

NUOVA S.S. 341 "GALLARATESE" - TRATTO DA SAMARATE A CONFINE
CON LA PROVINCIA DI NOVARA - TRATTO NORD

STRALCIO FUNZIONALE DAL KM 6+500 (SVINCOLO S.S. 336 NORD)
AL KM 8+844 (SVINCOLO AUTOSTRADA A8)
"BRETELLA DI GALLARATE"

PROGETTO ESECUTIVO

	 Ing. Valerio Bajetti Ordine degli Ingg. di Roma e provincia n° A-28211	ING. RENATO DEL PRETE Ing. Renato Del Prete Ordine degli Ingg. di Bari e provincia n° 5073	 Arch. Nicoletta Frattini Ordine degli Arch. di Torino e provincia n° A-8433	 Ing. Gabriele Incecchi Ordine degli Ingg. di Roma e provincia n° A-12102
	Ing. Renato Vaira (Ordine degli Ingg. di Torino e Provincia n° 4663 W)	 Società designata: GA&M Prof. Ing. Matteo Ranieri Ordine degli Ingg. di Bari e provincia n° 1137	SETAC Srl Servizi & Engineering Trasporti Ambiente Costruzioni Prof. Ing. Luigi Monterisi Ordine degli Ingg. di Bari e provincia n° 1771	 Ing. Giocchino Angarano Ordine degli Ingg. di Bari e provincia n° 5970
VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Dott. Ing. Giancarlo LUONGO	RESPONSABILE INTEGRAZIONE DELLE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE  Ing. Renato DEL PRETE	IL PROGETTISTA FIRMATARIO DELLA PRESTAZIONE  Ing. Valerio BAJETTI	GEOLOGO  Prof. Ing. Geol. Luigi MONTERISI	COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE  Ing. Gaetano RANIERI

P001

P - ESPROPRI

Relazione giustificativa delle indennità di esproprio

CODICE PROGETTO PROGETTO LIV. PROG. N. PROG. MI533 E 1801		NOME FILE P001-T00ES00ESPRES01_A.dwg		REVISIONE A	SCALA: -
CODICE ELAB. T00ES00ESPRES01					
C					
B					
A	EMISSIONE	APRILE 2021	GEOM. FILIPPO PALUZZI	ING. VALERIO BAJETTI	ING. RENATO DEL PRETE
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

SOMMARIO

1	PREMESSE	2
2	Caratteristica e Consistenza	3
2.1	Criteri per la definizione delle aree interessate	6
2.2	Occupazione Permanente	7
2.3	Occupazione Temporanea	7
3	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO	8
4	CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO	8
4.1	Comune di Gallarate	8
4.1.1	Area agricola (art. 44 – 45)	8
4.1.2	Area agricola (art. 44 – 45) – Perimetro delle aree Parco Lombardo della Valle del Ticino non di iniziativa Comunale (art. 47)	8
4.1.3	Area agricola (art. 44 – 45) – Zona G1 compresa nelle zone di iniziativa comunale orientata (art. 12 del PTC del Parco del Ticino)	13
4.1.4	Aree Stradali – IS (Art. 39)	15
4.1.5	Aree a servizi di livello comunale (verde primario)	16
4.1.6	Aree per servizi ed impianti tecnologici	16
4.2	Comune di Busto Arsizio	17
4.2.1	Aree agricole	17
4.3	Comune di Cassano Magnago	18
4.3.1	Ambiti esterni al tessuto consolidato - Aree non soggette ad interventi di trasformazione, Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche	18
4.3.2	Ambiti del tessuto consolidato - Aree con funzioni non residenziali art. 5	20
4.3.3	Sede Stradale tipo 'A' ai sensi art. 2 del D. Lgs 285/1992	22
4.4	Determinazione valore aree agricole	23
4.5	Determinazione valore aree non agricole	26
4.5.1	Comune di Gallarate	26
4.5.2	Comune di Cassano Magnago	26
4.6	Aree di pertinenza	26
4.7	Fabbricati	26
5	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	29
6	ALLEGATI	29

1 PREMESSE

La presente relazione tecnica ha per oggetto i luoghi che verranno interessati dai lavori per la bretella di Gallarate; le aree interessate dall'intervento ricadono nei Comuni di Busto Arsizio, Gallarate e Cassano Magnago, situati nella Provincia di Varese in Lombardia.

Il Comune di Gallarate ha una popolazione di circa 54.000 è un comune del Basso Varesotto sito nell'Area metropolitana di Milano, a 6 km di distanza dall'aeroporto di Malpensa. La città confina con i comuni di Arsago Seprio, Besnate, Busto Arsizio, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavarina con Premezzo e Samarate.

Il territorio è prevalentemente pianeggiante, ad eccezione della parte settentrionale della città, in cui sono presenti le colline dei rioni di Crenna e dei Ronchi. Il comune è attraversato dal torrente Arno, detto Arnetta dagli abitanti della zona, e dall'affluente Sorgiorile. Inoltre, nell'estremità sud-est del territorio, Gallarate è lambita dal torrente Rile. La posizione geografica di Gallarate, che lega la città ai centri di Varese e di Milano, l'ha resa principalmente un centro industriale. Inizialmente il settore d'attività principale era quello tessile, ma ad oggi l'attività si trova in un forte periodo di crisi.

In seguito alla terziarizzazione dell'economia italiana e lombarda, Gallarate ha colto il potenziale offerto dal vicinissimo aeroporto della Malpensa, trasformandosi così in un centro terziario e commerciale di crescente importanza. La città sta potenziando le proprie infrastrutture e si propone anche come base logistica: a Gallarate, infatti, hanno sede e uffici compagnie aeree, imprese di trasporto su ferro e imprese multinazionali.

Il Comune di Busto Arsizio ha una popolazione di circa 83.079 abitanti; la città è un polo industriale e commerciale di grande importanza ubicato in un contesto urbanizzato. Il modello economico di Busto Arsizio è cambiato negli anni passando da prevalentemente agricolo a industriale fino a vedere negli ultimi decenni la crescita del settore terziario.

Il Comune di Cassano Magnago ha una popolazione di circa 21.130 abitanti. Inizialmente caratterizzato da un'economia agricola fondata sulla viticoltura e la produzione dei cereali lasciò il posto allo sviluppo industriale, caratterizzato dall'industria laterizia.

2 CARATTERISTICA E CONSISTENZA

Il presente progetto esecutivo riguarda lo Stralcio funzionale della più ampia progettazione riguardante il nuovo itinerario della SS 341 "Gallaratese" per il tratto ricadente in Regione Lombardia, tratto che, compreso tra l'attraversamento del fiume Ticino fino al raccordo con la SS 336 e da qui con il nome di "Bretella di Gallarate" fino all'Autostrada A8 in direzione Varese-A26, permette l'allacciamento al futuro sistema viabilistico pedemontano, consentendo quindi sia il collegamento delle aree a nord della provincia di Milano ed a sud della provincia di Varese con l'aeroporto di Malpensa, e sia il collegamento di quest'ultimo con le aree centrali ed orientali lombarde.

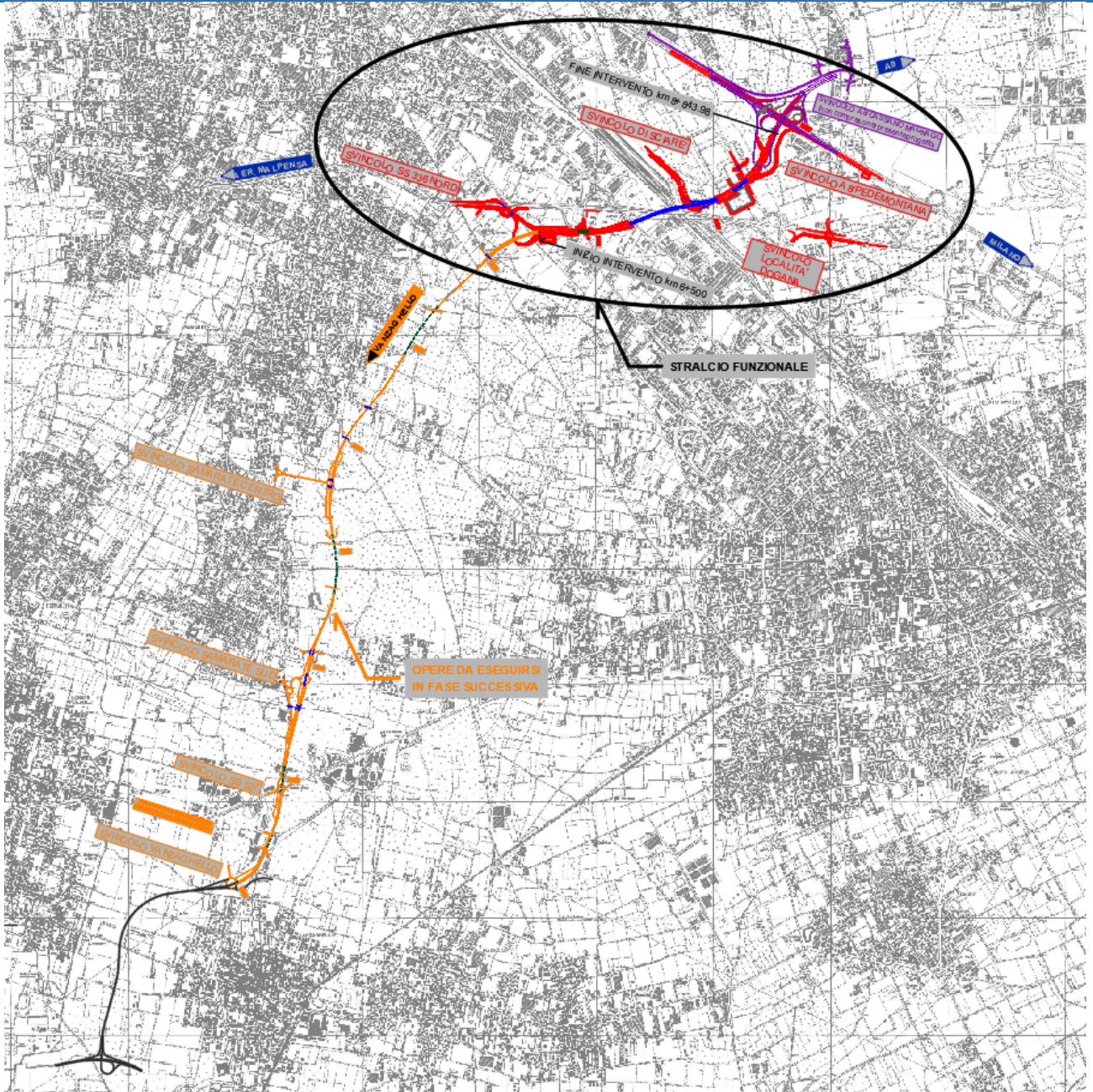
Nel suo complesso il tracciato di progetto del nuovo itinerario della SS 341 "Gallaratese" si articola in due distinti tratti:

- **Tratto nord** che iniziando nel territorio comunale di Vanzaghello, per uno sviluppo complessivo di circa 6,0 km, a partire dalla bretella di Vanzaghello (sviluppandosi a partire dalla strada "Buffalora-Malpensa"), fiancheggia il centro abitato e dopo essersi riportato in sede prosegue fino alla nuova rotonda con la SP 14, avendo attraversato la SS 527 e la linea F.N.M. "Malpensea Express", e prosegue poi in variante all'abitato di Samarate fino a portarsi parallelamente all'attuale sede della SS 336 Busto-Malpensa;
- **Bretella di Gallarate** che, proseguendo dal Tratto Nord della SS 341, collega la SS 336 e l'Autostrada A8 a nord dello svincolo autostradale di Busto Arsizio, punto di convergenza della direttrice autostradale del Sistema Viabilistico Pedemontano che a sua volta costituisce una fondamentale connessione con Malpensa per le aree a nord e ad ovest di Milano.

In particolare lo Stralcio funzionale riguarda i 2,34 km finali, tratto denominato "Bretella di Gallarate".

La bretella di Gallarate è classificata come strada extraurbana principale, con piattaforma di CAT. B del D.M. 05/11/2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), composta da due carreggiate – ciascuna con due corsie per senso di marcia, oltre all'emergenza – per una larghezza totale, esclusi gli elementi marginali, di 22,00m.

L'infrastruttura progettata facendo suo il progetto definitivo recepisce da un lato tutte le prescrizioni del CIPE e dall'altra recepisce tutti gli aggiornamenti normativi intervenuti nel periodo intercorso tra la redazione del Progetto Definitivo e la data odierna oltre agli ulteriori pareri reperiti (AIPO e ASPI).

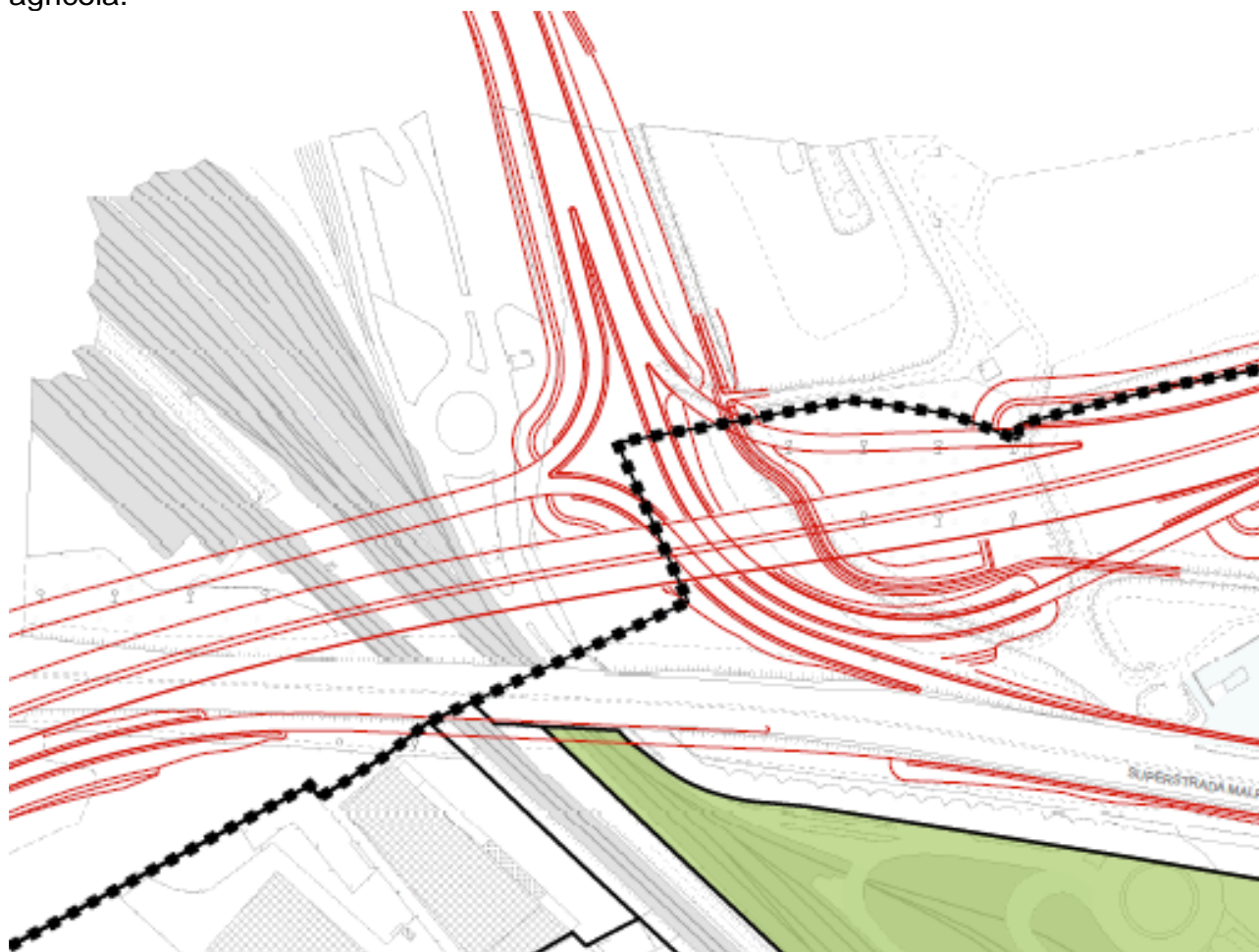




Estratto PGT Comune di Gallarate

Le aree oggetto di intervento per il Comune di Gallarate ricadono secondo le previsioni del PGT – Piano di Governo del Territorio in parte in aree già strada, in parte in area agricola la cui disciplina è dettata anche delle norme tecniche di attuazione del piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino ed in parte in area a servizi.

Le aree oggetto di intervento per il Comune di Busto Arsizio ricadono interamente in area agricola.



Estratto PGT Comune di Busto Arsizio

Le aree oggetto di intervento per il Comune di Cassano Magnago ricadono principalmente in ambiti esterni al tessuto consolidato – aree non soggette a trasformazione ed aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche ed in minima parte sono comprese in area già individuata per sede stradale ed in ambiti del tessuto consolidato in area con funzioni non residenziali già edificata.

L'estensione delle aree interessate da espropriare in via definitiva è pari a circa:

- mq. 148.607 Comune di Gallarate;
 - mq. 23.278 Comune di Busto Arsizio;
 - mq. 107.470 Comune di Cassano Magnago;
- e complessivamente pari a 279.355 mq.

2.1 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE

Le aree interessate dall'intervento sono distinte in:

- aree da espropriare che riguardano i mappali su cui verrà realizzata l'opera;
- Aree da convenzionare di proprietà di enti pubblici con cui sarà necessario stipulare apposite convenzioni anche a titolo oneroso come da precedenti accordi tra le parti.

2.2 OCCUPAZIONE PERMANENTE

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- In presenza di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 3,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto in base alla sua altezza e alle istruzioni operative Anas (I.O.).

2.3 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Nel piano particellare sono individuate le aree di cantiere e le occupazioni temporanee previste dalla progettazione esecutiva occorrenti all'esecuzione dei lavori.

3 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali e in funzione della destinazione urbanistica indicata nei PGT vigenti.

4 CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

4.1 COMUNE DI GALLARATE

4.1.1 AREA AGRICOLA (ART. 44 – 45)

4.1.2 AREA AGRICOLA (ART. 44 – 45) – PERIMETRO DELLE AREE PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO NON DI INIZIATIVA COMUNALE (ART. 47)

CAPO II - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 44 Norme in materia di edificazione e salvaguardia nelle aree destinate all'agricoltura

Queste aree comprendono grande parte del territorio extraurbano interne al perimetro di iniziativa comunale IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Sono così classificate sia le aree agricole coltivate che quelle in stato di abbandono, laddove risultano funzionali per localizzazione e per estensione al mantenimento del territorio rurale ed alla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, oltre che alla promozione di attività orientate alla riqualificazione e alla fruizione del territorio non urbanizzato. La tematica della salvaguardia attiene all'integrazione della destinazione agricola con le tematiche, rilevate negli elaborati di PGT, della sensibilità paesaggistica e della rete ecologica, nonché con le disposizioni generali del PTC del Parco Regionale.

Ai sensi dell'Art. 61 della L.r. 12/2005 e s.m.i. le disposizioni di cui agli artt. 59 e 60 della stessa legge sono inderogabili e prevalgono sulla normativa del Piano delle Regole.

Ai sensi dell'Art. 59 della L.r. 12/2005 e s.m.i., nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole 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 e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 60 della stessa della L.r. 12/2005 e s.m.i.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al precedente paragrafo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al terzo capoverso del presente articolo, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, gli indici di densità fondiaria per le abitazioni, nonché i rapporti di copertura di cui ai due precedenti paragrafi sono incrementati del 20%.

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 in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma 4 del presente articolo non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. La distanza minima tra concimaie e abitazioni deve essere pari a 50 m.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Ai sensi dell'Art. 60 della L.r. 12/2005 e s.m.i., nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'Art. 59, comma 1 della L.r. 12/2005, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla L.r. 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art. 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'Art. 8, numero 4), della L.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'Art. 59, comma 1.

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'Art. 59, comma 6 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

Nelle aree individuate con apposito simbolo (triangolo con quadrato nero) non è ammessa alcuna edificazione.

Art. 45 Interventi regolati dal PGT in aree destinate all'agricoltura

Sugli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento concessi sino al raggiungimento dei 200 mc assentibili per Unità Immobiliare residenziale esistente.

I suddetti interventi devono avvenire rispettando le seguenti prescrizioni:

- a) L'ampliamento, anche se attuato in tempi diversi, potrà essere al massimo di 200 mc fuori terra ivi compresi gli accessori. Gli accessori posti al piano interrato saranno considerati ai fini volumetrici solo se eccedenti la sagoma dell'edificio sovrastante. Da tale quota vengono scorporati i volumi relativi ai box realizzati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122. L'ampliamento sarà concesso sino al raggiungimento dei 200 mc assentibili; a questo fine il richiedente dovrà dichiarare, sotto la propria personale responsabilità, se l'edificio sia già stato ampliato in passato ed in ogni caso se, a far tempo dall'entrata in vigore della L.r. 22 marzo 1980, n. 33, sia mai stato oggetto di interventi edilizi comportanti l'ampliamento ed in che misura lo stesso sia stato realizzato. Qualora sia già stato ottenuto l'ampliamento massimo assentibile ai sensi delle previsioni che precedono, lo stesso non sarà concesso. È consentito inoltre il riutilizzo volumetrico delle superfici accessorie facenti parte integrante dell'edificio principale, anche se eccedenti la quota di 200 mc.
- b) Le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata, altri elementi trasparenti: in ogni caso le fondazioni dovranno essere interrate. L'altezza massima dovrà essere di due metri. Le recinzioni dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di 10 mq di superficie recintata per ogni singolo metro quadrato di superficie coperta esistente.

Per le strutture esistenti in esercizio adibite ad attività commerciali, direzionali, ricettive (alberghi e ristoranti) e produttive, sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti solo se finalizzati alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- risanamento ed adeguamento delle strutture produttive e tecnologiche esistenti;
- documentate esigenze produttive ed occupazionali.

In particolare il progetto che prevede un ampliamento dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) L'ampliamento potrà comportare un incremento della superficie coperta, rispetto a quella dell'edificio esistente alla data di adozione del PGT, non superiore ai seguenti limiti non cumulabili:
 - 50% per edifici con Sc esistente inferiore o uguale a mq. 1.000;
 - 35% per edifici con Sc esistente superiore a 1.000 mq ed inferiore o uguale a 5.000 mq;
 - 20% per edifici con Sc esistente superiore a 5.000 mq.

L'ampliamento, anche se attuato in tempi diversi, non dovrà nel suo complesso essere superiore al massimo consentito e sarà concesso una sola volta. A questo fine il richiedente dovrà dichiarare sotto la propria personale responsabilità se l'edificio sia già stato ampliato in passato ed in ogni caso se, a far tempo dall'entrata in vigore della L.r. 22 marzo 1980 n. 33, sia mai stato oggetto di interventi edilizi comportanti l'ampliamento ed in che misura lo stesso sia stato realizzato. Qualora l'edificio sia già stato oggetto di ampliamento massimo assentibile ai sensi delle previsioni che precedono, l'ampliamento richiesto non sarà concesso;

- b) L'altezza massima consentita è di 8 m, misurati dal piano naturale del terreno all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, fatte salve maggiori altezze preesistenti che non potranno, in ogni caso, essere superate;
- c) La localizzazione dovrà avvenire in continuità con l'edificio esistente e su terreno non boscato. Eventuali deroghe saranno ammesse in caso di dimostrata impossibilità ad eseguire quanto sopra per impedimenti fisici o per motivate ragioni di sicurezza. Gli interventi di disboscamento dovranno comunque essere compensati;
- d) Devono essere indicate le aree esterne non edificate sulle quali, previa opportuna mascheratura a verde, verranno effettuati eventuali e temporanei depositi di materiali;
- e) Devono essere indicate le soluzioni di sistemazione a verde di alberature anche a protezione dell'intrusione visiva;
- f) Le recinzioni sono consentite solo se costituite da siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata, altri elementi trasparenti. L'altezza massima dovrà essere di 2 m. Le recinzioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto del paesaggio. Eventuali deroghe potranno essere ammesse solo in presenza di motivate e particolari esigenze di sicurezza.

Per le strutture agricole già dismesse alla data di adozione delle presenti norme e per i cambi di destinazione d'uso delle attività non agricole, è ammessa la riconversione della Slp esistente anche mediante interventi di nuova costruzione.

In tal caso si opererà mediante le seguenti disposizioni:

a) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): pari all'esistente.

b) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): pari all'esistente.

c) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 7,50 m.

d) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - UC - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UIR - CTF

e) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

f) Altre prescrizioni

Gli interventi di riconversione saranno assoggettati alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione.

Gli interventi di riconversione relativi ad edifici o ad aree classificate nella cartografia del Piano delle Regole (Tavola RT1) come "Aree con criticità paesistiche" devono essere finalizzati alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale attraverso un corretto inserimento degli interventi edilizi nel contesto agricolo; in tal senso le opere di urbanizzazione prioritarie sono da intendere quelle volte alla creazione, conservazione e tutela del verde pubblico e della rete ecologica comunale.

Per le strutture agricole in esercizio alla data di adozione delle presenti norme non è ammessa la riconversione della Slp esistente.

TITOLO III - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE

CAPO I - AREE SOTTOPOSTE ALLA NORMATIVA DEI PARCHI REGIONALI

Art. 47 Disciplina delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino

Il Piano delle Regole recepisce e individua le aree comprese nel perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Nelle zone esterne al perimetro di iniziativa comunale del Parco Regionale vigono:

- l'azzonamento e la connessa normativa di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Delibera della Giunta Regionale n.7/5983 del 2 agosto 2001, rettificata con Delibera della Giunta Regionale n.7/6090 del 14 settembre 2001, e s.m.i., nonché la Variante parziale al PTC approvata con DGR n. 8/4186 del 21 febbraio 2007;
- i Regolamenti vigenti del Parco ("Regolamento Abaco delle tipologie rurali", "Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione carburanti" e ss.mm.ii., nonché gli altri Regolamenti afferenti alla pianificazione).

4.1.3 AREA AGRICOLA (ART. 44 – 45) – ZONA G1 COMPRESA NELLE ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (ART. 12 DEL PTC DEL PARCO DEL TICINO)

Articolo 12 – Zone IC: zone di iniziativa comunale orientata (IC)

12.IC.1 Sono individuate all'interno dei perimetri indicati con apposito segno grafico, come zone di iniziativa comunale orientata (IC), quelle parti del territorio comprendenti gli aggregati urbani dei singoli comuni, le loro frazioni ed altre aree funzionali ad un equilibrato sviluppo urbanistico.

In tali aree le decisioni in materia di pianificazione urbanistica sono demandate agli strumenti urbanistici comunali da redigersi nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 24 delle Norme di attuazione del P.T.P.R. «Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione dei P.R.G. comunali.

12.IC.2 In sede di adeguamento dei piani regolatori comunali al piano territoriale, possono essere definite le delimitazioni delle zone individuate nelle tavole del piano territoriale, per portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore.

Tali definizioni, non costituendo difformità tra il piano regolatore comunale ed il piano territoriale, non costituiscono variante allo stesso.

12.IC.3 Nella pianificazione urbanistica comunale, pur perseguendo obiettivi locali di corretto sviluppo urbanistico, dovranno tendenzialmente essere osservati i seguenti criteri metodologici nella redazione dei piani urbanistici comunali:

a) contenimento della capacità insediativa, orientata prevalentemente al soddisfacimento dei bisogni della popolazione esistente nell'area del Parco e cioè:

1. al saldo naturale della popolazione;
2. al fabbisogno abitativo documentato da analisi;
3. ad eventi di carattere socio-economico extrasenziale valutabili ed auspicabili dall'Amministrazione comunale;

b) l'aggregato urbano dovrà tendere ad essere definito da perimetri continui al fine di diminuire gli oneri collettivi di urbanizzazione e conseguire una migliore economia nel consumo del territorio e delle risorse territoriali.

Dovrà essere prioritariamente previsto il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente; nel caso di nuove zone d'espansione queste dovranno essere aggregate all'esistente secondo tipologie compatibili con l'ambiente evitando la formazione di conurbazioni; gli indici urbanistici e le altezze massime dovranno tener conto delle caratteristiche morfologiche del contesto, rispettando soprattutto nei tessuti storici consolidati la continuità delle cortine edilizie e l'andamento dei tracciati storici anche in relazione alla conferma e valorizzazione dei rapporti visuali tra i diversi luoghi.

12.IC.4 I centri storici ed i nuclei urbani e rurali di antica formazione, perimetrati assumendo quale riferimento di base la prima levata delle tavolette dell'istituto geografico militare, in scala 1:25.000, tenendo conto dei giardini e delle aree libere di pertinenza degli edifici, secondo quanto indicato dall'articolo 19 delle Norme del P.T.P.R. «Individuazione e tutela dei Centri e Nuclei storici», sono disciplinati dal piano regolatore generale secondo le disposizioni contenute nell'articolo 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tenere conto di analisi riguardanti:

- a) gli elementi e le connotazioni della struttura storica degli insediamenti nel loro complesso;
- b) i valori ambientali delle connotazioni urbane;
- c) pregio architettonico dei singoli edifici;
- d) caratteristiche delle varie componenti architettoniche strutturali o decorative che abbiano valore storico ed artistico.

1. al saldo naturale della popolazione;
2. al fabbisogno abitativo documentato da analisi;
3. ad eventi di carattere socio-economico extraresidenziale valutabili ed auspicabili dall'Amministrazione comunale;

b) l'aggregato urbano dovrà tendere ad essere definito da perimetri continui al fine di diminuire gli oneri collettivi di urbanizzazione e conseguire una migliore economia nel consumo del territorio e delle risorse territoriali.

Dovrà essere prioritariamente previsto il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente; nel caso di nuove zone d'espansione queste dovranno essere aggregate all'esistente secondo tipologie compatibili con l'ambiente evitando la formazione di conurbazioni; gli indici urbanistici e le altezze massime dovranno tener conto delle caratteristiche morfologiche del contesto, rispettando soprattutto nei tessuti storici consolidati la continuità delle cortine edilizie e l'andamento dei tracciati storici anche in relazione alla conferma e valorizzazione dei rapporti visuali tra i diversi luoghi.

12.IC.4 I centri storici ed i nuclei urbani e rurali di antica formazione, perimetrati assumendo quale riferimento di base la prima levata delle tavolette dell'istituto geografico militare, in scala 1:25.000, tenendo conto dei giardini e delle aree libere di pertinenza degli edifici, secondo quanto indicato dall'articolo 19 delle Norme del P.T.P.R. «Individuazione e tutela dei Centri e Nuclei storici», sono disciplinati dal piano regolatore generale secondo le disposizioni contenute nell'articolo 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tenere conto di analisi riguardanti:

- a) gli elementi e le connotazioni della struttura storica degli insediamenti nel loro complesso;
- b) i valori ambientali delle connotazioni urbane;
- c) pregio architettonico dei singoli edifici;
- d) caratteristiche delle varie componenti architettoniche strutturali o decorative che abbiano valore storico ed artistico.

1. al saldo naturale della popolazione;
2. al fabbisogno abitativo documentato da analisi;
3. ad eventi di carattere socio-economico extraresidenziale valutabili ed auspicabili dall'Amministrazione comunale;

b) l'aggregato urbano dovrà tendere ad essere definito da perimetri continui al fine di diminuire gli oneri collettivi di urbanizzazione e conseguire una migliore economia nel consumo del territorio e delle risorse territoriali.

Dovrà essere prioritariamente previsto il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente; nel caso di nuove zone d'espansione queste dovranno essere aggregate all'esistente secondo tipologie compatibili con l'ambiente evitando la formazione di conurbazioni; gli indici urbanistici e le altezze massime dovranno tener conto delle caratteristiche morfologiche del contesto, rispettando soprattutto nei tessuti storici consolidati la continuità delle cortine edilizie e l'andamento dei tracciati storici anche in relazione alla conferma e valorizzazione dei rapporti visuali tra i diversi luoghi.

12.IC.4 I centri storici ed i nuclei urbani e rurali di antica formazione, perimetrati assumendo quale riferimento di base la prima levata delle tavolette dell'istituto geografico militare, in scala 1:25.000, tenendo conto dei giardini e delle aree libere di pertinenza degli edifici, secondo quanto indicato dall'articolo 19 delle Norme del P.T.P.R. «Individuazione e tutela dei Centri e Nuclei storici», sono disciplinati dal piano regolatore generale secondo le disposizioni contenute nell'articolo 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tenere conto di analisi riguardanti:

- a) gli elementi e le connotazioni della struttura storica degli insediamenti nel loro complesso;
- b) i valori ambientali delle connotazioni urbane;
- c) pregio architettonico dei singoli edifici;
- d) caratteristiche delle varie componenti architettoniche strutturali o decorative che abbiano valore storico ed artistico.

4.1.4 AREE STRADALI – IS (ART. 39)

Art. 39 Aree stradali - IS e Aree per impianti ferroviari – IF

Le aree IS comprendono:

- La sede stradale, composta dalla carreggiata, i marciapiedi, le fasce di pertinenza, le banchine;
- Le fasce di sosta laterale comprendenti la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.
- Le piazzole di sosta, adiacenti esternamente alla banchina, destinata alla sosta dei veicoli.
- I golfi di fermata destinati alle fermate dei mezzi collettivi di linea ed adiacente al marciapiede o ad altro spazio di attesa per i pedoni.
- Le piste ciclabili.
- Le attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli.
- Distributori automatici di alimenti e bevande, previo parere favorevole dell'Ufficio del Traffico.
- Chioschi per edicole e giornali, distributori dell'acqua e similari, previo idoneo titolo abilitativo costituito dalla concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

In caso di cessazione dell'attività di distribuzione di carburante, le suddette aree, comprese quelle dei relativi depositi, delle pensiline e delle piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli, saranno classificate tra gli Ambiti residenziali prevalenti all'interno dell'isolato.

Le aree IF sono esclusivamente destinate ad impianti ferroviari e le attrezzature di supporto, oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle Ferrovie.

4.1.5 AREE A SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE (VERDE PRIMARIO)

Art. 8 Definizione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale

Si definiscono servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale quei servizi e quelle attrezzature realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati.

Si definiscono, altresì, servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.r. n. 12/2005, quei servizi e quelle attrezzature che, ad esito di un processo di valutazione, e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, se di proprietà o gestione privata, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, e che rispondono alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e dal bacino territoriale di attrazione del Comune, in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.

Oggetto, durata, caratteristiche prestazionali e modalità di gestione dei servizi, sono definiti dalla convenzione o regolamento d'uso, dall'atto di asservimento o da quello di accreditamento.

Art. 9 Definizione dei servizi comunali

Si definiscono servizi comunali:

- Le attrezzature di interesse collettivo;
- I servizi scolastici;
- Le attrezzature sportive;
- Le aree per verde pubblico;
- Le aree e le strutture di parcheggio;
- I servizi e gli impianti tecnologici;
- Le strutture sanitarie e socio assistenziali;
- Le attrezzature culturali;
- Le attrezzature per il culto.

Art. 14 Aree per verde pubblico

Sono relative a giardini, parchi urbani e alle aree a prato o alberate compresenti con altre aree a servizi.

Nelle aree per verde pubblico non sarà permessa alcuna modificazione della preesistente situazione plani-altimetrica del terreno, se non in casi particolari che verranno valutati di volta in volta in relazione alla particolare destinazione di zona.

Pertanto, per procedere a qualsiasi spianamento, scavo, riporto di terreni, tombamento e deviazioni di corsi d'acqua, disboscamento di terreni situati nelle zone verdi del territorio comunale, a prescindere dai pareri o autorizzazioni che comunque la legge possa richiedere ad altri enti, dovrà essere presentata al Sindaco apposita richiesta di nulla osta.

Sarà invece consentito il normale sfoltimento e l'avvicendamento arboreo nelle macchie boscate.

4.1.6 AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 16 Aree per servizi e impianti tecnologici

Le aree per impianti tecnologici riguardano i servizi e gli impianti tecnologici quali l'acquedotto comunale, la centrale telefonica, gli impianti per la fornitura di energia elettrica, l'impianto per la fornitura di gas metano, nonché i depositi e le officine per la manutenzione degli stessi impianti.

In queste aree sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire.

Ove tali impianti e attrezzature siano localizzati entro o in prossimità di zona di interesse paesistico e ambientale, gli impianti stessi dovranno essere progettati con particolari cautele e modalità di inserimento.

4.2 COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

4.2.1 AREE AGRICOLE

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 disposizione 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.

4.3 COMUNE DI CASSANO MAGNAGO

4.3.1 AMBITI ESTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO - AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE, AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

TITOLO IV DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 25

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE, di cui all'art. 4 delle presenti Norme non sono ammesse edificazioni di alcun tipo e attività incompatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole.
2. Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale ed alla riforestazione.
3. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
4. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale e idrogeologico saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
5. Le sistemazioni delle rive dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e dovranno evitare gestioni di tipo rigidamente architettonico come sponde cementate, primate, ecc..
6. Sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
7. L'attraversamento di canalizzazioni può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi
8. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da stecconata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
9. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.
10. Nel caso di cui al precedente comma 9, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. ed i.: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,33 mq/mq trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi.
11. Per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 28.12.2004, n. 27 e s. m. e i. per quanto di competenza.

12. Per i mappali confinanti con la viabilità provinciale e comunale (non lungo strade vicinali) e interessati da documentati e ripetuti fenomeni significativi di scarico abusivo di rifiuti da parte di ignoti è ammessa la realizzazione di recinzione limitatamente al/ai solo/i lato/i del mappale confinante/i con la strada stessa. La recinzione sarà esclusivamente del tipo rete e paletti, con paletti infissi al suolo senza realizzazione di altri manufatti in muratura e altezza massima della rete pari a 2.00 m. La rete dovrà essere di tipo trasparente a maglie larghe, e col suo filo inferiore posto a non meno di 12 cm da terra, al fine di lasciare libero accesso e movimento alla fauna di piccola taglia.

ART. 26

EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

1. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, si rimanda alle schede n. 2 e 3 relative al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.
2. Per tali edifici è applicabile quanto previsto al precedente art. 8 e sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazioni nel rispetto della normativa prevista per le zone residenziali.

TITOLO V

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 27

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE, di cui all'art. 4 delle presenti Norme non sono ammesse edificazioni di alcun tipo e attività incompatibili con le esigenze di protezione dai rischi geologici e idraulici.
2. Per le aree individuate nella tavola "Allegato 9 Carta di fattibilità idraulica" (allegato allo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico a supporto del P.G.T.) come settori in cui è possibile una diminuzione del grado di rischio a seguito della realizzazione di interventi di mitigazione, l'individuazione di cui al comma precedente viene meno laddove tali interventi mitigativi vengano effettivamente realizzati.
3. Sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici o di uso generale.
4. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale e idrogeologico saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
5. Le sistemazioni delle rive dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e dovranno evitare gestioni di tipo rigidamente architettonico come sponde cementate, primate, ecc..
6. Per i mappali confinanti con la viabilità provinciale e comunale (non lungo strade vicinali) e interessati da documentati e ripetuti fenomeni significativi di scarico abusivo di rifiuti da parte di ignoti è ammessa la realizzazione di recinzione limitatamente al/ai solo/i lato/i del mappale confinante/i con la strada stessa. La recinzione sarà esclusivamente del tipo rete e paletti, con paletti infissi al suolo senza realizzazione di altri manufatti in muratura e altezza massima della rete pari a 2.00 m. La rete dovrà essere di tipo trasparente a maglie larghe, e col suo filo inferiore posto a non meno di 12 cm da terra, al fine di lasciare libero accesso e movimento alla fauna di piccola taglia.

ART. 28

EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

1. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti nelle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica, si rimanda alle schede n. 2 e 3 relative al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.
2. Per tali edifici non è applicabile quanto previsto al precedente art. 8 e sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazioni nel rispetto della normativa prevista per le zone residenziali.

4.3.2 AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO - AREE CON FUNZIONI NON RESIDENZIALI ART. 5

ART. 5

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);
2. Sempre al fine di garantire, all'interno del tessuto urbano consolidato, laddove una situazione del costruito risulti non più compatibile con le esigenze dell'intorno e/o in presenza di un sottoutilizzo insediativo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano aree in cui un'efficace articolazione dei percorsi pedonali e carrabili e del verde, debba essere progettata insieme ai nuovi volumi insediabili secondo un disegno organico e complessivo, (AREE STRATEGICHE CARATTERIZZATE DA SOTTOUTILIZZO INSEDIATIVO - AS).

- 2 bis. Al fine di favorire all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) la realizzazione di strutture socio-sanitarie e garantire nel contempo un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili, degli spazi di sosta e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE possono anche individuare gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata specifica per tale destinazione (AMBITI SOCIO ASSISTENZIALI – ASA). Il titolo abilitativo per la realizzazione di tali ambiti può essere rilasciato anche con permesso di costruire convenzionato;
3. Gli obiettivi della progettazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1, 2 e 2 bis, l'assetto planovolumetrico, i dati relativi alla capacità edilizia, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione del verde e delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC, AS e ASA allegate alle presenti norme.
4. Gli interventi previsti nei Piani Attuativi obbligatori compresi negli ambiti di cui ai precedenti commi 1, 2 e 2 bis, potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate in sede di prima attuazione dall'organo comunale competente per legge a deliberare. I soggetti interessati all'attuazione dell'intervento, proprietari delle aree comprese in un unico ambito (APC o AS o ASA), possono concordare fra loro, con atto debitamente trascritto e previa deliberazione di assenso dell'organo comunale competente per legge a deliberare, una diversa distribuzione delle capacità edificatorie e degli obblighi connessi riconosciuti dalle schede di intervento allegate alle presenti norme, presentando un unico progetto di intervento sulle aree interessate, nel rispetto della capacità edificatoria complessiva e della quantificazione delle aree da cedere assegnata dalle schede di cui al precedente comma 3 all'ambito medesimo.
5. Nei casi di cui ai precedenti commi 1 e 2, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. ed i.: i soggetti interessati all'attuazione dell'intervento possono trasferire su tali aree diritti edificatori commercialmente acquistati da proprietari a cui l'Amministrazione Comunale ha attribuito un indice virtuale di SIp pari a 0,33 mq/mq. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 50% di quello attribuito loro dal P.G.T..
6. Nei casi di cui ai precedenti commi 1 e 2, trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento del 15% della volumetria ammessa (calcolata senza tener conto dell'eventuale incremento di cui al precedente comma 4) ai piani attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento.
7. Nei casi di cui ai precedenti commi 1 e 2 e ricadenti lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale di cui alla scheda n° 28 allegata alle presenti norme, trova applicazione quanto contenuto nelle NORME PARTICOLARI della scheda 2 allegata alle presenti norme.
8. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 6 trova applicazione anche nell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree con funzioni non residenziali di cui alle schede n. 8 e 9 allegate alle presenti norme.
9. Tutti gli interventi che usufruiscono dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 6 saranno sottoposti a espressione di parere da parte della Commissione per il paesaggio di cui al TITOLO III del Regolamento Edilizio.
10. Nel caso di cui al precedente comma 1, le schede di cui al precedente comma 3, possono individuare aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) all'interno delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

11. Il Consiglio Comunale approva progetti speciali per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nonché progetti volti a sostenere e riqualificare l'ambiente e a promuovere trasformazioni qualitative a livello urbano, su iniziativa dei proprietari siano essi soggetti pubblici e/o privati, anche in variante alle previsioni del P.G.T. secondo le speciali procedure semplificate previste dalle Leggi nazionali e regionali. Nell'ottica di favorire interventi edilizi sia residenziali che produttivi – soprattutto in ambiti limitrofi al centro storico o in aree ex industriali – in cui si ponesse la necessità di interventi modificativo delle attuali previsioni edificatorie, con possibilità di apertura al confronto tra parte pubblica e iniziativa privata con definizione dei reciproci compiti convenzionali a vantaggio sia della collettività che della possibilità di ridefinizione urbanistica di un ambito territoriale è possibile far ricorso all'istituto dei Piani Integrati di Intervento (PII), regolati dalla legge regionale 12/2005.
12. In funzioni di particolari esigenze sopravvenute l'amministrazione comunale può modificare la priorità di realizzazione di opere pubbliche in funzione delle necessità della città, trattando con gli operatori di APC, AS, ASA, Piani attuativi comunque denominati, perché in sede di attuazione dei piani loro assegnati possano realizzare opere pubbliche differenti da quelle inizialmente previste dalle schede di riferimento, magari anche assegnate ad altri comparti. L'eventuale opere messa in carico a soggetti diversi rispetto a quelli inizialmente previsti dalla scheda di APC, AS, ASA, o piani comunque denominati dovrà, poi essere "recuperata" come importo dai lottizzanti a cui era stata inizialmente assegnata, o tramite monetizzazione (importo noto) o tramite riassegnazione di nuova opera – concordata con l'amministrazione, di pari importo e utilità – e con conseguente modifica tramite variante urbanistica da sottoporre a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) e a successiva valutazione di compatibilità con il PTCP della scheda di riferimento del piano attuativo, in sede di adozione dell'intervento.
13. Per l'attuazione di tutti quegli APC e AS entro il cui perimetro sono ricomprese aree agricole individuate dal PTCP e/o aree agricole condotte (che così risultano al SIARL alla data di presentazione dell'intervento) si dovrà tener in conto il disposto dell'Art. 43 del

PTCP e preservare la funzionalità agricola delle stesse redistribuendo adeguatamente le Slp assegnate. Le schede del Piano delle Regole relative a tali piani attuativi, in sede di adozione/approvazione, dovranno adeguarsi a quanto sopra tramite variante urbanistica da sottoporre a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) e a successiva valutazione di compatibilità con il PTCP.

4.3.3 SEDE STRADALE TIPO 'A' AI SENSI ART. 2 DEL D. LGS 285/1992

4.4 DETERMINAZIONE VALORE AREE AGRICOLE

La valutazione delle aree agricole avviene secondo il criterio del valore venale del bene, così come previsto dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011 con cui sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

La Corte ha quindi messo fine all'utilizzo del Valore Agricolo Medio quale parametro per la determinazione dell'indennizzo in area agricola, determinando quindi la necessità di verificare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di espropriazione. Nella formazione del valore devono quindi essere tenute in debito conto le caratteristiche estrinseche, ovvero proprie del bene e della sua natura, ed intrinseche, ovvero dipendenti da altri fattori quali la vicinanza o meno ai servizi, al centro abitato).

Dalle ricerche svolte sui portali delle principali agenzie immobiliari il mercato si caratterizza per diverse offerte di vendita di terreni agricoli nei Comuni di Gallarate, Cassano Magnago, Busto Arsizio; risulta quindi un mercato abbastanza vivace e con diversi scambi.

- L'Immobiliare.it - Immobile 1 - N.IVG. 616 - Busto Arsizio Terreno agricolo a prato in vendita all'asta con strutture prefabbricate che dovranno essere rimosse a cura dell'aggiudicatario. Superficie pari a 15.675 mq in asta a 91.075,00 € ovvero 5,81 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 2 - N.IVG. 449 – Gallarate – Lotto costituito da due terreni agricoli seminativi con superficie commerciale di 2.878 mq in asta a 27.000,00 € ovvero 9,38 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 3 - V012019-6 - Busto Arsizio – Lotto di terreno agricolo di superficie 7.400 mq, con giacitura pianeggiante di forma regolare, ad uso seminativo e facilmente raggiungibile da strada principale. In vendita a 59.200,00 € ovvero 8,00 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 4 - 102/2005 1 – Gallarate – Lotto costituito da tre terreni di superficie complessiva 38.050 mq con parte dell'area a bosco e parte a prato in vendita a complessivi 156.600,00 € ovvero 4,12 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 5 - 338 - Busto Arsizio – Terreno a seminativo di superficie 3.180 mq con cubatura pari a 409 mc, non utilizzabile sul lotto in oggetto, in vendita a complessivi 47.000,00 € ovvero 14,78 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 6 - 7071TG68430 - Busto Arsizio - Terreno agricolo a seminativo di superficie 1.727 mq completamente recintato con allaccio acqua potabile in vendita a 28.000,00 € ovvero 16,21 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 7 - CV026 - Busto Arsizio - Terreno agricolo a seminativo, con giacitura pianeggiante, accesso da strada privata, di superficie pari a 24.000 mq oltre a ulteriori 2.500 mq in una porzione distaccata. In vendita a 240.000,00 € ovvero 9,06 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 8 - EK-86837878 – Gallarate – Terreno a bosco per una superficie di 1.250 mq in vendita a 6.300,00 € ovvero 5,04 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 9 - EK-78529249 - Busto Arsizio – Terreno in un unico lotto costituito da due mappali contigui di superficie paria 1.450 mq e 2.560 mq per complessivi 4.010 mq a seminativo arborato; in vendita a 40.000,00 € ovvero 9,98 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 10 - EK-66039613 - Busto Arsizio - Terreno agricolo di superficie pari a 10.000 mq, all'interno del Parco dell'Alto Milanese, ampio fronte su strada asfaltata e su strada secondaria sterrata che conduce all'interno del parco ed a diverse aziende agricole e maneggi. In vendita a 154.500,00 € ovvero 15,45 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 11 - 07/8263-B - Busto Arsizio - Terreno agricolo fronte strada in due porzioni superficie pari a 2.250 mq l'uno parzialmente piantumato, servito da acqua potabile, energia elettrica e gas. In vendita a 55.000,00 € ovvero 12,22 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 12 - 20451162-37 - Busto Arsizio - Terreno agricolo seminativo superficie pari a 2.500 mq. In vendita a 40.000,00 € ovvero 16,00 €/mq;
- L'Immobiliare.it - Immobile 13 - EK-85070312 – Gallarate – Terreno boschivo di superficie 2.190 mq, in vendita a 15.000,00 € ovvero 6,85 €/mq.

Oltre all'indagine di mercato svolta, al fine di determinare un valore di mercato per le aree agricole si è ritenuto opportuno consultare anche le seguenti pubblicazioni:

- Valori Agricoli Medi del Comune di Busto Arsizio e Gallarate (Regione Agraria n. 6) e del Comune di Cassano Magnago (Regione Agraria n. 5) riferiti all'anno 2019. Tali valori, benchè resi incostituzionali dalla sentenza n. 181 del 10/06/2011 possono essere impiegati come confronto con i valori di mercato, considerando che sono riferiti al principio di ordinarietà senza tenere in conto eventuali peculiarità del singolo fondo;
- Banca dati dei valori fondiari del CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) i cui valori sono basati sulle transazioni registrate nell'anno di riferimento e suddivisi per regione, provincia, tipologia colturale e zona altimetrica. Gli ultimi dati disponibili sono riferiti al 2019.

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/m q
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 5 - Cassano Magnago	Bosco misto	2,21
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 5 - Cassano Magnago	Bosco ceduo	1,82
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 5 - Cassano Magnago	Bosco alto	2,22
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 5 - Cassano Magnago	Prato	6,08
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 5 - Cassano Magnago	Prato arborato	6,08
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 5 - Cassano Magnago	Seminativo	6,66
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 5 - Cassano Magnago	Seminativo arborato	6,66
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 5 - Cassano Magnago	Prato irriguo	9,13
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 6 - Busto Arsizio e Gallarate	Bosco misto	2,40
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 6 - Busto Arsizio e Gallarate	Bosco ceduo	2,07
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 6 - Busto Arsizio e Gallarate	Bosco alto	2,65
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 6 - Busto Arsizio e Gallarate	Prato	8,01
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 6 - Busto Arsizio e Gallarate	Prato arborato	8,01
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 6 - Busto Arsizio e Gallarate	Seminativo	8,76

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/m ^q
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 6 - Busto Arsizio e Gallarate	Seminativo arborato	8,76
Valori Agricoli Medi 2019 - Regione agraria 6 - Busto Arsizio e Gallarate	Prato irriguo	10,75
CREA anno 2019	Collina interna: seminativi e orticole	3,38
CREA anno 2019	Collina interna: prati permanenti e pascoli	2,33
CREA anno 2019	Pianura: seminativi e orticole	3,87
CREA anno 2019	Pianura: prati permanenti e pascoli	3,39
L'Immobiliare.it - Immobile 1	N.IVG. 616 - Busto Arsizio - prato	5,81
L'Immobiliare.it - Immobile 2	N.IVG. 449 – Gallarate - seminativo	9,38
L'Immobiliare.it - Immobile 3	V012019-6 - Busto Arsizio – seminativo	8,00
L'Immobiliare.it - Immobile 4	102/2005 1 – Gallarate – Parte bosco parte prato	4,12
L'Immobiliare.it - Immobile 5	338 - Busto Arsizio - seminativo	14,78
L'Immobiliare.it - Immobile 6	7071TG68430 - Busto Arsizio seminativo con allaccio acqua potabile	16,21
L'Immobiliare.it - Immobile 7	CV026 - Busto Arsizio - seminativo	9,06
L'Immobiliare.it - Immobile 8	EK-86837878 – Gallarate - bosco	5,04
L'Immobiliare.it - Immobile 9	EK-78529249 - Busto Arsizio – seminativo arborato	9,98
L'Immobiliare.it - Immobile 10	EK-66039613 - Busto Arsizio – Parco dell'Alto Milanese - seminativo	15,45
L'Immobiliare.it - Immobile 11	07/8263-B - Busto Arsizio – seminativo arborato	12,22
L'Immobiliare.it - Immobile 12	20451162-37 - Busto Arsizio	16,00
L'Immobiliare.it - Immobile 13	EK-85070312 – Gallarate - bosco	6,85

Dall'analisi condotta emerge un mercato caratterizzato da diverse offerte di vendita sul territorio con valori comparabili tra i diversi comuni, senza sostanziali differenze. I valori dei VAM risultano allineati al mercato sui comuni di Gallarate e Busto Arsizio, fatto salvo per le aree a bosco i cui valori di mercato risultano maggiori dei valori agricoli medi. Le rilevazioni del CREA risultano inferiori a quanto riscontrato sul mercato.

E' stata effettuata una ricerca telematica di conservatoria per reperire di atti di compravendita recenti; dalla verifica effettuata non sono risultate disponibili transazioni nell'ultimo anno nelle zone di interesse. Dall'analisi effettuata e dai valori rilevati si ritiene opportuno impiegare i seguenti valori di mercato a seconda della coltura pari a:

- **Seminativo – Prato - Seminativo arborato: 12,00 €/mq**
- **Bosco: 5,50 €/mq**

I valori agricoli determinati sono da intendersi validi per le aree agricole per i Comuni di Gallarate, Busto Arsizio, Cassano Magnago.

4.5 DETERMINAZIONE VALORE AREE NON AGRICOLE

4.5.1 COMUNE DI GALLARATE

- Aree a servizi di livello comunale - Aree verde primario
 Le aree interessate sono prive di edificabilità e sono destinate a verde e sono ubicate lungo la viabilità esistente o prevista dal PGT. Viste le previsioni urbanistiche e le caratteristiche intrinseche delle aree si ritiene opportuno determinare il valore venale sulla base dei valori agricoli.
- Aree a servizi di livello comunale - Aree per servizi ed impianti tecnologici
 L'area è attualmente già edificata e vi è insediata la società Aemme Linea Ambiente che si occupa di igiene ambientale. Le aree interessate andranno quindi indennizzate in ragione della loro effettiva destinazione d'uso, a piazzale e spazi di manovra,

4.5.2 COMUNE DI CASSANO MAGNAGO

- Ambiti esterni al tessuto consolidato - Aree non soggette ad interventi di trasformazione, Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche. In tali aree non sono ammesse edificazioni di alcun tipo e sono presenti diversi vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici. Viste le previsioni si ritiene opportuno determinare il valore venale sulla base dei valori agricoli e/o delle aree di pertinenza interessate.
- Ambiti del tessuto consolidato - Aree con funzioni non residenziali art. 5
 Tali aree sono edificate e le porzioni interessate sono adibite ad area di manovra e parcheggio e si ritiene opportuno determinare il valore venale sulla base dei valori delle aree di pertinenza interessate.

4.6 AREE DI PERTINENZA

Nell'elaborazione del piano particellare (PP) si è riscontrata la presenza di aree edificate, che costituiscono aree di pertinenza di fabbricati ad uso produttivo o residenziale. Le pertinenze non hanno un proprio mercato essendo strettamente legate al compendio immobiliare e non formando un'unità indipendente, ma un completamento del fabbricato. Le aree di pertinenza si stimano in un range compreso tra 15,00 – 25,00 €/mq. A tale valore saranno da aggiungere le peculiarità di ogni area dovute alla presenza di manufatti e soprassuoli di diversa natura.

4.7 FABBRICATI

La realizzanda arteria stradale interessa nel **Comune di Gallarate** i seguenti fabbricati: una cabina del gas metano iscritta a catasto al foglio 111 mappale 1088, un fabbricato rurale ubicato nel mappale 165 del foglio 208, un fabbricato destinato a magazzino iscritto a catasto al foglio 112 mappale ed uno destinato a laboratorio magazzino iscritto a catasto al foglio 112 mappale 5454. Al fine della determinazione degli indennizzi la cabina del metano dovrà essere trattata come interferenza, per quanto concerne il fabbricato rurale in quanto privo di un valore autonomo rispetto al fondo in cui è ubicato e di un mercato proprio potrà essere indennizzato nella misura di 20,00 €/mq – 100,00 €/mq in funzione della tipologia costruttiva, delle condizioni di manutenzione e vetustà dello stesso nonché di eventuali allacciamenti (idrico, elettrico...).

Per quanto riguarda il magazzino ed i laboratori la stima degli immobili (cfr. schede allegate), al fine di definire il più probabile valore di mercato, è redatta con il sistema sintetico verificando i valori venali degli immobili nel regime di libera compravendita e confrontandoli con i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare del Comune di Gallarate. I valori parametrici reperiti sono i seguenti:

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
Valori OMI – Zona Periferica/Loc. Arnate, Limite Nord: V. Ferrario, V. Buonarroti, Limite est: FS	Capannoni industriali	360,00 – 480,00
Valori OMI – Zona Periferica/Loc. Arnate, Limite Nord: V. Ferrario, V. Buonarroti, Limite est: FS	Laboratori	380,00 – 550,00
Borsino Immobiliare – Comune di Gallarate Loc. Arnate, Limite Nord: V. Ferrario, V. Buonarroti, Limite est: FS	Magazzini	155,17 – 336,35
Borsino Immobiliare – Comune di Gallarate Loc. Arnate, Limite Nord: V. Ferrario, V. Buonarroti, Limite est: FS	Laboratori	260,36 – 512,77
Borsino Immobiliare – Comune di Gallarate Loc. Arnate, Limite Nord: V. Ferrario, V. Buonarroti, Limite est: FS	Capannoni tipici	275,67 – 569,54
Borsino Immobiliare – Comune di Gallarate Loc. Arnate, Limite Nord: V. Ferrario, V. Buonarroti, Limite est: FS	Capannoni produttivi	226,87 – 467,68
L'Immobiliare.it	Immobile 1 – Magazzino	275,77
L'Immobiliare.it	Immobile 2 – Magazzino + 3 garage	1.043,95
L'Immobiliare.it	Immobile 3 – Laboratorio/Capannone industriale	263,31
L'Immobiliare.it	Immobile 4 – Capannone uso laboratorio + 1 garage	168,46
L'Immobiliare.it	Immobile 5 - Capannone	500,00
L'Immobiliare.it	Immobile 6 - Capannone	578,95
L'Immobiliare.it	Immobile 7 – Capannone artigianale	375,00
L'Immobiliare.it	Immobile 8 – Capannone artigianale + tettoia coperta ed ampia area esterna	638,65

Dalle ricerche svolte presso i principali operatori immobiliari si è riscontrato un mercato caratterizzato da una buona presenza di offerte sul territorio del comune di Gallarate per magazzini e capannoni ad uso laboratorio. I valori di mercato emersi sono compresi nei range individuati dall'OMI e dal Borsino immobiliare ed i valori maggiori si riscontrano per fabbricati provvisti di autorimesse e/o di zone ufficio già predisposte e provvisti di ampi spazi esterni. Considerando i valori emersi dalla ricerca effettuata si ritiene congruo un valore medio pari a 300,00 €/mq per il magazzino e pari a 500,00 €/mq per i laboratori; a tale valore si applicheranno i coefficienti di destinazione al fine della determinazione del più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda i laboratori sono inseriti in un contesto di altri fabbricati ed allo stato attuale non è possibile determinare se le demolizioni previste dal progetto possano interferire con l'utilizzo attuale degli altri fabbricati e/o pregiudicarne il prosieguo delle attività.

La realizzanda arteria stradale interessa nel **Comune di Cassano Magnago** fabbricati di civile abitazione e relative aree di pertinenza iscritti al catasto al foglio 921 mappale 5763 un fabbricato ed ai mappali 10518, 10519 e 10365 le relative aree di pertinenza ed un fabbricato al foglio 921 mappale 5762 ed ai mappali 11670 e 10517 le relative aree di pertinenza ed ancora un fabbricato al foglio 921 mappale 10363. La stima degli immobili (cfr. schede allegate), al fine di definire il più probabile valore di mercato, è redatta con il sistema sintetico verificando i valori venali degli immobili nel regime di libera

compravendita e confrontandoli con i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare del Comune di Cassano Magnago. I valori parametrici reperiti sono i seguenti:

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
Valori OMI – Zona Periferica/V.Bonicalza, V. Gasparoli, V. Garibaldi, V. Bosaccio, V. Pacinotti, V. Trieste, V.M.Polo	Abitazioni civili stato normale	930,00 – 1.250,00
Valori OMI – Zona Periferica/V.Bonicalza, V. Gasparoli, V. Garibaldi, V. Bosaccio, V. Pacinotti, V. Trieste, V.M.Polo	Abitazioni civili stato ottimo	1.400,00 – 1.850,00
Valori OMI – Zona Periferica/V.Bonicalza, V. Gasparoli, V. Garibaldi, V. Bosaccio, V. Pacinotti, V. Trieste, V.M.Polo	Ville Villini	1.100,00 – 1.450,00
Borsino Immobiliare – Comune di Cassano Magnago Periferica/V.Bonicalza, V. Gasparoli, V. Garibaldi, V. Bosaccio, V. Pacinotti, V. Trieste, V.M.Polo	Ville Villini	1.120,32 – 1.544,16
L'Immobiliare.it	Immobile 1 – Casa indipendente	1.320,00
L'Immobiliare.it	Immobile 2 – Casa indipendente	1.231,34
L'Immobiliare.it	Immobile 3 – Casa indipendente	1.449,70
L'Immobiliare.it	Immobile 4 – Casa indipendente	843,02
L'Immobiliare.it	Immobile 5 – Casa indipendente	686,67
L'Immobiliare.it	Immobile 6 - Casa indipendente	437,73

Dalle ricerche svolte presso i principali operatori immobiliari si è riscontrato un mercato caratterizzato da una buona presenza di offerte sul territorio di case indipendenti nel comune di Cassano Magnago. I valori di mercato emersi sono compresi nei range individuati dall'OMI per le abitazioni normali e dal Borsino immobiliare per i fabbricati ristrutturati di recente, mentre i valori nettamente inferiori sono riferiti a fabbricati non oggetto di ristrutturazione recente. Considerando i valori emersi dalla ricerca effettuata si ritiene congruo un valore cautelativo pari a 1.400,00 €/mq; a tale valore si applicheranno i coefficienti di destinazione al fine della determinazione del più probabile valore di mercato.

5 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € **13.000.000,00** suddivisi nelle seguenti voci:

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO		
a	Esproprio	€ 59.317,50
b	OT preordinata esproprio	€ 1.939,83
c	OT non preordinata esproprio	€ 4.943,13
D	Indennità aggiuntiva affittuari e CD	€ 101.957,64
Totale A)		€ 168.158,10
COMUNE DI CASSANO MAGNAGO		
a	Esproprio	€ 796.265,00
b	OT preordinata esproprio	€ 66.355,42
c	OT non preordinata esproprio	€ 47.381,00
D	Indennità aggiuntiva affittuari e CD	€ 477.166,80
Totale B)		€ 1.387.168,22
COMUNE DI GALLARATE		
a	Esproprio	€ 1.612.438,00
b	OT preordinata esproprio	€ 134.203,17
c	OT non preordinata esproprio	€ 304.100,00
d	Indennità aggiuntiva affittuari e CD	€ 867.864,88
Totale C)		€ 2.918.606,05
E	Indennità immobili	€ 1.210.500,00
F	Indennità per danni diretti 0,50*(a)	€ 1.234.010,25
G	Deprezzamenti art. 33 0,40*(a)	€ 1.234.010,25
H	Svalutazione immobili	€ 2.000.000,00
I	Convenzioni enti	€ 500.000,00
L	TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO (A+B+C+E+F+G+H+I)	€ 10.652.452,87
INDENNITA' DEFINITIVA ART. 21		
L	Art. 21 - Maggiorazioni indennità e terna tecnici (I)*0,2	€ 2.130.490,57
M	Arrotondamenti	€ 217.056,56
N	TOTALE GENERALE (F+G+H)	€ 13.000.000,00

6 ALLEGATI

- Allegato 1 - Schede fabbricati
- Allegato 2 – Ricerca valori agricoli
- Allegato 3 – Ricerca valori immobiliari

SCHEDA 1 - N.P. 15

Comune: Gallarate Foglio: 208 Mappale: 165

Fabbricato rurale dimensioni 20 mq circa.

Valore €/mq: 100,00 €/mq

Valore totale: 100,00 €/mq * 20 mq = 2.000,00 €

Arrotondamenti: 500,00 €

TOTALE : 2.500,00 €

SCHEDA 2 - N.P. 31

Comune: Gallarate Foglio: 112 8Mappale: 7932

Categoria C/2 Superficie 22 mq

Fabbricato classato a magazzino, ubicato nell'area verde limitrofa al fabbricato di civile abitazione di proprietà della medesima ditta non interessato dall'espropriazione.

Valore €/mq: 300,00

Valore totale: 6.600,00 €

Arrotondamenti: 1.400,00 €

TOTALE : 8.000,00 €

SCHEDA 3 - N.P. 35

Comune: Gallarate Foglio: 112 Mappale: 5454

Sub: 501 Categoria: C/3 - Consistenza 122 mq

Sub: --- Categoria: C/3 - Consistenza 58 mq

Fabbricati classati come laboratori in zona

Valore €/mq: 500,00

Superficie totale mq: 180

Totale: 90.000,00 €

Svalutazione/cessazione attività: 150.000,00 €

Arrotondamenti e margini di trattativa: 60.000,00 €

TOTALE : 300.000,00 €

SCHEDA 4 - N.P. 19

Comune: Cassano Magnago Foglio: 921 Mappale: 10363

Sub: 502 Categoria: A/2 - PIANO 1 - 209 mq coperti - 13 mq scoperto

Sub: 501 Categoria: C/6 - Consistenza 28 mq

Fabbricato di civile abitazione e relativo box auto.

Valore abitazione €/mq: 1.400,00

Valore box €/mq: 700,00

Valore abitazione: 209.600,00 €

Valore box: 19.600,00€

Area pertinenza: 39.704,00 €

Oneri trasloco, trasferimento, atti: 80.000,00 €

Totale: 348.904,00 €

Arrotondamenti: 51.096,00 €

TOTALE : 400.000,00 €

SCHEDA 5 - N.P. 20

Comune: Cassano Magnago Foglio: 921 Mappale: 5763

Sub: ----- Categoria: A/4 - 73 mq coperti

Fabbricato di civile abitazione.

Valore abitazione €/mq: 1.400,00

Valore abitazione: 102.200,00€

Area pertinenza: 19.446,00 €

Oneri trasloco, trasferimento, atti: 70.000,00 €

Totale: 191.646,00 €

Arrotondamenti: 58.354,00€

TOTALE : 250.000,00 €

SCHEDA 5 - N.P. 21

Comune: Cassano Magnago Foglio: 921 Mappale: 5762

Sub: ----- Categoria: A/4 - 92 mq coperti

Fabbricato di civile abitazione.

Valore abitazione €/mq: 1.400,00

Valore abitazione: 128.800,00€

Area pertinenza: 10.864,00 €

Oneri trasloco, trasferimento, atti: 70.000,00 €

Totale: 209.664,00 €

Arrotondamenti: 40.336,00€

TOTALE : 250.000,00 €

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.7 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1				REGIONE AGRARIA N°: 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	11700,00				15900,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	12000,00				18400,00			
BOSCO MISTO	12000,00				18400,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	12000,00				17600,00			
COLTURE FLOROVIVAISTICHE	171700,00				187000,00			
FRUTTETO	75300,00				94700,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	9500,00				12900,00			
ORTO	114600,00				124800,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.7 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1				REGIONE AGRARIA N°: 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	12000,00				13100,00			
PASCOLO ARBORATO	13400,00				14600,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	11800,00				13100,00			
PRATO	36100,00				49100,00			
PRATO ARBORATO	36100,00				49100,00			
PRATO IRRIGUO	57100,00				62200,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	57100,00				62200,00			
SEMINATIVO	42700,00				56900,00			
SEMINATIVO ARBORATO	42700,00				56900,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del -

n.7 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1		REGIONE AGRARIA N°: 2	
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO	75300,00			
VIGNETO SPECIALIZZATO I.G.T.	171700,00			
			Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%
			94700,00	Coltura più redditizia
			187000,00	Informazioni aggiuntive

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.7 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEL VERBANO ORIENTALE Comuni di: ANGERA, BARDELLO, BESOZZO, BIANDRONNO, BREBBIA, BREGANO, CADREZZATE, CARAVATE, CAZZAGO BRABBIA, COCQUIO-TREVISAGO, COMABIO, GAVIRATE, GEMONIO, ISPRÀ, LA VENO-MOMBELLO, LEGGIUNO, OSMATE, MALGESSO, MERCALLO, MONVALLE, RANCO, SANGIANO, TAINO, TERNATE, TRA VEDONA-MONATE, VARANO BORGHI				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DI VARESE Comuni di: AZZATE, BODIO LOMNAGO, BRUNELLO, BUGUGGIATE, CANTELLO, CARNAGO, CARONNO VARESE, CASCIAGO, CASTELSEPRIO, CASTIGLIONE OLONA, CASTRONNO, CLIVIO, CROSIO DELLA VALLE, DAVERIO, GALLIATE LOMBARDO, GAZZADA SCHIANNO, GORNATE-OLONA, INDUNO OLONA, LONATE CEPPINO, LOZZA, MALNATE, MORAZZONE, TRADATE, VARESE, VEDANO OLONA, VENEGONO INFERIORE, VENEGONO SUPERIORE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	15700,00				16700,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	21400,00				21300,00			
BOSCO MISTO	20600,00				19700,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15000,00				16900,00			
COLTURE FLOROVIVAISTICHE	179600,00				175100,00			
FRUTTETO	98700,00				86600,00			
GELSETO	47800,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	11800,00				11300,00			
ORTO	116500,00				116500,00			
PASCOLO	12000,00				15100,00			
PASCOLO ARBORATO	13400,00				16100,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.7 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEL VERBANO ORIENTALE Comuni di: ANGERA, BARDELLO, BESOZZO, BIANDRONNO, BREBBIA, BREGANO, CADREZZATE, CARAVATE, CAZZAGO BRABIA, COCQUIO-TREVISAGO, COMABIO, GAVIRATE, GEMONIO, ISPRÀ, LA VENO-MOMBELLO, LEGGIUNO, OSMATE, MALGESSO, MERCALLO, MONVALLE, RANCO, SANGIANO, TAINO, TERNATE, TRA VEDONA-MONATE, VARANO BORGHI				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DI VARESE Comuni di: AZZATE, BODIO LOMNAGO, BRUNELLO, BUGUGGIATE, CANTELLO, CARNAGO, CARONNO VARESE, CASCIAGO, CASTELSEPRIO, CASTIGLIONE OLONA, CASTRONNO, CLIVIO, CROSIO DELLA VALLE, DAVERIO, GALLIATE LOMBARDO, GAZZADA SCHIANNO, GORNATE-OLONA, INDUNO OLONA, LONATE CEPPINO, LOZZA, MALNATE, MORAZZONE, TRADATE, VARESE, VEDANO OLONA, VENEGONO INFERIORE, VENEGONO SUPERIORE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	12000,00				12300,00			
PRATO	47800,00				54900,00			
PRATO ARBORATO	47800,00				54900,00			
PRATO IRRIGUO	83500,00				86100,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	83500,00				86100,00			
SEMINATIVO	60600,00				63600,00			
SEMINATIVO ARBORATO	60600,00				63600,00			
VIGNETO	98700,00				86600,00			
VIGNETO SPECIALIZZATO I.G.T.	179600,00				175000,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del -

n.7 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5				REGIONE AGRARIA N°: 6			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	18200,00				20700,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	22000,00				26500,00			
BOSCO MISTO	21000,00				24000,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	18200,00				20700,00			
COLTURE FLOROVIVAIISTICHE	175100,00				195600,00			
FRUTTETO	93200,00				107400,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	13800,00				15600,00			
ORTO	116500,00				126900,00			
PASCOLO	13800,00				15600,00			
PASCOLO ARBORATO	16100,00				15600,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	13800,00				15600,00			
PRATO	60800,00				80100,00			
PRATO ARBORATO	60800,00				80100,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del -

n.7 del 13/02/2019

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5				REGIONE AGRARIA N°: 6			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO	91300,00				107500,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	91300,00				107500,00			
SEMINATIVO	66600,00				87600,00			
SEMINATIVO ARBORATO	66600,00				87600,00			
VIGNETO	93200,00				107400,00			
VIGNETO SPECIALIZZATO I.G.T.	175000,00				195600,00			

Codice regione	Regione	Codice provincia	Provincia	Codice regione agraria	Regione agraria	Codice zona altimetrica	Zona altimetrica	Codice tipologia colturale	Tipologia colturale	2019
3	LOMBARDIA	12	VARESE	1201	MONTAGNA DELL'AL'	1	Montagna interna	18	SAU	8,0
3	LOMBARDIA	12	VARESE	1202	MONTAGNA TRA VEF	1	Montagna interna	18	SAU	17,5
3	LOMBARDIA	12	VARESE	1203	COLLINE DEL VERBA	3	Collina interna	18	SAU	25,8
3	LOMBARDIA	12	VARESE	1204	COLLINE DI VARESE	3	Collina interna	18	SAU	27,4
3	LOMBARDIA	12	VARESE	1205	COLLINE DELLO STR	3	Collina interna	18	SAU	27,6
3	LOMBARDIA	12	VARESE	1206	PIANURA VARESINA	5	Pianura	18	SAU	40,5

Codice regione	Regione	Codice circoscrizione geografica	Circoscrizione geografica	Codice zona altimetrica	Zona altimetrica	Codice tipologia colturale	Tipologia colturale	2019
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	3	- Collina interna	14	Seminativi e orticole	33,8
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	5	- Pianura	14	Seminativi e orticole	38,7
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	3	- Collina interna	15	Prati permanenti e pascoli	23,3
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	5	- Pianura	15	Prati permanenti e pascoli	33,9
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	3	- Collina interna	16	Frutteti e agrumeti	45,7
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	5	- Pianura	16	Frutteti e agrumeti	47,0
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	3	- Collina interna	8	Oliveti	52,7
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	5	- Pianura	8	Oliveti	44,7
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	3	- Collina interna	17	Vigneti	60,9
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	5	- Pianura	17	Vigneti	50,4
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	3	- Collina interna	18	SAU	39,1
3	LOMBARDIA	1	Nord ovest	5	- Pianura	18	SAU	38,4



Istituto Vendite Giudiziarie
del Tribunale di Varese e Busto
Arsizio

**Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di
Varese e Busto Arsizio**
via Valgella 11
Varese (VA)

Tel. +39032335510
Fax. 332335425

Terreno agricolo in Vendita

Via per Samarate Busto Arsizio (VA)

Zone: Redentore, Madonna Regina

Quartiere: Madonna Regina

€ 91.075

Riferimento: N.IVG 616



Superficie: 15675 m²

Descrizione: LOTTO 15B: Terreno agricolo sito a Busto Arsizio, in Via per Samarate, della superficie di mq. 15.675. Il terreno presenta strutture prefabbricate non autorizzate, di cui sarà necessaria la rimozione a cura e spese dell'aggiudicatario.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

06/05/2021

immobiliare.it



Istituto Vendite Giudiziarie
del Tribunale di Varese e Busto
Arsizio

**Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di
Varese e Busto Arsizio**
via Valgella 11
Varese (VA)

Tel. +390332335510
Fax. 332335425

Terreno agricolo in Vendita

Viale Dell'Unione Europea Gallarate (VA)

Zone: Sciarè, Cedrate

Quartiere: Sciarè

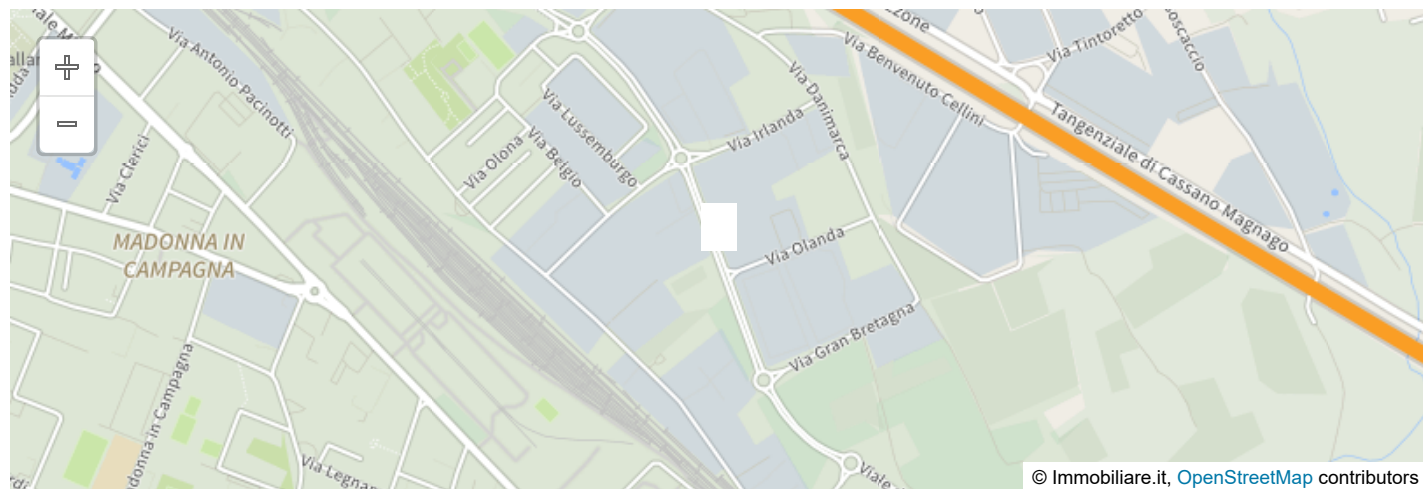
€ 27.000

Riferimento: N.IVG 449



Superficie: 2878 m²

Descrizione: LOTTO 3: Trattasi di N.2 Terreni agricoli della superficie commerciale complessiva di 2.878 mq, siti nel comune di Gallarate, in Viale Dell'Unione Europea.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



06/05/2021

Terreno agricolo in Vendita**€ 59.200****Strada Provinciale Simone da Borsano 21052, Busto Arsizio (VA)****Riferimento: Codice: V012019-6****Zone:** Sacconago, Borsano**Quartiere:** BorsanoSuperficie: 7400 m²

Libero da: 1

Proprietà Terreno: seminativo

Descrizione: Codice: V012019-6 Ubicazione: Busto Arsizio (VA) Zona Borsano confine con Dairago (MI) Ottimo appezzamento di terreno agricolo di circa 7.400 Mq. di forma regolare pianeggiante classe F (Fertile) Raggiungimento al lotto da primaria strada di collegamento. Offerta proposta in vendita. Richiesta economica €/Mq. 8,00 no Iva (Intestato a persona fisica) Possibilità, in caso di reale interesse, di una trattabilità del...

© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

06/05/2021

**Zando Consulting srl**Via fratelli di Dio 1
Busto Arsizio (VA)

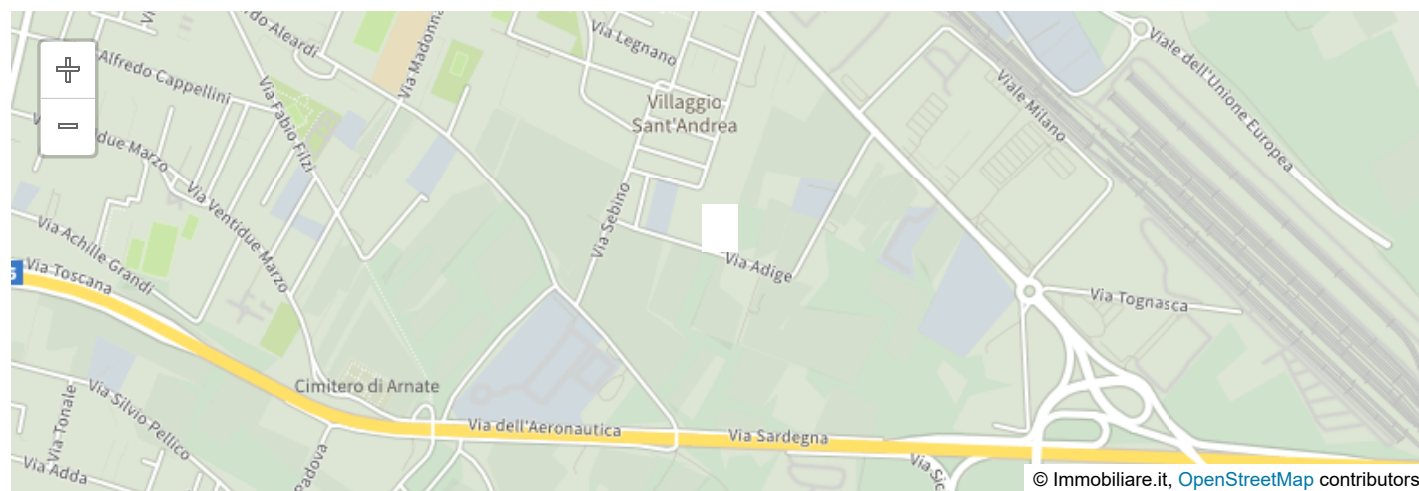
Tel. +393515514790

Terreno agricolo in Vendita

Via Adige 21013, Gallarate (VA)**Zone:** Arnate, Madonna in Campagna**Quartiere:** Madonna in Campagna**€ 156.600****Riferimento: 102/2005 1**Superficie: 38050 m²

Riscaldamento: Assente

Descrizione: LOTTO UNICO: 3 Terreni siti a Gallarate così suddivisi : . A) Terreno parte a bosco e parte a prato B) Terreno a bosco C) Terreno in parte a bosco e in parte a prato. Il budget indicato da Neovit rappresenta l'offerta minima, oppure indica il prezzo effettivo di compravendita nel caso in cui l'immobile sia acquistabile prima dell'asta. POSSIBILITA' MUTUO 100% L'immobile viene venduto dal tribunale tramite asta...



06/05/2021

Questo annuncio è visibile su



**Angel House solutions**V. F.lli d'Italia 3
Busto Arsizio (VA)

Tel. +3903311694113

Terreno agricolo in Vendita

Via Baraggioli 21052, Busto Arsizio (VA)**Zone:** Centro**Quartiere:** Sant'Edoardo**€ 47.000****Riferimento: 338**Superficie: 3180 m²

Proprietà Terreno: seminativo

Descrizione: Il terreno ha un'estensione totale di 3180 mq con una cubatura di 490 mc (potenzialità edificatoria non utilizzabile però in questo lotto). Si affaccia su Via Baraggioli dove passano rete elettrica ed idrica.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

06/05/2021

Questo annuncio è visibile su





Weready Consulting

via mazzini 42
Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331677499

Terreno agricolo in Vendita

Via Comalone Busto Arsizio (VA)

Zone: Redentore, Madonna Regina

Quartiere: Redentore

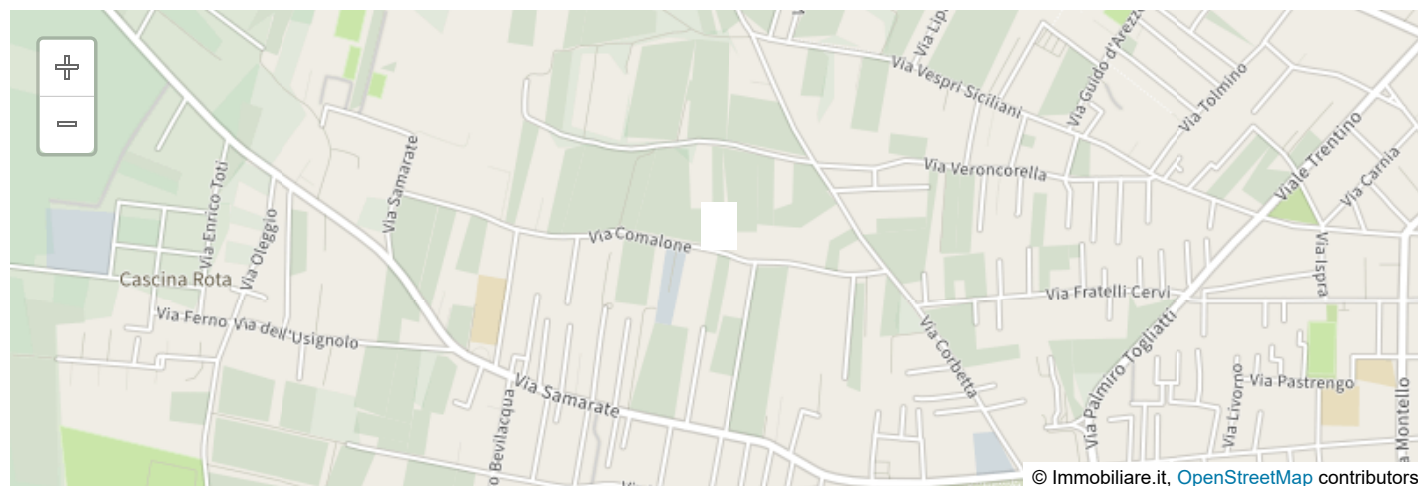
€ 28.000

Riferimento: 7071TG68430



Superficie: 1727 m²

Descrizione: BUSTO ARSIZIO - Terreno agricolo in vendita di 1727 Mq. catastali, completamente recintato in rete metallica h. 2,50 con autorizzazione comunale - allaccio acqua potabile. Classe Energetica: G



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

06/05/2021



Terreno agricolo in Vendita

Via Liguria 110 21052, Busto Arsizio (VA)

Zone: Sacconago, Borsano

Quartiere: Borsano

€ 240.000

Riferimento: CV026



Superficie: 26500 m²

Descrizione: Rif: CV026 - Nel Comune di Busto Arsizio e precisamente in Via Liguria, Fronte strada, proponiamo in VENDITA terreno agricolo pianeggiante della superficie di 24.000 mq. oltre a 2.500 mq. in parte staccata. Il terreno agricolo è posizionato sulla via Liguria con ingresso da strada privata. Possibilità di anettere anche porzione di terreno fronte strada.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

06/05/2021



Cambiocasa
via Ronchetti 2/a
Gallarate (VA)

Tel. +390331775033
Fax. 0331775313

Terreno agricolo in Vendita

Via Monte Diviso 21013, Gallarate (VA)

Zone: Cascinetta, Caiello

Quartiere: Caiello

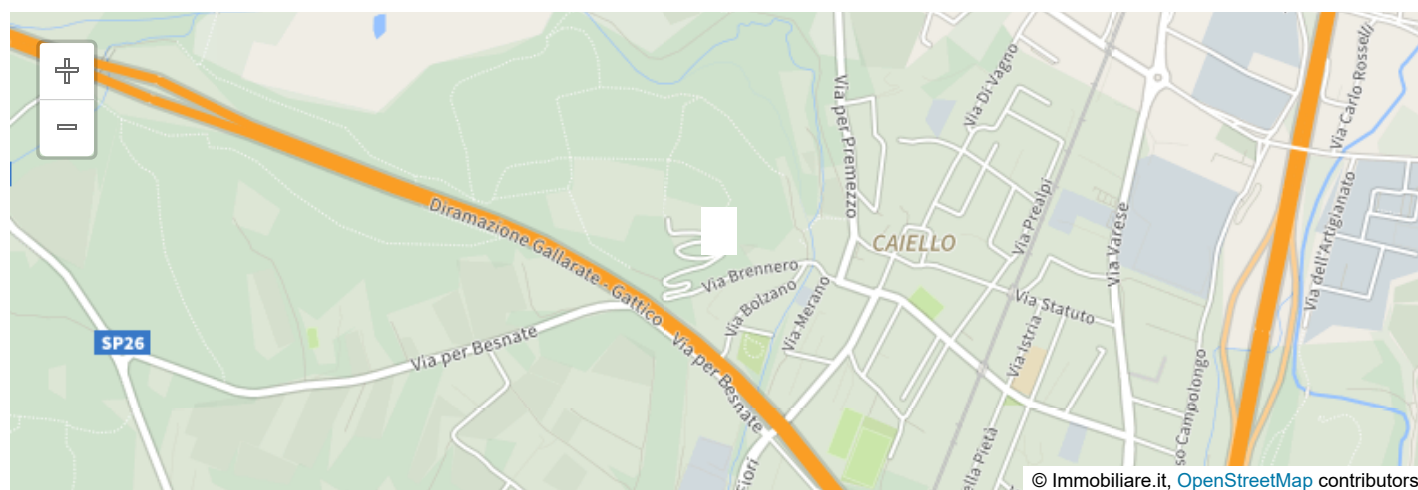
€ 6.300

Codice Annuncio: EK-86837878

Superficie: 1250 m²

Proprietà Terreno: bosco misto

Descrizione: Gallarate - via Monte Diviso, terreno boschivo di 1250 mq.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

06/05/2021



**Riccardo Ortiz - Consulente Immobiliare**Via Magenta 81
Busto Arsizio (VA)

Tel. +393293396655

Fax. 0331071353

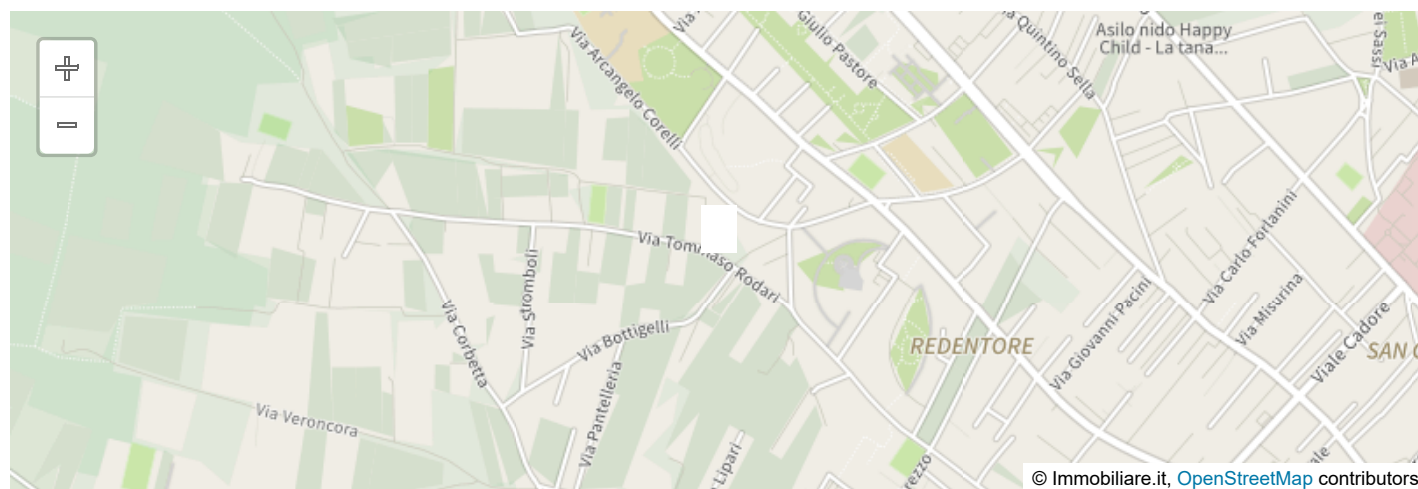
Terreno agricolo in Vendita

€ 40.000**Via Tommaso Rodari 21052, Busto Arsizio (VA)****Codice Annuncio: EK-78529249****Zone:** Redentore, Madonna Regina**Quartiere:** RedentoreSuperficie: 4010 m²

Libero da: 1

Proprietà Terreno: seminativo arborato

Descrizione: Terreno agricolo, ubicato in Via Rodari, composto da due mappali contigui, uno di circa 1.450 mq catastali, l'altro di circa 2.560 mq catastali, per una superficie complessiva di circa 4.010 mq.

© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su

06/05/2021

Terreno agricolo in Vendita**€ 154.500****Via Villa Cortese 21052, Busto Arsizio (VA)****Codice Annuncio: EK-66039613****Zone:** Sacconago, Borsano**Quartiere:** BorsanoSuperficie: 10000 m²

Libero da: 1

Descrizione: PER QUESTO ANNUNCIO RIVOLGERSI A: RODOLFO MANCARELLA CELL. 339.4750305 ; EMAIL rodolfo@everestimmobiliare.it Busto Arsizio (VA) - Borsano. Terreno agricolo di c.a. 10000 mq all'interno del parco Alto Milanese con ampio fronte su strada asfaltata e fronte su secondaria strada sterrata che conduce all'interno del parco e a varie aziende agricole e maneggi.

© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su

06/05/2021

immobiliare.it

**Weready Consulting**via mazzini 42
Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331677499

Terreno agricolo in Vendita

Busto Arsizio (VA)**Zone:** Sacconago, Borsano**Quartiere:** Borsano**€ 55.000****Riferimento: 07/8263-B**Superficie: 2250 m²

Descrizione: A borsano, Sulla strada che da Magnago porta a Busto Arsizio, disponiamo di 2 porzioni di terreno agricolo fronte strada di circa 2.250 metri quadri l'uno. Il lotto parzialmente piantumato con alberi di alto fusto, è servito da acqua potabile, energia elettrica e gas. Ideale per Realizzazione di Vivai o anche solo per piacevoli pic-nic all'aperto. Per maggiori informazione e altre soluzioni immobiliari visitate il...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

06/05/2021



RE/MAX Loserimm
Via Meda 53
Rho (MI)

Tel. +390293500859
Fax. 0293502910

Terreno agricolo in Vendita

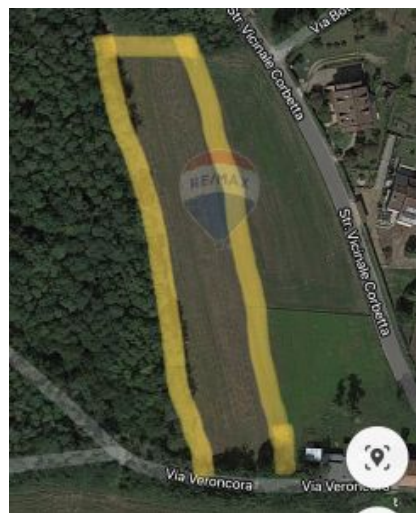
€ 40.000

Busto Arsizio (VA)

Riferimento: 20451162-37

Zone: Redentore, Madonna Regina

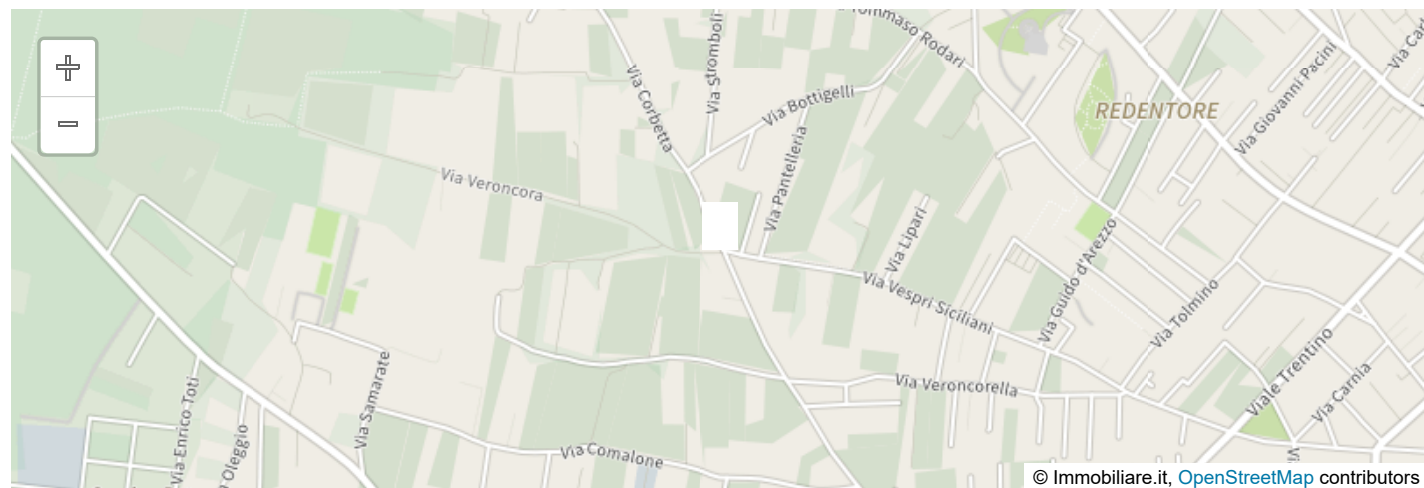
Quartiere: Redentore



Superficie: 2500 m²

Libero da: Libero al rogito.

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita mq 2.500



© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

06/05/2021

Questo annuncio è visibile su



Utente privato

Tel. 3397517535

Terreno agricolo in Vendita

€ 15.000

Via per Premezzo Gallarate (VA)

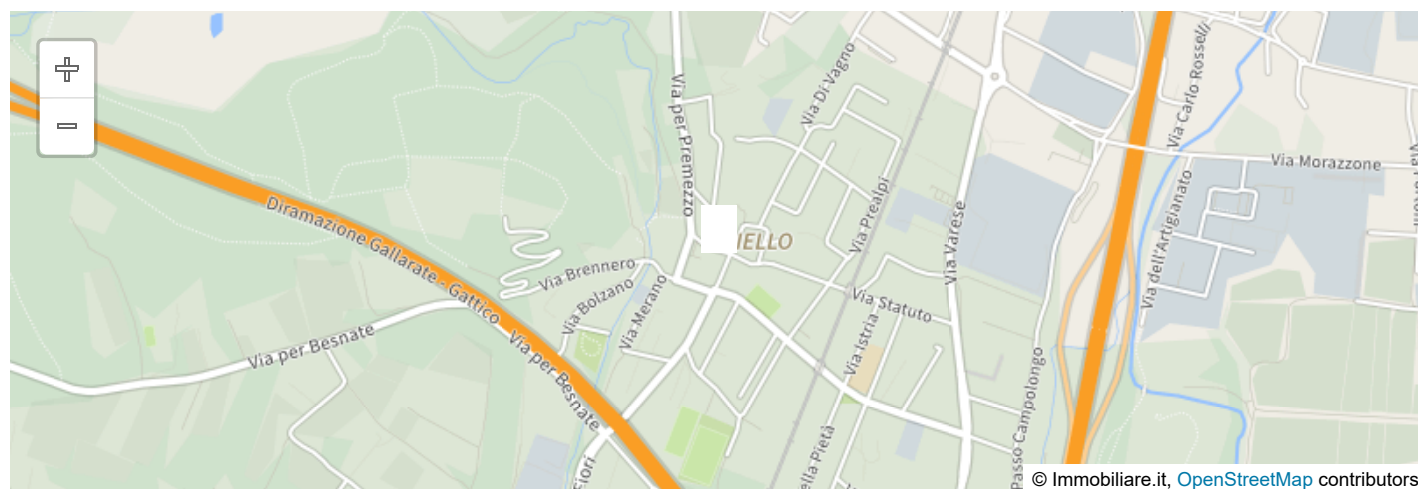
Codice Annuncio: EK-85070312

Zone: Cascinetta, Caiello

Quartiere: Caiello

Superficie: 2190 m²

Descrizione: Vendo terreno boschivo ceduo di 2190 mq in zona Gallarate (VA). Prezzo trattabile. Chiunque fosse interessato puo chiamare il cellulare indicato.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

06/05/2021

immobiliare.it



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [LOMBARDIA](#) > [VARESE \(VA\)](#) > [CASSANO MAGNAGO](#)

Cassano Magnago (VA)

ZONA V.BONICALZA, V.GASPAROLI, V.GARIBALDI, V.BOSACCIO, V.PACINOTTI, V.TRIESTE, V.M.POLO

Posizione Zona

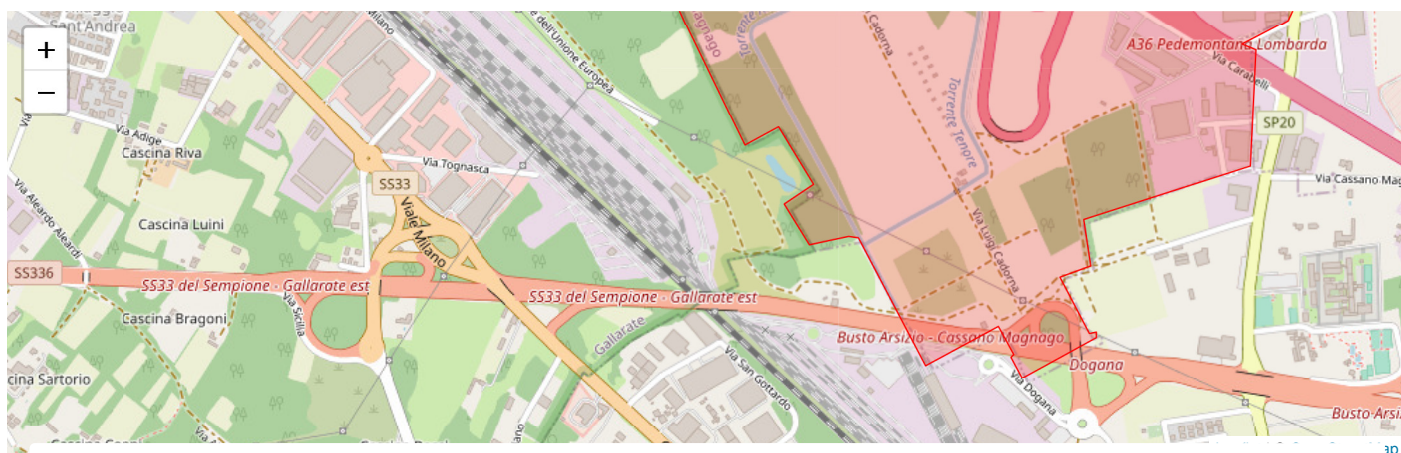
Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

[procedi](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

[Quotazioni di **Vendita**](#)

[Quotazioni di **Affitto**](#)



Valore minimo
Euro **1.069,84**

Valore medio
Euro **1.307,65**

Valore massimo
Euro **1.545,46**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **907,24**

Valore medio
Euro **1.110,49**

Valore massimo
Euro **1.313,74**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **826,70**

Valore medio
Euro **918,62**

Valore massimo
Euro **1.010,54**

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **1.120,32**

Valore medio
Euro **1.332,24**

Valore massimo
Euro **1.544,16**

Valuta subito questo immobile

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[WhatsApp](#)

[Stampa](#)

Esperto di Zona

Massimo Tieso

3774648811

0331219482

House-Book srl

Cavararia con Premezzo

[Sito web](#)



Valutazioni Certificate

A partire da 110 €

PROCEDI



Informazioni

CHI SIAMO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

[Scopri di più...](#) >

CONSULTAZIONE

- > [Privacy Policy](#)
- > [Cookie Policy](#)
- > [Termini e Condizioni](#)
- > [Condizioni di Recesso](#)

AZIENDA

- > [Borsino Service Srl](#)
- > [Chi Siamo](#)
- > [Contattaci](#)

COLLABORA


- > [Agenti Immobiliari](#)

PRODOTTI & SERVIZI

- > [Valutazioni Certificate](#)
- > [BorsinoPro](#)
- > [AgenziePro](#)
- > [API Dati Immobiliari](#)
- > [Visure & Planimetrie](#)

CONTATTI

[06.5655.8092](tel:06.5655.8092)

 Via Grazia Deledda, 38
00137 Roma ITALIA

 info@borsinoservice.it





[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [LOMBARDIA](#) > [VARESE \(VA\)](#) > [CASSANO MAGNAGO](#)

Cassano Magnago (VA)

ZONA V.BONICALZA, V.GASPAROLI, V.GARIBALDI, V.BOSACCIO, V.PACINOTTI, V.TRIESTE, V.M.POLO

Posizione Zona

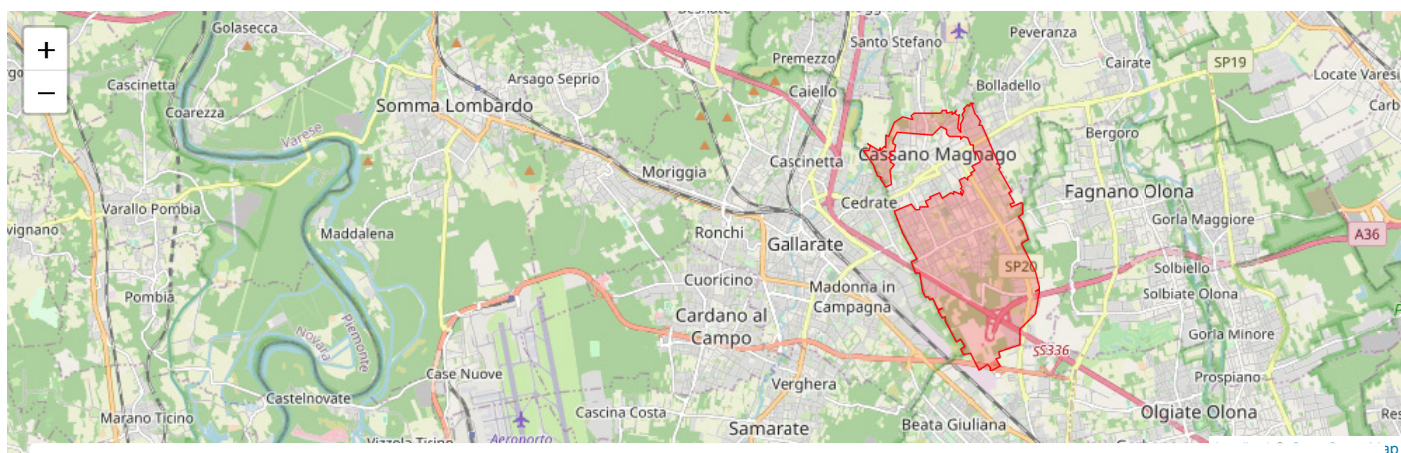
Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

[procedi](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

[Quotazioni di **Vendita**](#)

[Quotazioni di **Affitto**](#)



Valore minimo

Euro **671,48**

Valore medio

Euro **724,46**

Valore massimo

Euro **777,44**

Valuta questo immobile



Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo

Euro **336,23**

Valore medio

Euro **408,27**

Valore massimo

Euro **480,32**

Valuta questo immobile



Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo

Euro **219,51**

Valore medio

Euro **261,90**

Valore massimo

Euro **304,30**

Valuta questo immobile

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[WhatsApp](#)

[Stampa](#)

Esperto di Zona

Massimo Tieso

3774648811

0331219482

House-Book srl

Cavararia con Premezzo

[Sito web](#)

Servizi Immobiliari



Valutazioni Certificate

Software & Dati per Agenzie Immobiliari



Operatori Immobiliari

Vuoi valutare con precisione il valore di un immobile ?

BORSINOPRO



Agenzie Immobiliari

Vuoi trovare nuovi clienti ed acquisire al miglior prezzo ?

AGENZIEPRO



Software & Portali

Widget / Api di autovalutazione e quotazioni immobiliari

API DATI IMMOBILIARI



|| || || || || || || ||

CHI SIAMO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

[Scopri di più...](#) >

CONSULTAZIONE

- > [Privacy Policy](#)
- > [Cookie Policy](#)
- > [Termini e Condizioni](#)
- > [Condizioni di Recesso](#)

AZIENDA

- > [Borsino Service Srl](#)
- > [Chi Siamo](#)
- > [Contattaci](#)

COLLABORA

- > [Agenti Immobiliari](#)

PRODOTTI & SERVIZI

- > [Valutazioni Certificate](#)
- > [Borsino Pro](#)
- > [Agenzie Pro](#)
- > [API Dati Immobiliari](#)
- > [Visure & Planimetrie](#)

CONTATTI

06.5655.8092

📍 Via Grazia Deledda, 38
00137 Roma ITALIA

✉ info@borsinoservice.it





QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > VARESE (VA) > GALLARATE

Gallarate (VA)

ZONA LOC.TA ARNATE LIMITE NORD:V. FERRARIO, V.BUONARROTI LIMITE EST : FS

Posizione Zona

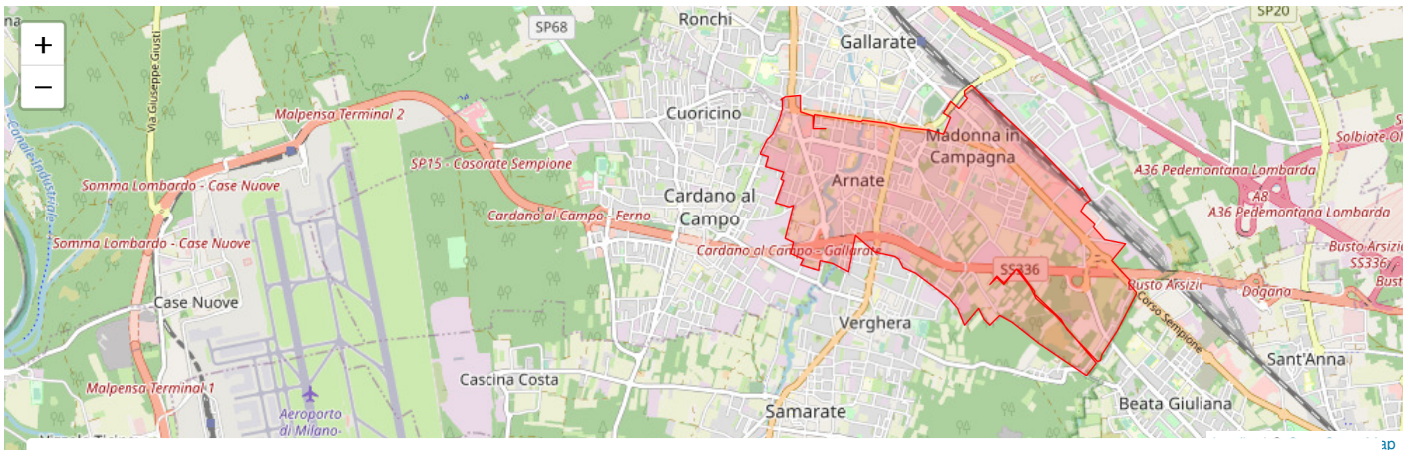
Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

[procedi](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

[Quotazioni di **Vendita**](#)

[Quotazioni di **Affitto**](#)



Euro **155,17**

Euro **245,76**

Euro **336,35**

Valuta questo immobile



Laboratori

Valore minimo

Euro **260,63**

Valore medio

Euro **386,70**

Valore massimo

Euro **512,77**

Valuta questo immobile



Capannoni tipici

Valore minimo

Euro **275,67**

Valore medio

Euro **422,60**

Valore massimo

Euro **569,54**

Valuta questo immobile

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro **226,87**

Valore medio

Euro **347,10**

Valore massimo

Euro **467,34**

Valuta questo immobile

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Facebook

Twitter

WhatsApp

Stampa

Connetti la tua casa
29,90€/mese **SCO**
 Tecnologia FTTH con Fibra fino a casa. L'offerta più
 veloce geografiche. Entro il 29/05/2021. Verifica pr

Esperto di Zona

Servizi Immobiliari



Valutazioni Certificate

A partire da 110 €



Massimo Tieso

3774648811

0331219482

House-Book srl

Cavararia con Premezzo

Sito web

SEMRUSH

G
u
d
ii



Informazioni

CHI SIAMO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

[Scopri di più...](#) >

CONSULTAZIONE

- > [Privacy Policy](#)
- > [Cookie Policy](#)
- > [Termini e Condizioni](#)
- > [Condizioni di Recesso](#)

AZIENDA

- > [Borsino Service Srl](#)
- > [Chi Siamo](#)
- > [Contattaci](#)

COLLABORA


- > [Agenti Immobiliari](#)

PRODOTTI & SERVIZI

- > [Valutazioni Certificate](#)
- > [Borsino Pro](#)
- > [Agenzie Pro](#)
- > [API Dati Immobiliari](#)
- > [Visure & Planimetrie](#)

CONTATTI

[06.5655.8092](tel:06.5655.8092)

 Via Grazia Deledda, 38
00137 Roma ITALIA

 info@borsinoservice.it



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**Provincia:** VARESE**Comune:** CASSANO MAGNAGO**Fascia/zona:** Periferica/V.BONICALZA, V.GASPAROLI, V.GARIBALDI, V.BOSACCIO, V.
ACINOTTI, V.TRIESTE, V.M.POLO**Codice zona:** D1**Microzona:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** ResidenzialeSpazio disponibile per
annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		930	1250	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1850	L	0	0	
Box	Normale	640	730	L	4	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1100	1450	L	3,4	5	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: GALLARATE

Fascia/zona: Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARRO

Codice zona: D3
MITE EST : FS

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Capannoni industriali	Normale		360	480	
Laboratori	Normale	380	550	L	1,6	2,6	L

[Stampa](#)[Legenda](#)



TEMPOCASA Cassano

Piazza XXV Aprile 11
Cassano Magnago (VA)

Tel. +3903311408641

Casa indipendente in Vendita

Via Trieste 21012, Cassano Magnago (VA)

€ 99.000

Riferimento: CA129



Locali: 2
Riscaldamento: Autonomo
Piano: Piano terra
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2
Cucina: A vista
Totale piani: 2
Arredamento: Parzialmente Arredato

Superficie: 75 m²
Terrazzo: Sì
Giardino: Nessuno

Classe energetica Indice prestazione energetica: 86,61 kWh/m² anno

Descrizione: Cerchi un appartamento in centro? Lo vorresti indipendente e nuovo? Ecco la soluzione per te! Proponiamo in vendita grande bilocale completamente ristrutturato nel 2013. La soluzione è completamente indipendente e gode di un BOX DOPPIO con claire automatica. La casa è così disposta, ingresso accesso al piano superiore tramite scala rinal dove troviamo la camera da letto e un bagno, al piano terra il soggiorno con...



© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2021



STUDIO SAPORITI
Via roma 80
Cardano al Campo (VA)

Tel. 0331262637
Fax. 0331262637

Magazzino in Vendita

Via Ercole Ferrario 21013, Gallarate (VA)

Zone: Centro, Semicentro, Ospedale

Quartiere: Semicentro - Ospedale

€ 99.000

Riferimento: 88

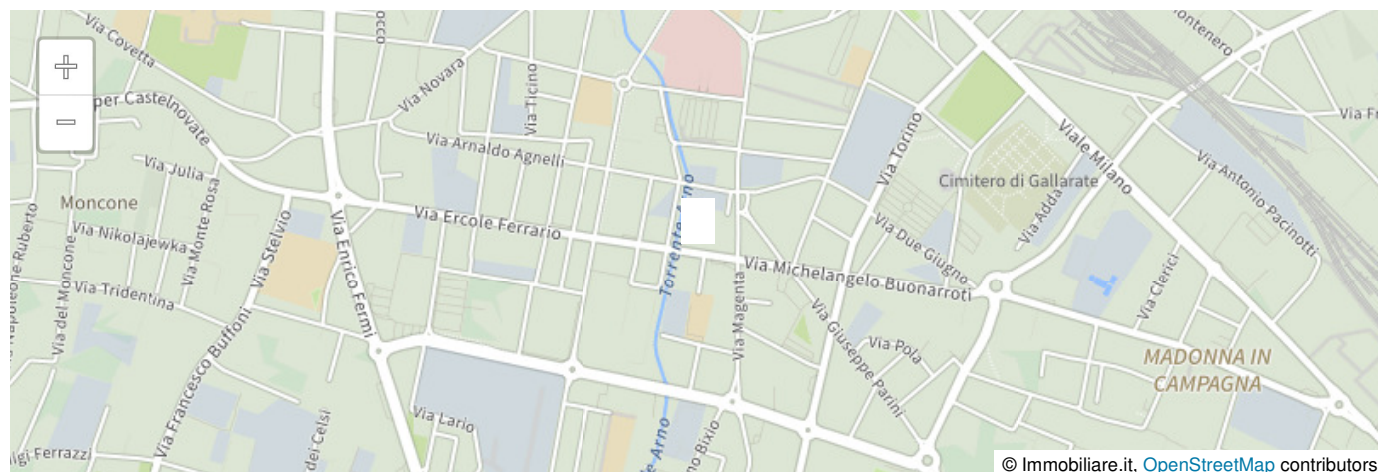


Bagni: 1
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 359 m²
Spese condominiali: 125 € Mensili

Libero da: 1

Descrizione: Immobile a destinazione commerciale in un condominio ad uso magazzino o deposito di 359 mq, h.minima 2,40 mt. e la massima di 3,50 mt. Posto nell'interrato con accesso carraio e pedonale indipendente direttamente dalla strada (Via Ercole Ferrario), per agevolare le operazioni eventuali di carico e scarico. Due locali, più un locale ad uso ufficio, più un locale ad uso cantina (h.2,50 mt). Scala interna che porta un...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2021



TEMPOCASA Cassano

Piazza XXV Aprile 11
Cassano Magnago (VA)

Tel. +3903311408641

Casa indipendente in Vendita

Via bellini 21012, Cassano Magnago (VA)

€ 330.000

Riferimento: CA213



Locali: 5
Riscaldamento: Autonomo
Piano: Piano terra
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 3
Arredamento: Parzialmente Arredato

Superficie: 268 m²
Terrazzo: Sì
Giardino: Nessuno

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 314,73 kWh/m² anno

Descrizione: Rif: CA213 - Cerchi una soluzione per due famiglie? La vorresti in zona tranquilla e di poco passaggio? Ecco la soluzione che fa per te! Proponiamo in vendita, villa sita in zona servita e tranquilla a Cassano Magnago. La soluzione si sviluppa su tre livelli, creando la soluzione perfetta per due famiglie. La casa è così disposta: piano terra con ingresso, due camere da letto, bagno, studio e soggiorno con cucina...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

09/05/2021



M&C servizi immobiliari
Via G. C. Procaccini 6
Varese (VA)

Tel. +3903321646561
Fax. 03321646561

Magazzino in Vendita

Via Rodolfo Mauri 21013, Gallarate (VA)

Zone: Arnate, Madonna in Campagna

Quartiere: Madonna in Campagna

€ 190.000

Riferimento: GA UFF

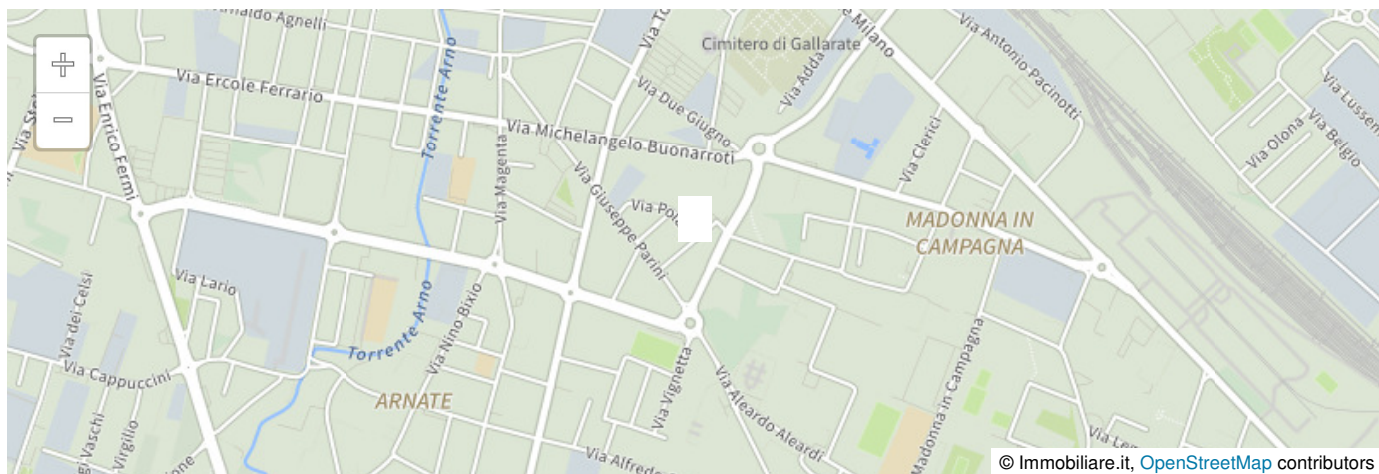


Bagni: 1
Totale piani: 1
Spese condominiali: 100 € Mensili

Superficie: 182 m²
Garage: 3

Libero da: 1
Stato: Buono / Abitabile

Descrizione: Ampio locale uso ufficio con annesso deposito/magazzino, antibagno, bagno oltre box doppio e box singolo. Non necessita di lavori di ristrutturazione



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



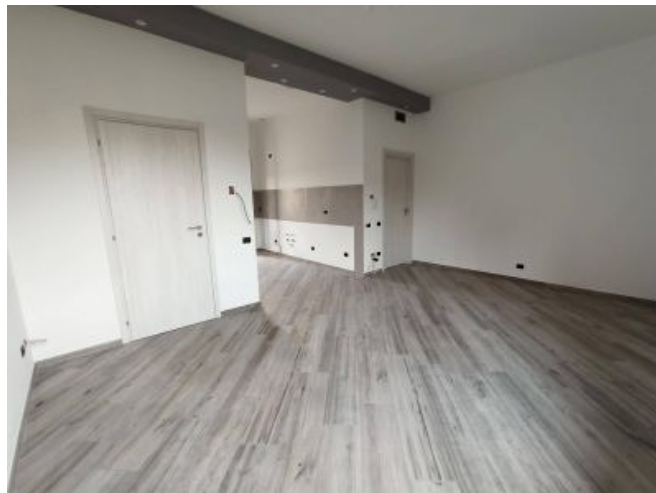
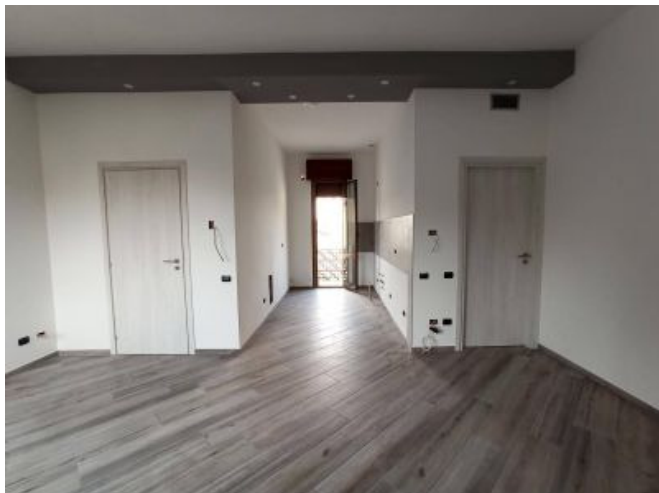
09/05/2021

**Emozione Casa**Via Concordia 70
Bareggio (MI)

Tel. +393930634973

Casa indipendente in Vendita

Via Giuseppe Garibaldi 21012, Cassano Magnago (VA)

€ 245.000**Codice Annuncio: EK-87653172**

Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 3

Bagni: 2

Cucina: A vista

Giardino: Privato

Superficie: 169 m²

Balcone: Sì

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica  Indice prestazione energetica: 228,22 kWh/m² anno

Descrizione: Cassano Magnago Via Gardibaldi propongo in vendita casa indipendente con doppia entrata, sia dalla parte della strada che dalla parte interna, ristrutturata ed in fase finale di ristrutturazione così composta: piano terra doppio ingresso, ampio locale, e ampio bagno con doccia. Scala che conduce al primo piano dove troviamo ingresso su ampio soggiorno con apertura sulla cucina e balcone, bagno con doccia, ampia...

© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2021


Zando Consulting srl

 Via fratelli di Dio 1
 Busto Arsizio (VA)

Tel. +393515514790

Magazzino in Vendita

Frazione Arnate, Corso Leonardo Da Vinci, N.48 21013, Gallarate (VA)
Zone: Arnate, Madonna in Campagna

Quartiere: Arnate

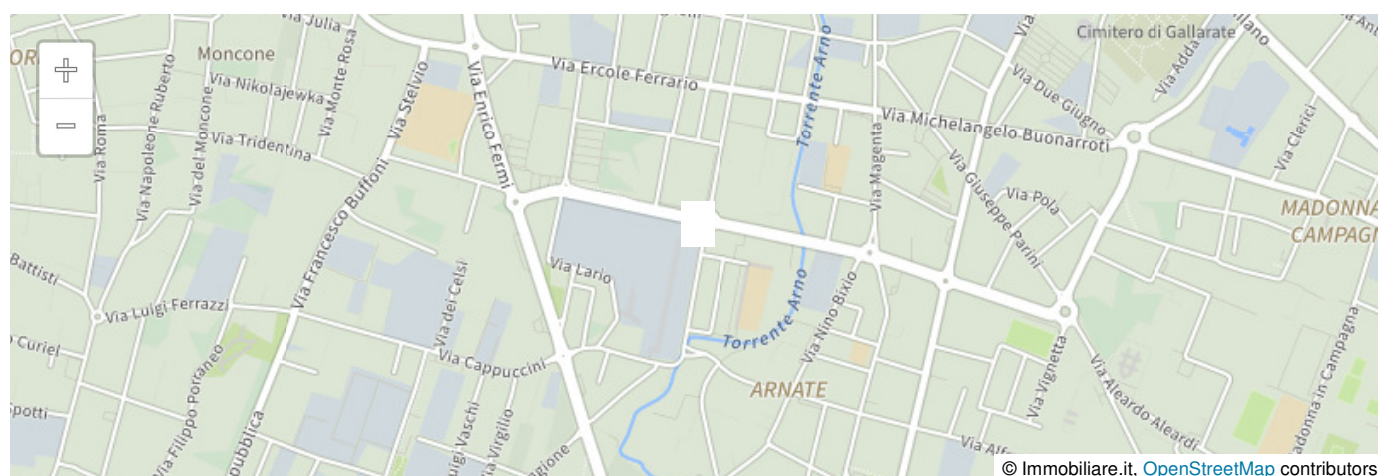
€ 465.000
Riferimento: V012505

 Superficie: 1766 m²
 Stato: Buono / Abitabile

Riscaldamento: Assente

Garage: 0

Descrizione: nel condominio denominato Complesso Industriale Leonardo Da Vinci, laboratorio artigianale costituito da capannone industriale al p. terra con uffici al piano primo e annessa area al piano terreno, in proprietà esclusiva di cui una formante corpo unico con il capannone e l'altra in corpo staccato. Il budget indicato da Neovit rappresenta l'offerta minima, oppure indica il prezzo effettivo di compravendita nel caso...


 © Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su

09/05/2021



TEMPOCASA Cassano

Piazza XXV Aprile 11
Cassano Magnago (VA)

Tel. +3903311408641

Casa indipendente in Vendita

Via Guglielmo Marconi 52 21012, Cassano Magnago (VA)

€ 145.000

Riferimento: CA251



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 2

Arredamento: Arredato

Bagni: 1

Cucina: A vista

Giardino: Nessuno

Superficie: 172 m²

Piano: Piano rialzato

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 280,00 kWh/m² anno

Descrizione: Rif: CA251 - Cerchi una casa completamente indipendente? La vorresti di ampie metrature? Ecco la casa che stavi cercando! Proponiamo in vendita una casa indipendente composta come segue: ingresso sul corridoio, soggiorno con cucina a vista, bagno, tre camere matrimoniali, una delle quali gode di cabina armadio e locale lavanderia. Tramite scala interna si accede al piano inferiore composto da 3 locali adibiti ad uso...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it

09/05/2021



Zando Consulting srl

Via fratelli di Dio 1
Busto Arsizio (VA)

Tel. +393515514790

Magazzino in Vendita

Via Don Andrea Mastalli , N.5 21013, Gallarate (VA)

Zone: Arnate, Madonna in Campagna

Quartiere: Madonna in Campagna

€ 104.448

Riferimento: 143/2015 1

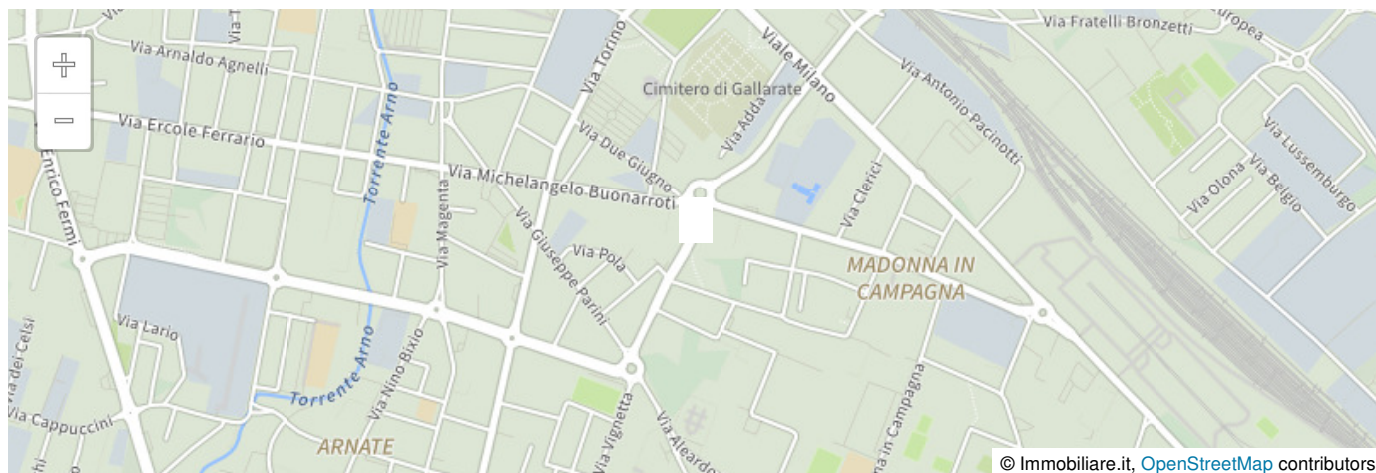


Bagni: 2
Garage: 1

Superficie: 620 m²
Stato: Buono / Abitabile

Riscaldamento: Assente

Descrizione: Capannone artigianale composto da due ampi locali uso laboratorio, locale magazzino, due locali ad uso ufficio e due bagni oltre a vano uso autorimessa singola al piano terreno in aderenza e spazio di manovra esterno. Il budget indicato da Neovit rappresenta l'offerta minima, oppure indica il prezzo effettivo di compravendita nel caso in cui l'immobile sia acquistabile prima dell'asta. POSSIBILITA' MUTUO 100% L...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2021



RE/MAX Professionisti Immobiliari Associati

Viale A. Diaz 9
Busto Arsizio (VA)

Tel. 0331632801

Tel. 0332212629

Fax. 0331323631

Capannone in Vendita

VIA LEONARDO DA VINCI 21013, Gallarate (VA)

Zone: Arnate, Madonna in Campagna

Quartiere: Arnate

€ 450.000

Riferimento: 20821069-907




Superficie: 900 m²

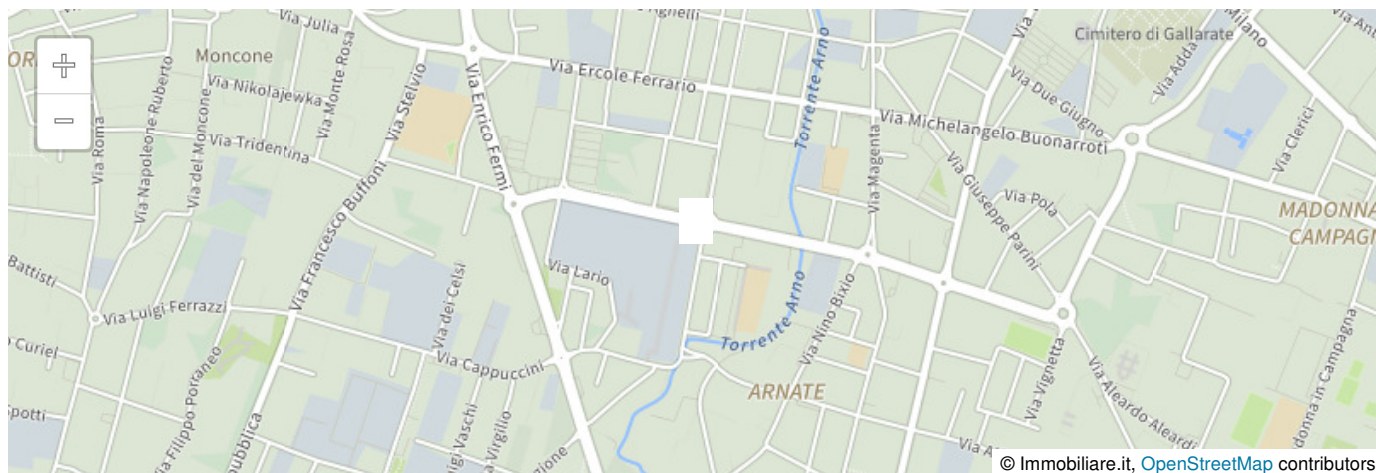
Libero da: Libero al rogito.

Garage: 0

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: 283,05 kWh/m² anno

Descrizione: Gallarate, comodo con l'ingresso della superstrada/ autostrada Milano Malpensa, poco distante dal centro città, in zona servita di negozi e trasporti pubblici, sito all'interno di un complesso di soli capannoni, vendesi immobile di 900 mq con area esterna di proprietà. Il capannone è dotato di un passo carraio di 4 m x 4, che consente di scaricare i camion grossi direttamente dentro al capannone, l'altezza interna,...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

09/05/2021

 immobiliare.it


TEMPOCASA Cassano

 Piazza XXV Aprile 11
 Cassano Magnago (VA)

Tel. +3903311408641

Casa indipendente in Vendita

Via san giulio 86 21012, Cassano Magnago (VA)

€ 103.000
Riferimento: CA226

 Locali: 4
 Riscaldamento: Autonomo
 Balcone: Sì
 Posti Auto: 3
 Arredamento: Arredato

 Bagni: 3
 Cucina: Abitabile
 Piano: Piano terra
 Giardino: Privato

 Superficie: 150 m²
 Terrazzo: Sì
 Totale piani: 2
 Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica Indice prestazione energetica: 367,97 kWh/m² anno

Descrizione: Rif: CA226 - Cerchi una casa indipendente? La vorresti in centro e vicina ai servizi? Ecco la casa che pone fine alle tue ricerche! Proponiamo in vendita una soluzione indipendente disposta su due piani. Per accedere all'immobile si passa dal cancello elettrico entrando nel cortile, dove troviamo un secondo cancello che delimita la proprietà così disposta: grande area esterna di proprietà, box singolo, un piccolo...


 © Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

09/05/2021

Questo annuncio è visibile su


Immobil-Cap

 via Padova 3
 Gallarate (VA)

Tel. +393318709961

Capannone in Vendita

Corso Leonardo da Vinci 21013, Gallarate (VA)
Zone: Arnate, Madonna in Campagna

Quartiere: Arnate

€ 110.000
Riferimento: 111/VR


Locali: 2

Alt. Sottotrave: 5

Piano: Piano terra

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1

Anno di costruzione: 1900

Cablato: Sì

Spese condominiali: 20 € Mensili

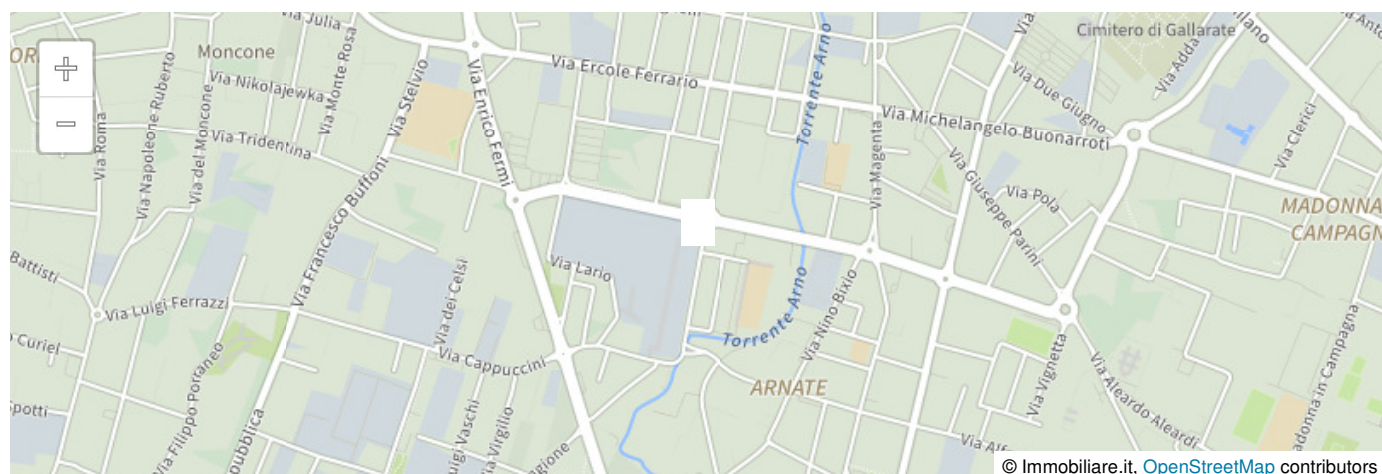
 Superficie: 190 m²

Riscaldamento: Assente

Totale piani: 1

Classe energetica Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: AFFARE RIF. 111/VR VENDESI IMMOBILE A REDDITO. Capannone di mq 190 in centro industriale vicino Superstrada Malpensa. Composto da laboratorio con altezza sotto trave di 5 m, fornito di impianto illuminazione e servizi. Attualmente il capannone è locato ad una società da circa 1 anno con regolari pagamenti dimostrabili. La possibilità di una garanzia di 1 anno sui canoni di locazione da parte della proprietà assicura...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

09/05/2021



Loreto Casa
via IV novembre 12
Cassano Magnago (VA)

Tel. +390331200671

Casa indipendente in Vendita

Cassano Magnago (VA)

€ 232.000
Riferimento: 224

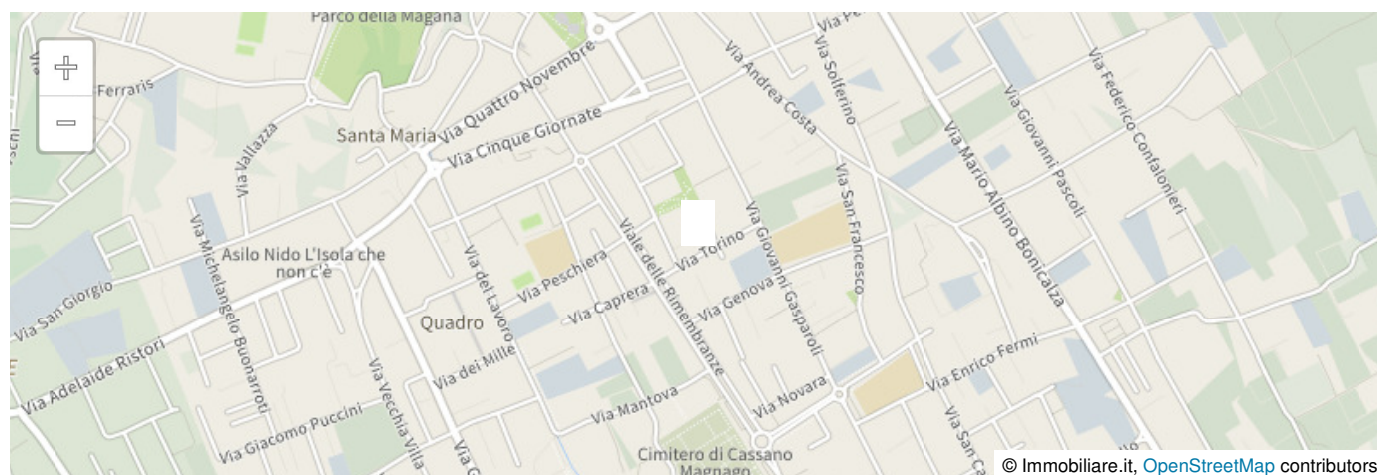


Locali: >5
Riscaldamento: Autonomo
Posti Auto: 4

Bagni: più di 3
Piano: Su più livelli
Giardino: Privato

Superficie: 530 m²
Totale piani: 1

Descrizione: Intera palazzina trasformabile in bifamiliare o in singola unità abitativa. In posizione tranquilla, vendesi intero stabile terra / tetto di 440 mq circa disposti su due piani oltre mq. 88 circa di autorimesse al piano seminterrato. Spazio esterno di proprietà con zona verde e possibilità di parcheggio. L'edificio attualmente è composto da quattro unità abitative, si presta abbinato ad una parziale ristrutturazione...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2021



RE/MAX Class
Corso Europa 190
Rho (MI)

Tel. +390247927081
Fax. 0293563471

Capannone in Vendita

Via Cardinal Schuster 21013, Gallarate (VA)

Zone: Arnate, Madonna in Campagna

Quartiere: Arnate

€ 270.000

Riferimento: 38211006-66



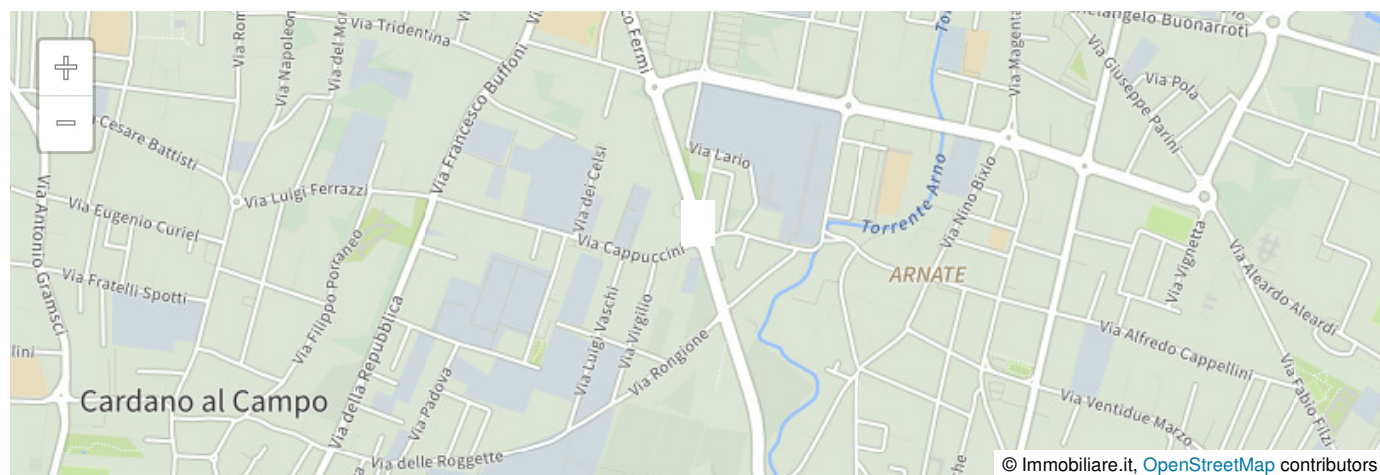
Superficie: 720 m²

Libero da: 1

Stato: Da ristrutturare

Classe energetica E Indice prestazione energetica: 411,00 kWh/m² anno

Descrizione: Gallarate, comodissimo con la superstrada della Malpensa, proponiamo in vendita capannone artigianale/industriale di circa 600 mq oltre a sottostante deposito di mq 120 circa. La forma regolare, perfettamente rettangolare dell'immobile oltre all'assenza di colonne nel mezzo, permette l'insediamento di diverse realtà produttive. Ampie finestrate garantiscono una buona illuminazione. Libero subito, necessita di...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2021



Immobili e Impresa
via Piceni 5
Gallarate (VA)

Tel. +390331774812

Capannone in Vendita

Gallarate (VA)

Zone: Arnate, Madonna in Campagna

Quartiere: Arnate

€ 380.000

Riferimento: (2741046)



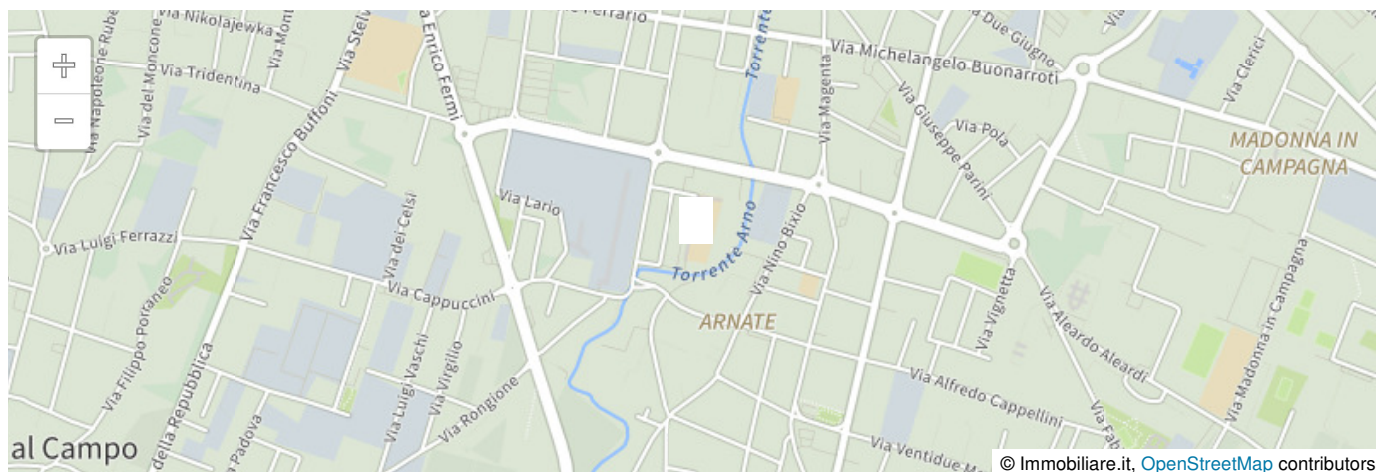
Superficie: 595 m²
Alt. Sottotrave: 4

Superficie Esterna: 1950 m²
Posti Auto: 0

Superficie Uffici: 105 m²

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 87,36 kWh/m³ anno

Descrizione: GALLARATE - zona Arnate e comodo per la superstrada Malpensa, disponiamo di immobile artigianale indipendente di mq 490 più uffici (completi di impianti) di mq 105 ed area esterna riservata di mq 1.950 e tettoia coperta di mq 100; il capannone ha un' altezza di 4.10 e dispone di un passo carraio. **VENDESI CLASSE ENERGETICA G - KWH/M3A 87.36**



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2021