



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

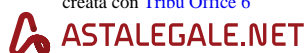
DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Chiara Zara

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
63/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO via Gioacchino Rossini, della superficie commerciale di **5.796,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Terreno agricolo incolto

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 29522 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, classe 4, superficie 5796, reddito agrario 2.095,00 €, reddito dominicale 2.694,00 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord in Comune di Samarate, mappale 1326, a est, in Comune di Busto Arsizio, mappale 15204, a sud, in Comune di Busto Arsizio, mappale 29523, a ovest, in Comune di Samarate, strada.

nell'atto di pignoramento l'immobile viene identificato al Foglio 4, Mappale 29522. Come specificato nel CDU in allegato, l'immobile viene identificato al Foglio logico 9 e al foglio fisico 4, Mappale 29522.

Il terreno presenta una forma rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.796,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.323,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.323,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.323,20
Data di conclusione della relazione:	03/04/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
ovvero il debitore lo utilizza parzialmente come deposito

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/05/2023 a Milano 2 ai nn. 68976-11578, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 52.000,00.

Importo capitale: € 40.389,52

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/02/2016 a Milano 2 ai nn. 11109-1853, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.023.289,61.

Importo capitale: € 873.289,61

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/01/2019 a Milano 2 ai nn. 10323-1520, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da
DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 386.765,95.

Importo capitale: € 359.030,28

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/11/2020 a Milano 2 ai nn. 132379-23917, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 929.622,42.

Importo capitale: € 464.811,21



ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/08/2022 a Milano 2 ai nn. 123198-24942, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 1.130.247,60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 27/03/2024 a Milano 2 ai nn. 39370-28384, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, con atto stipulato il 13/01/1992 a firma di Paolantonio ai nn. 96956 di repertorio

[REDACTED] per la quota di 1/2, con atto stipulato il 13/01/1992 a firma di Paolantonio ai nn. 96956 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - subambito E1 - zona agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

TITOLO IIIC - Zone agricole e ambientali Art. 40. Aree agricole (E) 1. Parti del territorio utilizzate



per attività agricole. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. 2. Gli ambiti agricoli sono così suddivisi: a. Zona agricola (E1) b. Zona a verde arborato di sud-ovest (E2) c. Zona agricola all'interno del PLIS Altomilanese (E3) 3. Recinzioni nelle zone agricole E1 e E2: - sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno di tipo "aperto" e recinzioni realizzate in rete metallica (di colore verde) con paletti posati a secco. Le recinzioni dovranno avere altezza massima di 1,20 m essere rialzate di almeno cm 15 da terra per favorire il transito della libera fauna. Sono sempre consentite recinzioni costituite da elementi naturali (siepi, filari, ecc); - la delimitazione dei lotti di dimensione inferiore a 2000 mq è consentita unicamente attraverso l'utilizzo di elementi naturali (siepi, filari, ecc); - sono consentite, in deroga al punto precedente per motivi di pubblica sicurezza, recinzioni con un'altezza massima di 2,00 m ed estese fino a terra, esclusivamente a delimitazione dell'area di pertinenza dell'abitazione principale dell'imprenditore agricolo, delle strutture aziendali e degli edifici a destinazione residenziale esistenti non connessi all'attività agricola; - la posa di recinzioni con caratteristiche differenti da quelle indicate al paragrafo precedente sarà consentita, previa autorizzazione e a carattere temporaneo, al solo imprenditore agricolo a protezione delle aree di nuova piantagione e in relazione alla tipologia di coltivazione. Art. 41. Zona agricola (E1) Per gli ambiti agricoli E1 sono valide le disposizioni dell'art. 59 e articoli seguenti della LR 12/2005 e successive modifiche. Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, presenti nell'ambito agricolo E1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale e ristrutturazione edilizia; è inoltre consentito un ampliamento massimo pari a 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 50 mq, per ciascuno dei fabbricati esistenti. E' consentita la vendita e la somministrazione diretta dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, nonché di beni e prodotti affini che consentono un utilizzo completo dei beni prodotti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIOACCHINO ROSSINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO via Gioacchino Rossini, della superficie commerciale di **5.796,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]



Terreno agricolo incolto

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 29522 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, classe 4, superficie 5796, reddito agrario 2.095,00 €, reddito dominicale 2.694,00 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord in Comune di Samarate, mappale 1326, a est, in Comune di Busto Arsizio, mappale 15204, a sud, in Comune di Busto Arsizio, mappale 29523, a ovest, in Comune di Samarate, strada.

nell'atto di pignoramento l'immobile viene identificato al Foglio 4, Mappale 29522. Come specificato nel CDU in allegato, l'immobile viene identificato al Foglio logico 9 e al foglio fisico 4, Mappale 29522.

Il terreno presenta una forma rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo sito nel Comune di Busto Arsizio (foglio 9, mappale 29522) adiacente al terreno sito nel Comune di Samarate (foglio 2, mappale 1326 - Lotto 2).

I terreni presentano una recinzione e un cancello carraio dal quale è possibile accedere ai terreni stessi dalla via Cascina Tangitt.

Allo stato attuale i due terreni (lotto 1 e lotto 2) non sono fisicamente separati tra di loro e presentano alcune recinzioni interne e aree di deposito.

Dal certificato di destinazione urbanistica: Zona E- Subambito E1 - zona agricola.

Parte dell'area ricade in ambito boscato dei boschi trasformabili ai sensi dell'art. 30 delle NTA – trasformazioni di tipo areale – e parte in ambito boscato interessato da superficie boscata ai sensi dell'art. 43 della L.R. 31/08 del P.I.F..

Parte dell'area ricade altresì in classe di sensibilità paesaggistica “molto alta” e la restante parte in classe di sensibilità paesaggistica “alta” secondo la classificazione riportata nella Carta della sensibilità paesaggistica (elaborato C.10 del Piano delle Regole).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno seminativo arborato	5.796,00	x	100 %	=	5.796,00
Totale:	5.796,00				5.796,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i valori medi di terreni agricoli a Busto Arsizio (VA) come da Listino dell'Agenzia delle Entrate "Valori agricoli medi della provincia" e da tabella espropri della Provincia di Varese "Valori agricoli medi dei terreni".

Listino Agenzia delle Entrate (seminativo arborato): € 8,76 /mq

Tabella Provincia di Varese (seminativo arborato): € 9,64 /mq

Valore medio: € 9,20 /mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.796,00 x 9,20 = **53.323,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.323,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.323,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.796,00	0,00	53.323,20	53.323,20
				53.323,20 €	53.323,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.323,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.323,20**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.323,20



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 11.076,80

Data di conclusione della relazione: 03/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
il debitore lo usa parzialmente come deposito

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/05/2023 a Milano 2 ai nn. 68976-11578, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 52.000,00.

Importo capitale: € 40.389,52

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/02/2016 a Milano 2 ai nn. 11109-1853, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.023.289,61.

Importo capitale: € 873.289,61

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/01/2019 a Milano 2 ai nn. 10323-1520, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 386.765,95.

Importo capitale: € 359.030,28



ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/11/2020 a Milano 2 ai nn. 132379-23917, a favore di A [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 929.622,42.

Importo capitale: € 464.811,21

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/08/2022 a Milano 2 ai nn. 123198-24942, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], derivante da DECRETO

INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 1.130.247,60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 27/03/2024 a Milano 2 ai nn. 39370-28384, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, con atto stipulato il 13/01/1992 a firma di Paolantonio ai nn. 96956 di repertorio

[REDACTED] per la quota di 1/2, con atto stipulato il 13/01/1992 a firma di Paolantonio ai nn. 96956 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G1 - pianura asciutta a preminente vocazione forestale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.44. AMBITI AGRICOLI Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005. All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Il PGT, riconosce agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione. 44.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole Di norma sono ammesse in tali zone le funzioni principali della attività agricole e le funzioni complementari di cui all'art. 7.2.4. Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni. Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive connesse alle attività agricole nonché ammesse in relazione agli interventi di riconversione degli insediamenti esistenti dismessi.; tali opere dovranno essere realizzate con particolare attenzione agli aspetti di inserimento paesaggistico/ambientale, evitando l'utilizzo di materiali particolarmente impattanti sia per quanto riguarda le pavimentazioni che gli elementi di finitura, in genere si dovrà privilegiare la sistemazione a verde delle aree mantenendole libere da pavimentazioni nonché le attrezzature connesse ai percorsi ciclopedonali, compatibili con le destinazioni agricole, destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi. 44.2 Norme generali per gli interventi edilizi Negli ambiti agricoli è ammessa l'edificazione delle strutture funzionali all'attività le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere, nel rispetto delle successive prescrizioni. Sono ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole di cui all'art. 7.2.4. Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, monche la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario. Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività della imprenditore agricolo o della sua azienda 1) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata; b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli. 2) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali, ove ammesse, tale rapporto non può superare il 40% della predetta superfici. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli



esistenti su terreni di Comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. 3) Nelle aree destinate all’agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti, mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall’art. 60 della L.R. 12/2005. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni. Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al 40% della superficie aziendale. Le strutture destinate all’allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all’aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 mt.. Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia. Nelle zone agricole le recinzioni sono consentite solo per l’abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq. 10,00 di superficie cintata ogni metroquadro di superficie coperta. Le recinzioni dei fondi agricoli o boschivi sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo; in tali casi queste dovranno essere esclusivamente realizzate in legno con palizzate aperte di altezza non superiore a 1,20 mt. Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicoltura purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra. 44.3 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all’esercizio dell’attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri: - - - la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività l’aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri. Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno o di cemento, e pendenze non inferiori al 30%. La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti. Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni: a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze; b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante; c) I manufatti agricoli realizzati nell’ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona prealpina; d) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell’azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte; e) La tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico; f) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell’architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali; g) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri; h) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%; i) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti. 44.4 Norme generali di tutela del paesaggio agrario Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all’uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica. Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l’area prossima alla palude e quelle del rilievo boschivo. Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela. Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi: – garantire effettivamente l’uso agricolo e silvopastorale dei fondi,



salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti; – limitare l’edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente; – inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l’impatto sul paesaggio agricolo, nonché sugli ambiti di particolare valenza naturalistica circostanti, risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche; – conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell’ambito agricolo: – salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d’acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc... – mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri culturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc... – conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature. – conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze culturali. In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell’intervento di trasformazione.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale. Le aree agricole in Comune di Samarate rivestono un ruolo importante per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole. Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell’habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili. Con apposita simbologia sono individuati negli elaborati della disciplina delle aree del Piano delle Regole gli “Ambiti agricoli di valenza naturale/ambientale”, che ricadono in contesti urbanizzati ed edificati per i quali il PGT persegue la conservazione dell’uso agricolo ai fini della tutela delle valenze ecologiche e paesaggistiche di tali aree nel sistema territoriale. In tali ambiti sono pertanto ammesse le attività di natura agricola che non risultano in contrasto con gli obiettivi di tutela ecologica. In particolare per l’ambito VP 2 le aree non interessate dalla realizzazione dei servizi dovranno essere destinate ad attività agricole compatibili con il contesto e la conservazione del corridoio ecologico. In tale ambito non è ammessa l’edificazione. Dovranno essere realizzate opportune sistemazioni funzionali a garantire la connessione ecologica (direttrice est-ovest).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In data 30/09/2025 è avvenuto un riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico, da parte dell’Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, pertanto è cambiato l’identificativo catastale: precedentemente il presente mappale era identificato con il foglio 2, particella 1326. L’attuale identificativo, foglio 10, particella 1326.

Inoltre la superficie catastale del lotto è variata (da 1100 mq a 1204 mq) così come è variata la rappresentazione grafica del lotto nell’estratto mappa (è stata inserita a ovest la strada - via Gioacchino Rossini - precedentemente esistente ma non rappresentata nell’estratto mappa). Sono cambiati dunque i confini: da nord, via Gioacchino Rossini, terreno di cui al foglio 10,



mappale 1893 in comune di Samarate, terreno di cui al foglio 9, mappale 29522 in comune di Busto Arsizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGITT (NEI PRESSI DI VIA GIOACCHINO ROSSINI - BUSTO ARSIZIO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAMARATE via Cascina Tangitt (nei pressi di via Gioacchino Rossini - Busto Arsizio), della superficie commerciale di **1.204,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Terreno agricolo incolto

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1326 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, classe 2, superficie 1204, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,87 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord, strada (nell'estratto mappa indicata come via Gioacchino Rossini di Busto Arsizio), a est foglio 10 mappale 1893 del Comune di Samarate, a sud foglio 9 mappale 29522 del Comune di Busto Arsizio

precedentemente al 30/09/2025, il presente mappale era identificato con il foglio 2 (foglio 7 nell'atto di pignoramento), particella 1326. L'attuale identificativo, foglio 10, particella 1326 deriva da RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO da parte dell'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali (pratica VA 0213036 in atti dal 30/09/2025). Inoltre la superficie catastale del lotto è variata (da 1100 mq a 1204 mq) così come è variata la rappresentazione grafica del lotto nell'estratto mappa (è stata inserita a ovest la strada - via Gioacchino Rossini - precedentemente esistente ma non rappresentata nell'estratto mappa). Sono cambiati dunque i confini: da nord, via Gioacchino Rossini, terreno di cui al foglio 10, mappale 1893 in comune di Samarate, terreno di cui al foglio 9, mappale 29522 in comune di Busto Arsizio.

Il terreno presenta una forma triangolare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo sito nel Comune di Samarate (foglio 10, mappale 1326) adiacente al terreno sito nel Comune di Busto Arsizio (foglio 9, mappale 29522 - Lotto 1).

I terreni presentano una recinzione e un cancello carraio dal quale è possibile accedere ai terreni stessi dalla via Cascina Tangitt.

Allo stato attuale i due terreni non sono fisicamente separati tra di loro e presentano alcune recinzioni interne e aree di deposito.

Dal certificato di destinazione urbanistica: Zona G1: di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, Art. 9 PTC del Parco Lombardo Valle del Ticino, interessato dai seguenti vincoli: Paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. f del D.Lgs 42/2004.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno bosco ceduo	1.204,00	x	100 %	=	1.204,00
Totale:	1.204,00				1.204,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i valori medi dei terreni a Samarate (VA) come da Listino dell'Agenzia delle Entrate "Valori agricoli medi della provincia" e da tabella espropri della Provincia di Varese "Valori agricoli medi dei terreni".

Considerato paragonabile ad un terreno seminativo arborato

Listino Agenzia delle Entrate (seminativo arborato): € 8,76 /mq

Tabella Provincia di Varese (seminativo arborato): € 9,64 /mq

Valore medio: € 9,20 /mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.204,00 x 9,20 = **11.076,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.076,80



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.076,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.204,00	0,00	11.076,80	11.076,80
				11.076,80 €	11.076,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.076,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.076,80**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.076,80**



B **deposito artigianale** a SAMARATE via Cascina Tangitt, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

Deposito

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 539 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 81 mq, rendita 100,40 Euro, indirizzo catastale: via Cascina Tangitt, piano: T, intestato a ██████████

Coerenze: l'immobile si trova all' interno del mappale distinto al Foglio 10 Mappale 539. Confina, partendo da nord, con il cortile comune, il mappale 539 sub. 2, il cortile comune.

Precedentemente al 30/09/2025 l'immobile era identificato catastalmente alla sezione CA, foglio 7, particella 539, subalterno 3. E' passato al foglio 10 a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/09/2025 / VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

C **tettoia** a SAMARATE via Cascina Tangitt, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

Tettoia

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 539 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 5, consistenza 75 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: via Cascina Tangitt, piano: T, intestato a ██████████

Coerenze: la tettoia condonata confinava, partendo da nord con il mappale 367, il mappale 2066 e il cortile comune del mappale 539. la tettoia rilevata (non sanabile) si trova all'interno del cortile comune del mappale 539, come da allegati (Planimetrie stato di fatto e estratto mappa Lotto 3)

Precedentemente al 30/09/2025 l'immobile era identificato catastalmente alla sezione CA, foglio 7, particella 539, subalterno 4. E' passato al foglio 10 a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/09/2025 (Pratica n. VA0213269) VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 213269.1/2025) da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **301,00 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.450,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.450,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/05/2023 a Milano 2 ai nn. 68976-11578, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 52.000,00.

Importo capitale: € 40.389,52

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/02/2016 a Milano 2 ai nn. 11109-1853, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.023.289,61.

Importo capitale: € 873.289,61

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/01/2019 a Milano 2 ai nn. 10323-1520, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da



DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 386.765,95.

Importo capitale: € 359.030,28

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/11/2020 a Milano 2 ai nn. 132379-23917, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 929.622,42.

Importo capitale: € 464.811,21

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/08/2022 a Milano 2 ai nn. 123198-24942, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 1.130.247,60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 27/03/2024 a Milano 2 ai nn. 39370-28384, a favore di A [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, con atto stipulato il 10/02/1982 a firma di Rapelli-Ferrari ai nn. 585441 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a una porzione dell'attuale mappale 539. La restante porzione dell'attuale mappale 539, prima identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 2067, è stata oggetto di atto di compravendita stipulato il 15/09/1987 n. rep. 126006 Notaio Ferrari

[REDACTED] per la quota di 1/2, con atto stipulato il 10/02/1982 ai nn. 585441 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a una porzione dell'attuale mappale 539. La restante porzione dell'attuale mappale 539 prima identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 2067 è stata oggetto di atto



stipulato il 15/09/1987 n. rep. 126006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio - legge 47/85 N. 1073/1070 del 1986, intestata a [REDACTED]
presentata il 30/09/1986, agibilità del 01/07/1997

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona G1 - pianura asciutta a preminente vocazione forestale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.44. AMBITI AGRICOLI Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005. All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Il PGT, riconosce agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione. 44.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole Di norma sono ammesse in tali zone le funzioni principali della attività agricole e le funzioni complementari di cui all'art. 7.2.4. Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni. Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive connesse alle attività agricole nonché ammesse in relazione agli interventi di riconversione degli insediamenti esistenti dismessi.; tali opere dovranno essere realizzate con particolare attenzione agli aspetti di inserimento paesaggistico/ambientale, evitando l'utilizzo di materiali particolarmente impattanti sia per quanto riguarda le pavimentazioni che gli elementi di finitura, in genere si dovrà privilegiare la sistemazione a verde delle aree mantenendole libere da pavimentazioni nonché le attrezzature connesse ai percorsi ciclopedonali, compatibili con le destinazioni agricole, destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi. 44.2 Norme generali per gli interventi edilizi Negli ambiti agricoli è ammessa l'edificazione delle strutture funzionali all'attività le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere, nel rispetto delle successive prescrizioni. Sono ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole di cui all'art. 7.2.4. Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, monche la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle



norme di tutela del paesaggio agrario. Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività della imprenditore agricolo o della sua azienda 1) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata; b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli. 2) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali, ove ammesse, tale rapporto non può superare il 40% della predetta superfici. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. 3) Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti, mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni. Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al 40% della superficie aziendale. Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 mt.. Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia. Nelle zone agricole le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq. 10,00 di superficie cintata ogni metroquadro di superficie coperta. Le recinzioni dei fondi agricoli o boschivi sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo; in tali casi queste dovranno essere esclusivamente realizzate in legno con palizzate aperte di altezza non superiore a 1,20 mt. Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicoltura purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra. 44.3 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri: - - la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri _ le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno o di cemento, e pendenze non inferiori al 30%. La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti. Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni: a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze; b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante; c) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona prealpina; d) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte; e) La tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico; f) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre



naturali; g) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri; h) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%; i) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

44.4 Norme generali di tutela del paesaggio agrario

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica. Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l'area prossima alla palude e quelle del rilievo boschivo. Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela. Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi: – garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti; – limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente; – inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo, nonché sugli ambiti di particolare valenza naturalistica circostanti, risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche; – conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo: – salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc... – mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc... – conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature. – conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali. In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione. Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale. Le aree agricole in Comune di Samarate rivestono un ruolo importante per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole. Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili. Con apposita simbologia sono individuati negli elaborati della disciplina delle aree del Piano delle Regole gli "Ambiti agricoli di valenza naturale/ambientale", che ricadono in contesti urbanizzati ed edificati per i quali il PGT persegue la conservazione dell'uso agricolo ai fini della tutela delle valenze ecologiche e paesaggistiche di tali aree nel sistema territoriale. In tali ambiti sono pertanto ammesse le attività di natura agricola che non risultano in contrasto con gli obiettivi di tutela ecologica. In particolare per l'ambito VP 2 le aree non interessate dalla realizzazione dei servizi dovranno essere destinate ad attività agricole compatibili con il contesto e la conservazione del corridoio ecologico. In tale ambito non è ammessa l'edificazione. Dovranno essere realizzate opportune sistemazioni funzionali a garantire la connessione ecologica (direttrice est-ovest).

44.5 Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli

Gli interventi sugli edifici a destinazione non agricola esistenti in ambiti agricoli sono disciplinati dal presente articolo.

44.5.1 Insediamenti residenziali isolati in ambiti agricoli

Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, e



per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" della S.I.p esistente fino ad un massimo di 70 mq. per unità abitativa esistente alla data di adozione del PGT, che comporta aumento della superficie coperta di pari superficie. 44.5.2 Insedimenti produttivi isolati in ambiti agricoli Per gli insediamenti produttivi ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 30% della S.I.p. esistente e della sup. coperta esistente. E' ammesso la riqualificazione e la trasformazione ai fini residenziali senza incremento della s.l.p. esistente, mediante piano attuativo che definisca tipologie edilizie e parametri edificatori, nonché caratteri morfologici del nuovo insediamento nel rispetto del contesto rurale e degli edifici tradizionali che lo connotano. Il piano attuativo dovrà prevedere, aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare secondo i parametri stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse destinazioni funzionali principali (residenza, terziario ecc..) e le opere di urbanizzazione da realizzarsi in relazione alle esigenze del comparto. 44.5.3 Trasformazione di edifici agricoli in residenziali L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare secondo i parametri stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse destinazioni funzionali principali (residenza, terziario ecc..) e le opere di urbanizzazione da realizzarsi in relazione alle esigenze del comparto. Il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli edifici agricoli nonché degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli, aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti isolati, con un numero maggiore di unità abitative residenziali stabili rispetto a quelle originariamente presenti all'interno del complesso aziendale. Qualora la dimensione dell'intervento comporti – invece - un maggior numero di unità abitative, le superfici e gli alloggi eccedenti i due dovranno essere destinati ad attività ricettive complementari alle attività agricole. Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da una sovrapposizione della foto aerea e delle foto depositate con il Condonò 1073/1070 del 1986 e delle coeve planimetrie catastali si evince una non perfetta sovrapposizione dei depositi e della forma del lotto.

Si ritiene comunque sanato da tale condono quanto ad oggi visibile in loco in quanto corrispondente a quanto rappresentato e visibile già dalle fotografie depositate con il Condonò (ad esclusione della tettoia di maggiori dimensioni rispetto a quella condonata, non sanabile). Potrebbe essere necessaria una semplice "migliore identificazione" del lotto e dei manufatti a seguito di un rilievo strumentale per quanto riguarda i depositi distinti catastalmente al sub.2 e al sub. 3.

In data 30/09/2025 è avvenuta una variazione degli identificativi per allineamento mappe (Pratica VA0213271) e una variazione dell'identificativo per riordino fondiario (n. 213271.1/2025) da parte dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali (da Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 539 a Foglio 10 Particella 539 Subalterni 2, 3, 4).

Inoltre nel RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO del 30/09/2025 / VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali è stato inserito al catasto terreni, all'interno del foglio 10, mappale 539, il nuovo mappale



18328. In allegato "Planimetria 1 200 estratto mappa Lotto 3" con indicazione del nuovo mappale 18328. In caso di demolizione della tettoia no autorizzata la particella 18328 (non presente nell'atto di pignoramento) andrà soppressa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia (subalterno 4) demolita e ricostruita con maggiori dimensioni e senza autorizzazione successivamente alla presentazione del condono 1073/1070 del 1986; presenza di un manufatto non autorizzato a est del lotto; porzione di recinzione costruita in maniera difforme rispetto a quanto dichiarato all'intorno della pratica di condono edilizio (in muratura anziché con rete metallica e paletti) (normativa di riferimento: tettoia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione delle tettoia attuale e ripristino della tettoia condonata di 75 mq catastali e di altezza pari a 2.25/2.90 m, demolizione del manufatto ad est del lotto, di porzione della recinzione in muratura; realizzazione di recinzione con rete metallica e paletti
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione tettoia (ed ripristino della tettoia condonata), demolizione manufatto ad est del lotto, demolizione di parte della recinzione in muratura, realizzazione di recinzione in rete metallica e paletti, presentazione di pratica edilizia: €15.000,00

La tettoia (sub. 4) non è regolarizzabile in quanto, seppur eventualmente sanabile dal punto di vista edilizio, l'area su cui insiste è sottoposta a vincolo paesaggistico del Parco del Ticino. I depositi (sub. 2 e 3) e il lotto potrebbero avere una differente inclinazione rispetto alla rappresentazione grafica del Condono. Occorrerà un rilievo strumentale per una migliore identificazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia (subalterno 4) demolita e ricostruita con maggiori dimensioni senza autorizzazione successivamente alla presentazione del condono 1073/1070 del 1986.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della tettoia e ripristino della tettoia come condonata oppure soppressione del subalterno 4

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- soppressione del mappale 18328 - pratiche e diritti fissi (ipotizzando la demolizione della tettoia abusiva e il ripristino di quella autorizzata mantenendo in essere il sub.4): €1.000,00

Si precisa che n data 30/09/2025 è avvenuta una variazione degli identificativi per allineamento mappe (Pratica VA0213271) e una variazione dell'identificativo per riordino fondiario (n. 213271.1/2025) da parte dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali Da: Sez. Urb. CA Foglio 7 Particella 539 Sub. A A: Sez. Urb. CA Foglio 10 Particella 539 Sub 4, oltre al un nuovo mappale al catasto terreni identificato al Fg 10, mappale 18328 (Ente Urbano)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGITT

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a SAMARATE via Cascina Tangitt, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Deposito

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 539 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 123 mq, rendita 127,05 Euro, indirizzo catastale: via Cascina Tangitt (dalla mappa: via Gioacchino Rossini di Busto Arsizio), piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile si trova all'interno del Foglio 10, Mappale 539. Confina, partendo da nord con cortile comune, mappale 539 sub. 3, cortile comune.

Precedentemente al 30/09/2025 l'immobile era identificato catastalmente alla sezione CA, foglio 7, particella 539, subalterno 2. E' passato al foglio 10 a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/09/2025 / (Pratica VA0213271) VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 213271.1/2025) da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo edificio adibito a deposito, realizzato con materiali di varia natura, situato all'interno di un lotto recintato utilizzato anch'esso come deposito e con cancello carraio con accesso su via Cascina Tangitt. Per modalità di edificazione e di conservazione, l'immobile versa in condizioni precarie.

Dal certificato di destinazione urbanistica: Zona G1: di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, Art. 9 PTC del Parco Lombardo Valle del Ticino, interessato dai seguenti vincoli: Paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. f del D.Lgs 42/2004.

Il corpo in oggetto è situato all'interno di un cortile comune insieme ai subalterni 3 e 4. Al mappale compete una quota proindivisa del terreno (distinto al catasto terreni al Foglio 10, mappale 539 e nuovo mappale 18328) su cui sono stati costruiti i subalterni 2, 3 e 4.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	133,00	x	100 %	=	133,00



Totale:	133,00	133,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia siti in zone simili.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita di capannoni industriali a Samarate (VA) come da "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate" in zone vicine a quella in cui è situato il deposito. Si sono rilevati prezzi che variano da 300,00 a 500,00 euro al metroquadrato. Dato lo stato conservativo e le caratteristiche del deposito oggetto di perizia, si valuta di attribuire un valore di 200,00 euro al metroquadrato.

Al mappale compete una quota proindivisa del terreno (distinto al catasto terreni al Foglio 10, mappale 539 e nuovo mappale 18328) su cui sono stati costruiti i subalterni 2, 3 e 4.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,00 x 200,00 = **26.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.600,00**

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGITT

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a SAMARATE via Cascina Tangitt, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

Deposito

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 539 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 81 mq, rendita 100,40 Euro, indirizzo catastale: via Cascina Tangitt, piano: T, intestato a ██████████
████████████████████
- Coerenze: l'immobile si trova all' interno del mappale distinto al Foglio 10 Mappale 539. Confina, partendo da nord, con il cortile comune, il mappale 539 sub. 2, il cortile comune.



Precedentemente al 30/09/2025 l'immobile era identificato catastalmente alla sezione CA, foglio 7, particella 539, subalterno 3. E' passato al foglio 10 a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/09/2025 / VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo edificio adibito a deposito, realizzato con materiali di varia natura, situato all'interno di un lotto recintato utilizzato anch'esso come deposito e con cancello carraio con accesso su via Cascina Tangitt. Per modalità di edificazione e di conservazione l'immobile versa in condizioni precarie.

Dal certificato di destinazione urbanistica: Zona G1: di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, Art. 9 PTC del Parco Lombardo Valle del Ticino, interessato dai seguenti vincoli: Paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. f del D.Lgs 42/2004.

Il corpo in oggetto è situato all'interno di un cortile comune insieme ai subalterni 2 e 4. Al mappale compete una quota proindivisa del terreno (distinto al catasto terreni al Foglio 10, mappale 539 e nuovo mappale 18328) su cui sono stati costruiti i subalterni 2, 3 e 4.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia siti in zone simili.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita di capannoni industriali a Samarate (VA) come da "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate" in zone vicine a quella in cui è situato il deposito. Si sono rilevati prezzi che variano da 300,00 a 500,00 euro al metroquadrato. Dato lo stato conservativo e le caratteristiche del deposito oggetto di perizia, si valuta di attribuire un valore di 200,00 euro al metroquadrato.

Al mappale compete una quota proindivisa del terreno (distinto al catasto terreni al Foglio 10, mappale 539 e nuovo mappale 18328) su cui sono stati costruiti i subalterni 2, 3 e 4.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 200,00 = **18.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.600,00**

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGITT

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO C

tettoia a SAMARATE via Cascina Tangitt, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Tettoia

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 539 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 5, consistenza 75 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: via Cascina Tangitt, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: la tettoia condonata confinava, partendo da nord con il mappale 367, il mappale 2066 e il cortile comune del mappale 539. la tettoia rilevata (non sanabile) si trova all'interno del cortile comune del mappale 539, come da allegati (Planimetrie stato di fatto e estratto mappa Lotto 3)

Precedentemente al 30/09/2025 l'immobile era identificato catastalmente alla sezione CA, foglio 7, particella 539, subalterno 4. E' passato al foglio 10 a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/09/2025 (Pratica n. VA0213269) VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 213269.1/2025) da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tettoia realizzata con pilastri e intelaiatura metallica e pannelli in lamiera, situato all'interno di un lotto recintato utilizzato come deposito e con cancello carraio con accesso su via Cascina Tangitt (via Gioacchino Rossini di Busto Arsizio). La tettoia è di recente realizzazione ma è stata edificata senza autorizzazioni (paesaggistica ed edilizia).



Dal certificato di destinazione urbanistica: Zona G1: di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, Art. 9 PTC del Parco Lombardo Valle del Ticino, interessato dai seguenti vincoli: Paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. f del D.Lgs 42/2004.

Il corpo in oggetto è situato all'interno di un terreno di pertinenza insieme ai subalterni 2 e 3. Al mappale compete una quota proindivisa del terreno (distinto al catasto terreni al Foglio 10, mappale 539 e nuovo mappale 18328) su cui sono stati costruiti i subalterni 2, 3 e 4.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia (superficie condonata)	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la tettoia viene considerata una superficie commerciale paria a quella catastale ovvero pari alla superficie condonata (da ripristinare con relativi costi) in quanto l'attuale tettoia rilevata di 180 mq risulta non autorizzata e da demolire, pertanto non viene assegnato alcun valore aggiuntivo. oltre a ciò sono già stati calcolati i costi di demolizione e ricostruzione nella sezione inerente la conformità edilizia che andranno detratti dalla valutazione qui riportata.

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia siti in zone simili.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita di capannoni industriali a Samarate (VA) come da "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate" in zone vicine a quella in cui è situato il deposito. Si sono rilevati prezzi che variano da 300,00 a 500,00 euro al metroquadrato. Date le caratteristiche della tettoia aperta come condonata (con struttura in legno) oggetto di perizia, si valuta di attribuire un valore di 150,00 euro al metroquadrato.

Al mappale compete una quota proindivisa del terreno (distinto al catasto terreni al Foglio 10, mappale 539 e nuovo mappale 18328) su cui sono stati costruiti i subalterni 2, 3 e 4.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 150,00 = **11.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.250,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	133,00	0,00	26.600,00	26.600,00
B	deposito artigianale	93,00	0,00	18.600,00	18.600,00
C	tettoia	75,00	0,00	11.250,00	11.250,00
				56.450,00 €	56.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.450,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00****Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.450,00**Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.450,00**

data 03/04/2026

il tecnico incaricato
Chiara Zara