

NOTE:

1. Nel caso di terreni agricoli la fascia di rispetto stradale è di 20m che passa se il terreno, o una parte di terreno, diventa edificabile a 7m.
2. La fascia di rispetto stradale nel caso di terreni agricoli può essere occupata da coltivazioni, o a titolo precario da serre e/o da costruzioni non definitive smontabili, da parcheggi, da impianti di distribuzione del carburante, ecc.
3. Come prevede la destinazione urbanistica attuale del Piano Regolatore è possibile realizzare, nel caso del terreno in toto di 15.340m², 992 m² di capannoni, 3968 m² di serre (fisse) ed una residenza di 595 m³ (198 m² di superficie lorda di pavimento). Funzioni compatibili: attività agricole, residenza per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti.
4. Tutti i lotti sono accessibili direttamente da strada asfaltata.
5. Le caratteristiche generali del terreno sono:
 - Localizzazione nel territorio comunale di Rovellasca (CO).
 - Ottima accessibilità
 - Posizione in fregio alle pubbliche vie: confina a Nord con via Giovanni Falcone, a Est con via Cesare Battisti (sp31), a Sud con via Giuseppe Parini ed a Ovest con via Pozzo.
 - Conformazione regolare del lotto
 - Da punto di vista geologico il territorio è caratterizzato da "depositi pre-wurmiani terrazzati" o da "sedimenti fluvioglaciali recenti". La stratigrafia superficiale è costituita da una coltre dello spessore di cm 30-50 di natura sabbio argillosa; al di sotto si incontrano sabbia, ghiaia, limi ed argilla per uno spessore di circa 25-45 metri, indi conglomerato fessurato di ghiaia grossa. La falda freatica è ad oltre 50 metri di profondità, pertanto l'area non presenta particolari condizioni di rischio idrogeologico.
 - In base a quanto sopra detto si può esprimere che il lotto in oggetto è idoneo sia ad un uso agricolo sia per l'edificazione, data la natura del terreno, la salubrità e la portanza adatta per opere di fondazione.
 - L'esposizione al sole
 - La giacitura e l'andamento planimetrico pianeggiante
 - Il contesto dell'edificato circostante
 - La vicinanza dal centro del Comune con particolare riferimento ai servizi ed ai punti commerciali
 - Il centro del Comune, ubicato a nord del lotto, dista circa settecento metri.
 - Lo stato urbanizzato della zona
 - La completa dotazione di tutte le urbanizzazioni primarie (Strade asfaltate, marciapiedi, illuminazione e reti tecnologiche di energia elettrica gas ed acqua, rete telefonica, fognatura e tombinatura).

- Il terreno è nelle vicinanze della stazione delle Ferrovie Nord: fermata Rovellasca - Manera
- Il terreno si trova a circa 400 – 600m dall'uscita della Pedemontana per Rovellasca e dalla statale per Saronno.
- I lotti dei mappali 3217, 3218, 3219, 4578, 4580, 4842 (superficie complessiva catastale: 15.340 m²) ai sensi della legge n. 191 del 23/12/2009 art. 2.229 sono stati rivalutati al valore del 1 gennaio 2010 (circa 36 Euro/m²) tramite perizia estimativa di bene immobiliare del 30 agosto 2010
- I lotti dei mappali 3217, 3218 e 3219 (superficie complessiva 4.480 m²) sono racchiusi (in modo particolare per un'area di 2.232 m²) su tre lati da aeree edificate da fabbricati residenziali mono e plurifamiliari con un massimo di tre piani fuori terra. Ai sensi del D.L. n°70/2011 art 7 comma 2 l'area di **2.232 m²** dei mappali 3217, 3218 e 3219 (superficie complessiva 4.480 m²) è stata rivalutata al valore del 1 luglio 2011 (circa 70 Euro/m²) tramite perizia estimativa di bene immobiliare del 15 maggio 2012. La valutazione complessiva dei lotti 3217, 3218 e 3219 (superficie complessiva 4.480 m²) dovuta alla rivalutazione del 30/08/2010 ed alla rivalutazione del 15/05/2012 risulta così di circa 53 Euro/m².
- Per quanto sopra riportato Il terreno si presta a diverse attività del filone agricolo per esempio per la florovivaistica e/o la florovivaistica-mercato, per una azienda agricola con allevamento e macelleria, per un centro caseario, per un centro benessere, per una beauty farm, per un centro per la vendita di prodotti specifici per il giardinaggio, ecc.
- Rappresenta un ottimo investimento per persone della provincia di Como o delle province limitrofe di Varese e Milano.
- Il terreno è affidato per la coltivazione in Comodato d'uso gratuito ad un agricoltore di nostra fiducia. Non è quindi in Affitto. Il Comodato può essere risolto alla data del 30 Ottobre con tre mesi di anticipo.

In figura 1 sono riportati schematicamente la disposizione dei lotti, dove viene evidenziata la fascia rispetto del terreno agricolo di 20m e l'area di 2.232 m² dei mappali 3217, 3218 e 3219 oggetto della rivalutazione del 15/05/2012.

Nella figura (1) è riportata l'area complessiva, nella figura (2) l'area complessiva con i vincoli Comunali (fasce di rispetto stradale, nel caso di terreni agricoli (20m) (verde chiaro) e nel caso di terreni edificabili (7m) (in colore blu) e nella figura (3) una foto recente (2015) ricavata da Google Earth.



fig. 1



fig. 2



Fig. 3