONDIARIO del 20/02/2026 Pratica n. VA0036867 in atti dal 20/02/2026 RIORDINO FONDIARIO (n. 36867.1/2026).
Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:33 Particella:5867 ; Foglio:33 Particella:7139 ; Foglio:33 Particella:10707

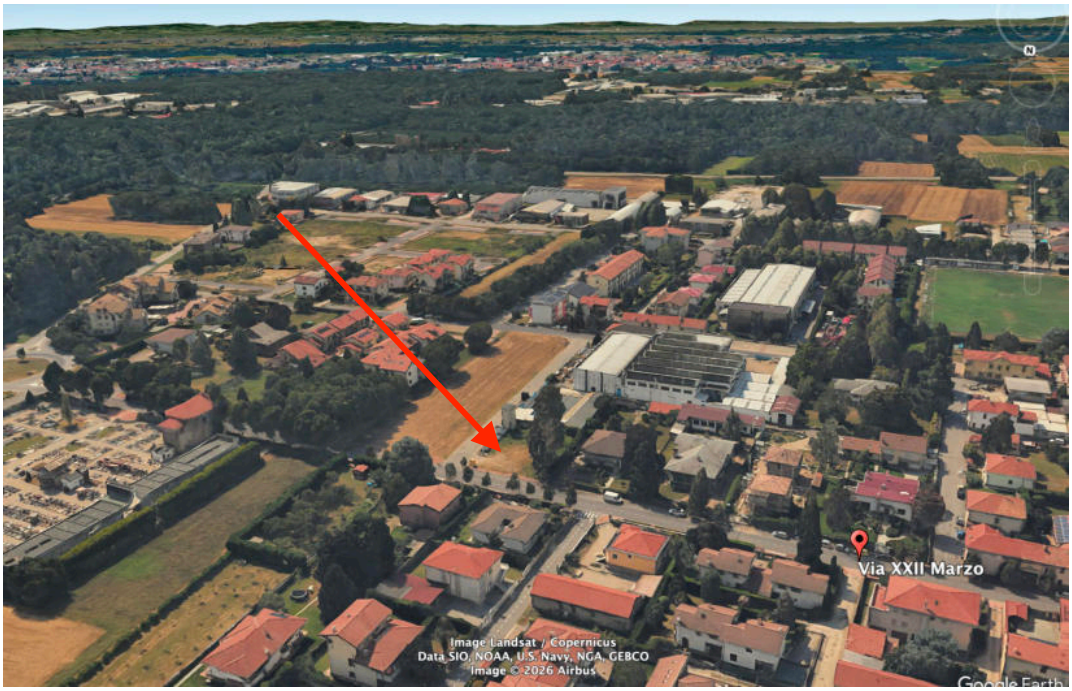
I confini dell'intero lotto comprensivo di entrambe le aree sono i seguenti: a nord area pubblica stradale, via XXII Marzo, ad est area pubblica stradale non ancora intitolata e mapp.10707 (cabina elettrica), A sud mapp.10707 (cabina elettrica) e mapp.7139 edificato con fabbricato produttivo e ad ovest il mapp.8387 costituito da area residenziale edificata con fabbricato monofamiliare e area stradale, via XXII Marzo (marciapiede) .



Al terreno si accede da via XXII Marzo, e da strada ad est non ancora intitolata; il lotto ha recinzione ad ovest, In zoccolo di muratura ed inferiate, che lo divide dal confinante lotto residenziale a sud ha recinzione in muratura piena che lo divide da insediamento produttivo

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

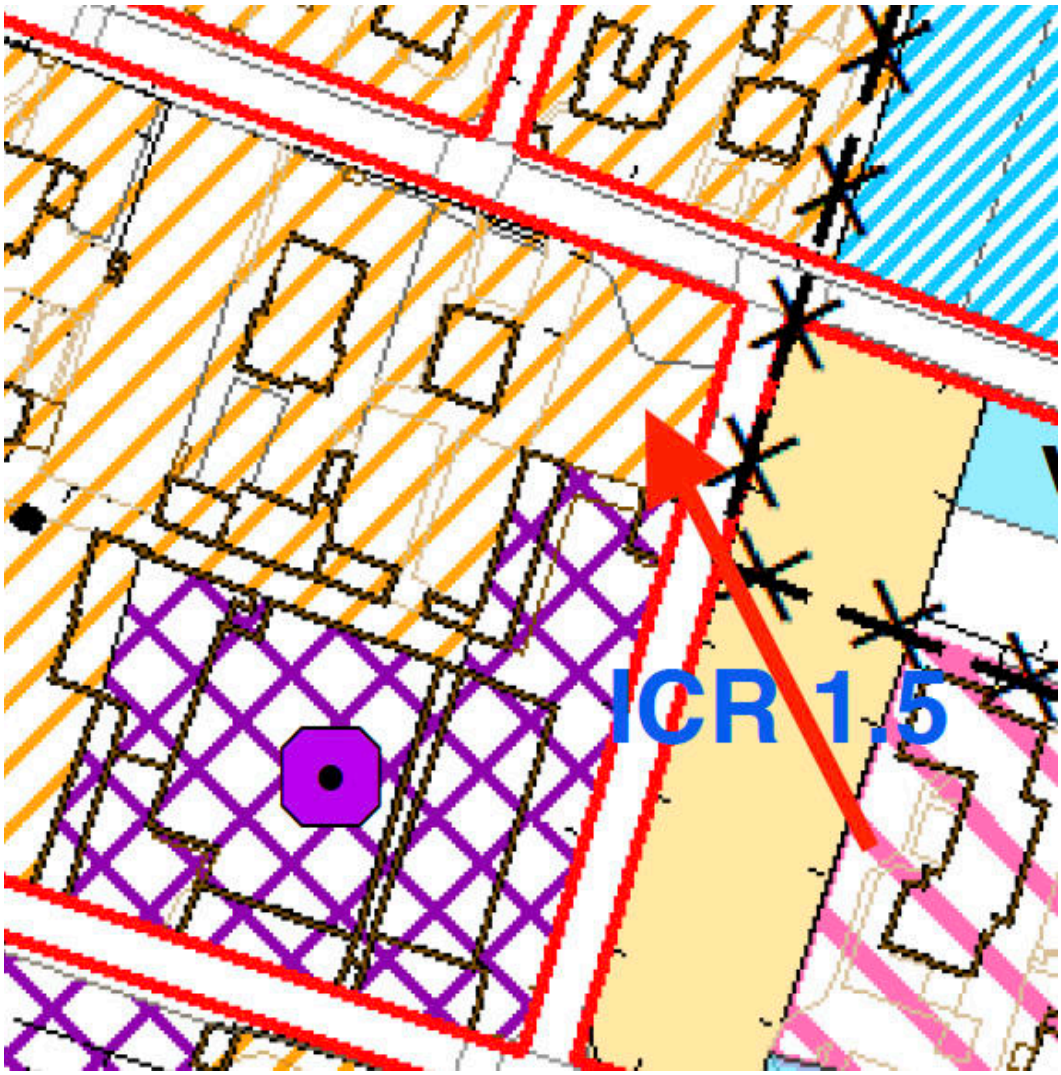




1.2. situazione urbanistica

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

"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

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

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"

Inoltre il terreno non è gravato da vincoli territoriali specifici.
Il terreno è in area di sensibilità paesistica BASSA.
É limitrofo ad un'area di vincolo cimiteriale da cui però non è interessato.

1.4. lo stato dei luoghi

- **1.4.1 aspetti fisici:** si tratta di un terreno pianeggiante, circoscritto da due aree edificate ad ovest e a sud e da due strade pubbliche a nord e ad est, sistemato a prato con presenza di 3 conifere ad alto fusto sul confine ovest; ha forma squadrata, di circa poco meno di 25 ml per circa poco di più di 31 ml, dimensioni che lo rendono agevolmente edificabile e adattabile a varie declinazioni architettoniche; la forma rettangolare è ritagliata nell'angolo sud-est dalla presenza di una cabina elettrica che non fa parte del lotto; il terreno è ben esposto e liberamente soleggiato. Vede la presenza nell'angolo sud-est di cabina elettrica di antica realizzazione.





• **1.4.2 confini:** il terreno, composto dalle due aree, confina a nord con la via XXII Marzo, via in uscita verso est dal centro di San Macario, da cui il lotto dista circa 300 ml, la via è di recente manutenzione e dotata di marciapiedi e pista ciclabile che dal centro conduce verso est al cimitero; ad est il terreno confina con una strada asfaltata, ad oriente della quale è presente un'area libera a prato, a sud con il mapp.7139, area edificata con fabbricati a destinazione produttiva attualmente in attività , ad est con il mapp.8387 a destinazione residenziale edificato con villa. Il terreno è recintato su due lati: ovest con recinzione in zoccolo in cls e superiore inferiate, a sud muro pieno intonacato, nell'angolo sud-est la cabina elettrica è posta sul confine.
Il contesto intorno è piuttosto articolato e poco omogeneo al suo contorno: a sud si trova un complesso produttivo di media estensione, a ovest e nord l'insediamento è di carattere residenziale: a ovest un terreno residenziale edificato con villa, a nord, oltre la via XXII Marzo, si sviluppa un'area residenziale a tessuto rado fatto di costruzioni residenziali per lo più monofamiliari; ad est il lotto frontistante oltre la strada fa parte di un ambito di completamento residenziale (ACR 1.5) su cui è prevista un'edificazione di 1.242 mq di SLP, attraverso piano attuattivo. Pertanto l'edificazione sul presente lotto e sull'area più estesa posta ad est andrebbero a completare il tessuto urbano della direttrice in uscita dal centro storico di San Macario.

• **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 XXII Marzo così come la via ad est sono servite dalla rete acquedotto (V.si tav. PG 6.a del P.U.G.S.S.)
- La via XXII Marzo non è completamente servita dalla rete fognaria: la rete delle acque miste si interrompe a circa 150 ml dal lotto e nella via ad est è presente una linea acque miste che si interrompe a circa 80 ml (V.si tav. PG 7.a del P.U.G.S.S.)
- La via XXII Marzo è servita dalla rete gas metano a bassa pressione; la via ad est presenta sia la linea di bassa pressione che quella di media pressione (V.si tav. PG 8.a del P.U.G.S.S.)
- La via XXII Marzo e la strada ad est sono servite dalla rete elettrica Enel a bassa tensione ed ad alta tensione con la presenza sul confine sud-est di cabina elettrica di trasformazione (V.si tav. PG 9.a del P.U.G.S.S.).
In google earth si rintracciano le street view che riprendono la posa del cavidotto elettrico, utili a descrivere la sua posizione per future scelte esecutive nell'edificazione del lotto residenziale per la quale si rimanda ad uno specifico approfondimento con l'ente gestore.



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



- La via XXII Marzo è scarsamente fornita di rete Telecom e la via ad est non risulta servita dalla rete Telecom (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 756,00 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 756 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 zona limitrofa al centro del quartiere che si trova 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 di deperimento del valore per essere sito nel quadrante sud-est di Samarate meno apprezzato sotto il profilo del mercato immobiliare

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

PREZZO UNITARIO TERRENO:

120,00 €/mq

Procedendo alla seguente stima:

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:

TERRENO RESIDENZIALE via XXII Marzo	Sup. catastale MQ	€/mq	€
Mapp.5867 e 8200 fg.33	756,00	120,00	90.720,00
		TOTALE VALORE COMM.	**90.720**

PREZZO DEL TERRENO DI CUI AL MAPP.5867 e MAPP.8200 fg.33:

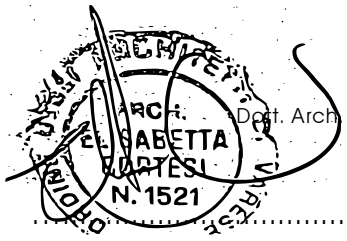
90.720,00 €

*

Gallarate, 20 gennaio 2026

Allegati:

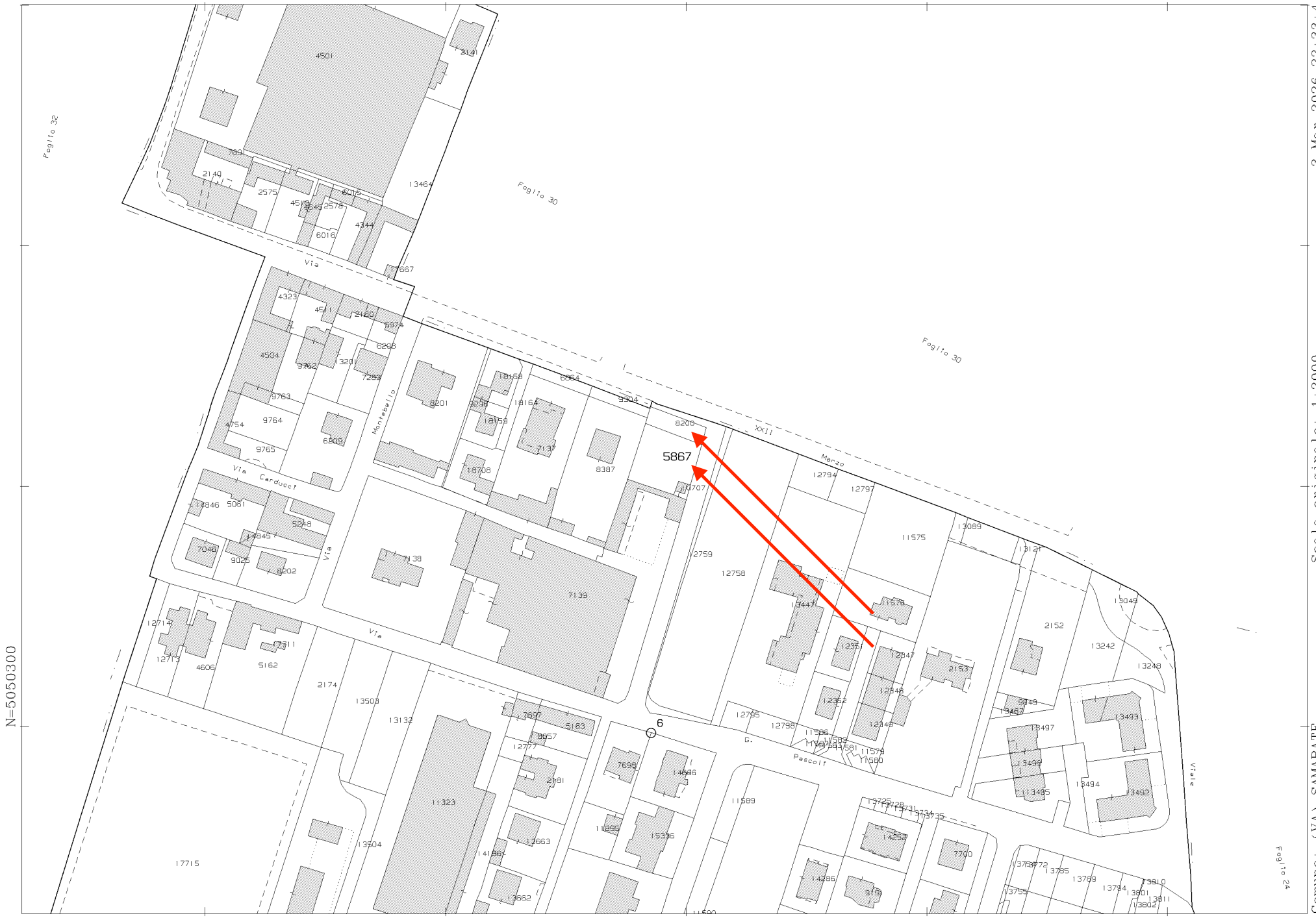
- Estratto mappa
- Visura catastale
- Tabella Valori IMU
- Estratto NdA art.35 - A.U.R.1: "AMBITI URBANI - Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso"



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



N=5050300

E=1482900

1 Particella: 5867

Comune: (VA) SAMARATE
Foglio: 33

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T478656/2026

3-Mar-2026 22:33:4

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2026

Dati della richiesta	**Comune di SAMARATE (Codice:H736)**
	Provincia di VARESE
Catasto Terreni	**Foglio: 33 Particella: 5867**

INTESTATO

1	COMUNE DI SAMARATE		(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 20/02/2026

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	**33**	**5867**		**-**	**SEMIN 2 ARBOR**	**05 74**		**Euro 3,85**	**Euro 3,56**	RIORDINO FONDIARIO del 20/02/2026 Pratica n. VA0036867 in atti dal 20/02/2026 RIORDINO FONDIARIO (n. 36867.1/2026)

Notifica		**Partita**			
Annotazioni	di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE; di stadio: Variazione su istanza di parte del 20/02/2026 acquisita agli atti al prot. n. VA0036776 del 2026 SI RETTIFICA IN AUTOTUTELA ,PER ERRORE IMPUTABILE ALL'UFFICIO, LA MAPPA CARTOGRAFICA, INSERENDO IL CORRETTO CONFINE TRA LE PARTICELLE 8022 E 5867 PER RIORDINO FONDIARIO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO, RIPRISTINANDO LA SUPERFICIE CARTOGRAFICA IN MQ 574, ERRONEMENTE STRALCIATA A STRADE PUBBLICHE LA SUPERFICIE DI MQ. 24 CON LA PARTICELLA 17688				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:7139 ; Foglio:33 Particella:8200 ; Foglio:33 Particella:10707 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2025

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	**33**	**5867**		**-**	**SEMIN 2 ARBOR**	**05 43**		**Euro 3,65**	**Euro 3,37**	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0236374 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 236374.1/2025)

Notifica		**Partita**			
Annotazioni	di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:5867 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2026

Foglio:33 Particella:17688 ;

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 SAMARATE		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0236374 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 236374.1/2025)		

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**	**5867**		**-**	**SEMIN 2 ARBOR**	**05 70**		**Euro 3,83 L. 7.410**	**Euro 3,53 L. 6.840**	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Numero notifica tavolare				**Partita**	408					

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATE		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/09/2025
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2026

Dati della richiesta	**Comune di SAMARATE (Codice:H736)**
	Provincia di VARESE
Catasto Terreni	**Foglio: 33 Particella: 8200**

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 20/02/2026

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	**33**	**8200**		**-**	**AREA**	**01 82**		**Euro 0,00**	**Euro 0,00**	RIORDINO FONDIARIO del 20/02/2026 Pratica n. VA0036867 in atti dal 20/02/2026 RIORDINO FONDIARIO (n. 36867.1/2026)
Notifica					**Partita**	2				
Annotazioni	di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE; di stadio: Variazione su istanza di parte del 20/02/2026 acquisita agli atti al prot. n. VA0036776 del 2026 SI RETTIFICA IN AUTOTUTELA ,PER ERRORE IMPUTABILE ALL'UFFICIO, LA MAPPA CARTOGRAFICA, INSERENDO IL CORRETTO CONFINE TRA LE PARTICELLE 8022 E 5867 PER RIORDINO FONDIARIO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO, RIPRISTINANDO LA SUPERFICIE CARTOGRAFICA IN MQ 182 ERRONEAMENTE STRALCIATA CON LA EX PARTICELLA 17687 STRALCIATA A STRADE PUBBLICHE DEL COMUNE.								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:5867 ; Foglio:33 Particella:7139 ; Foglio:33 Particella:10707 ;

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 01/10/2025

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	**33**	**8200**		**-**	**AREA**	**00 85**				RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0235664 in atti dal 01/10/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 235664.1/2025)
Notifica					**Partita**	2				
Annotazioni	di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:8200 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:17687 ;

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2026

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**	**8200**		**-**	**FU D ACCERT**	**01 50**				Impianto meccanografico del 03/12/1984

Numero notifica tavolare		**Partita**	408		

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATE		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/09/2025
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica

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,