



COMUNE DI GERMIGNAGA (VA)



COMUNE DI LUINO (VA)

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

REALIZZAZIONE DEL NUOVO ARGINE
DEL TORRENTE MARGORABBIA

LUGLIO 2025

	NOME	FIRMA	DATA
REDAZIONE	S. Croci		
VERIFICA	S. Croci		
APPROVAZIONE	S. Croci		

ETATEC
STUDIO PAOLETTI



apave
Certification
ISO 9001

ETATEC STUDIO PAOLETTI S.r.l. - SOCIETA' DI INGEGNERIA

Via Bassini, 23 - 20133 MILANO (IT) - Tel.+39 02 26681264
etatec@etatec.it - etatec@pec.etatec.it - www.etatec.it

UN DIRETTORE TECNICO :

Dott. Ing. STEFANO CROCI

IL PROGETTISTA INCARICATO :

Dott. Ing. STEFANO CROCI

HANNO COLLABORATO:



TITOLO

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Revisioni	N°	Descrizione	Data
	1		
	2		
	3		

Numero elaborato

TIPOLOGIA

PFTE

COMMESSA

751-01

DOCUMENTO

ATTI

NUMERO

A.07

SCALA

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITA'	3
2.1 INDENNITÀ DI ESPROPRIO	3
2.2 INDENNITÀ AGGIUNTIVA PER FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI	4
2.3 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5
2.4 IMPREVISTI.....	6
3. INQUADRAMENTO CATASTALE DELLE AREE INTERESSATE DALL'OPERA IN PROGETTO	7
4. STIMA DELLE INDENNITA'	9
5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI	12

ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI

1. PREMESSA

Il presente elaborato costituisce il piano particellare d'esproprio dell'intervento in progetto, denominato "*realizzazione del nuovo argine del torrente Margorabbia*", che è stato redatto in base alle mappe catastali e alle visure aggiornate, ricavate per via telematica dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Varese – Territorio Servizi Catastali.

Il piano è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie degli immobili da espropriare, dall'indicazione dei dati catastali e delle superfici interessate.

Per ciascuna ditta è indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti.

Si allegano al presente atto le visure delle particelle interessate dall'esproprio e la planimetria delle aree di intervento su base catastale (elaborato D.04.00).

2. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITA'

2.1 INDENNITÀ DI ESPROPRIO

I criteri legali per la determinazione dell'indennità di esproprio sono disciplinati dal Capo VI del titolo II del D.P.R. 327/2001, testo unico dell'espropriazione per pubblica utilità. In base al testo unico espropri D.P.R. 327/2001 e per tradizionale giurisprudenza l'indennità di esproprio è soggetta al cosiddetto "regime binario", in base al quale il criterio indennitario per le aree inedificate è regolato da una disciplina differente a seconda che si tratti di aree edificabili (a cui si applica l'articolo 37 del DPR 327/2001) ovvero di aree inedificabili (a cui si applica l'articolo 40 del DPR 327/2001).

Il sistema indennitario non è basato sull'alternativa edificatorio-agricolo, bensì sul diverso binomio edificabilità-non edificabilità, in cui questo secondo termine, pur comprendendo i suoli agricoli in senso stretto, è rispetto ad essi più ampio, riguardando tutti i beni cui non possa riconoscersi il parametro dell'edificabilità. Altrimenti, stando alla classificazione del D.M. 2 aprile 1968, ad eccezione della zona E, che contrassegna le zone agricole, tutte le altre aree dovrebbero considerarsi edificabili (es. CASS 6833/2014).

Il primo criterio, quello per le aree edificabili ex art. 37 del TUEs, è basato sul valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento (primo comma). Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato, ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento (secondo comma).

Il secondo criterio, quello per le aree inedificabili ex art. 40 del TUEs, è basato sul valore agricolo del bene. A proposito di tale criterio, si precisa che l'articolo 40 del testo unico espropri è stato oggetto nel 2011 di una sentenza della Corte Costituzionale che l'ha profondamente mutilato, cancellandone il secondo e il terzo comma. Prima della sentenza 181 citata esisteva il criterio del "valore agricolo medio", introdotto dall'articolo 16 della legge 865/1971: questo criterio è stato dichiarato incostituzionale, e deve intendersi sostituito dal criterio del valore agricolo effettivo di cui al primo comma dell'articolo 40: «Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare

la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola».

Le aree interessate dall'esproprio sono aree agricole inedificabili, pertanto si applica quanto disposto dall' ex art. 40, basato sul valore agricolo del bene.

Pertanto, si procede alla stima di terreni ed individualmente (per ciascuna ditta esproprianda) si determina il valore di mercato dei cespiti interessati e la relativa indennità di esproprio, con riguardo ai valori agricoli, utilizzando dunque il criterio del più probabile valore agricolo di mercato.

2.2 INDENNITÀ AGGIUNTIVA PER FITTAVOLI E PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

Oltre al valore dell'esproprio secondo quanto appena affermato, occorre valutare anche l'indennizzo aggiuntivo ai fittavoli e ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

I *fittavoli* debbono essere indennizzati - indipendentemente e in aggiunta a quanto percepiscono i proprietari – ai sensi dell'articolo 42 del testo unico dell'espropriazione, il quale recita: “1. Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. 2. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti”.

Ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali spetta parimenti una indennità aggiuntiva parametrata al VAM ex art. 40.4: “4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata”.

Le indennità aggiuntive di cui agli articoli 42 (fittavolo) e 40.4 (proprietario coltivatore diretto o IAP) sono alternative, e non possono cumularsi, in quanto presuppongono la diretta conduzione del fondo.

Come si è accennato a proposito dei criteri indennitari, la sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 non ha dichiarato incostituzionale in VAM in sé e per sé, ma solo in quanto utilizzato come criterio per la determinazione dell'indennità di esproprio in luogo del valore venale. Difatti il VAM è “sopravvissuto” in alcune specifiche disposizioni, non dichiarate incostituzionali: gli articoli 40.4, 42 e 37.9 del DPR 327/2001. Pertanto le disposizioni sopra

citata devono intendersi tutt'ora operanti e vigenti.

Vi è tuttavia un ostacolo fondamentale – in questa fase – alla precisa quantificazione dell'onere in questione, derivante dal fatto che non si sa quanti e quali fittavoli o proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali vi siano. Infatti, il rapporto di affitto agrario, così come la conduzione diretta da parte di proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, non è circostanza trascritta nei registri immobiliari o evincibile da altro registro pubblico: l'unico modo per ricavare l'esistenza di tali situazioni deriva dalla spontanea manifestazione da parte dei diretti interessati o dalla segnalazione da parte dei proprietari, con relative allegazioni documentali.

Stante il fatto che le aree in questione risultano coltivate, e che dunque tutte potrebbero essere oggetto dell'indennità aggiuntiva in questione, conformemente allo scopo di questa relazione, che è quello di quantificare la riserva finanziaria necessaria per affrontare la procedura espropriativa, e considerati i non irrilevanti valori complessivi, si ritiene necessario prevedere la suddetta indennità, demandando all'avvio effettivo della procedura espropriativa vera e propria la verifica della sussistenza delle condizioni legali in capo ai soggetti che recrimineranno la titolarità dei diritti sopra descritti, al fine di conseguire la relativa indennità. Potrebbero conseguirsi risparmi di spesa laddove i presunti fittavoli o coltivatori diretti non allegassero idonea documentazione probatoria in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi. Ma si tratta di circostanze impossibili da prevedere al momento in cui si redige la presente valutazione.

2.3 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'esecuzione di alcune delle lavorazioni non si procederà all'esproprio dell'area, ma verrà riconosciuta un'indennità di occupazione temporanea legata alla durata del cantiere.

Per i terreni di cui viene richiesta l'occupazione temporanea (scavi, occupazione per approntamento dei cantieri, ecc.) viene corrisposto, a titolo di indennità, l'ammontare risultante dal prodotto di 1/12 del valore di mercato del terreno per il numero di anni per i quali si richiede l'occupazione (nel caso in oggetto l'occupazione è pari a 4 mesi).

In sede di riconsegna dei terreni viene, inoltre, corrisposta un'indennità aggiuntiva di entità pari all'occupazione temporanea. Tale indennità viene corrisposta a titolo di rimborso forfettario per la rivalutazione annua dei valori agricoli, per i costi della messa a coltura e dei mancati ricavi conseguenti al riavvio della produzione e il mancato raccolto dei "frutti pendenti".

2.4 IMPREVISTI

L'articolo 17.2 del testo unico dell'espropriazione recita: "Mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di comunicazione equipollente al proprietario è data notizia della data in cui è diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto definitivo e della facoltà di prendere visione della relativa documentazione. Al proprietario è contestualmente comunicato che può fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio". Cioè dopo l'approvazione del progetto con la dichiarazione di pubblica utilità, si apre una fase partecipativa con gli espropriandi riguardo l'indennità, ai quali viene data la possibilità di effettuare osservazioni che potrebbero risultare meritevoli di accoglimento con maggiori oneri per l'Autorità espropriante. Inoltre potrebbe verificarsi un rialzo dei valori agricoli medi sui quali sono state calcolate le indennità aggiuntive. A copertura di quanto sopra, si ritiene opportuno accantonare forfetariamente una somma.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE DELLE AREE INTERESSATE DALL'OPERA IN PROGETTO

Le opere in progetto, pur essendo previste in corrispondenza della sponda destra dell'alveo del T. Margorabbia, interessano in parte aree private. Anche le occupazioni temporanee per l'area di cantiere interessano aree private.

In relazione a quanto riportato nella tavola di progetto D.04.00, di cui si riporta uno stralcio della figura successiva, in cui vi è la sovrapposizione tra i limiti degli interventi in progetto e la planimetria catastale, si ha che le particelle interessate dall'opera sono elencate nella tabella di seguito riportata.

N.	DATI ANAGRAFICI	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PARTICELLA (mq)
1	MOBILI GIOVANNI PATTARO S.N.C. DI PATTARO DANILO E C.	Germignaga	9	3646	ENTE URBANO	2'256.00
2	DA ROCHA FARIA Isabel	Germignaga	9	2970	BOSCO CEDUO	120.00
3	DA ROCHA FARIA Isabel	Luino	9	3319	ENTE URBANO	675.00
4	AMADEI Loredana, AMADEI Renzo, BERUTTI Federica, BERUTTI Giovanni	Luino	9	3311	PRATO IRRIGUO	1'340.00
5	AMADEI Loredana, AMADEI Renzo	Luino	9	3119	PRATO IRRIGUO	850.00
6	LUINO IMMOBILIARE SAS DI AZZOLA MASSIMO & C.	Luino	9	4401	PRATO IRRIGUO	500.00
7	IELMINI Giovanna, IELMINI Laura, IELMINI Stefano, ZILIANI Raffaella,	Luino	9	4396	PRATO IRRIGUO	7'510.00

Si segnala tuttavia che per le particelle 3646 e 2970 del Comune di Germignaga e 3319 e 3311 in Comune di Luino occorrerà fare delle verifiche puntuali, in quanto in realtà l'opera è posta tra il T. Margorabbia e la via G. Verdi, pertanto non dovrebbero interessare le aree private.

Nel successivo calcolo della stima delle indennità tali aree non sono state considerate, ma si suggerisce di effettuare comunque, oltre alle suddette verifiche catastali, la comunicazione di

avvio della procedura anche ai proprietari di tali aree.



Figura 1 – planimetria catastale con indicati i limiti dell'intervento in progetto

4. STIMA DELLE INDENNITA'

4.1 Valore di mercato unitario dei terreni agricoli da espropriare

La stima del valore di mercato dei terreni agricoli è stata condotta sulla base del *“listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli”* dell'*Osservatorio dei valori agricoli (OVA)*, edito da Exeo edizioni, che fornisce per le aree in questione (Comune di Luino) e per le tipologie di coltura ivi presenti, valori di mercato di terreni agricoli sufficientemente in linea con quelli individuati nell'offerte di vendita presenti sul mercato.

In particolare il listino dell'OVA fornisce per le tipologie di colture i seguenti valori estremi:

- Prato irriguo:

- valore massimo: 62'000 €/ha (6.2 €/mq)
- valore minimo: 26'000 €/ha (2.6 €/mq)

Considerando che l'utilizzo effettivo dei terreni interessato dalle opere è praticamente incolto, per il calcolo dell'indennità si è considerato un valore unitario medio tra i valori estremi, pari a 4.4 €/mq

4.2 Valore Agricolo Medio per il calcolo dell'indennità aggiuntiva per i fittavoli e proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali

Per il calcolo dell'indennità aggiuntiva per i fittavoli o per i proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali si fa riferimento al V.A.M. corrente.

In particolare, il comune di Luino rientra nella Regione Agraria n. 2 della Provincia di Varese, per cui, per l'anno 2025 i valori del V.A.M. per il prato irriguo è pari a 6.84 €/mq.

Siccome in realtà i terreni interessati non risultano essere coltivati, cautelativamente è stato comunque calcolato un indennizzo, considerando però un valore pari al 50%, quindi 3.42 €/mq.

4.3 Stima delle indennità

Di seguito si riporta la tabella con il calcolo delle indennità di esproprio, per i coltivatori diretti/fittavoli e per occupazione temporanea.

N.	DATI ANAGRAFICI	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PARTICELLA (mq)	SUPERFICIE INTERESSATA DA ESPROPRIO (mq)	SUPERFICIE INTERESSATA DA OCCUPAZIONE TEMPORANEA (mq)	TEMPO OCCUPAZIONE TEMPORANEA (mesi)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VAM (€/mq)	INDENNIZZO ESPROPRIO (€)	INDENNIZZO FITTAVOLO-COLTIVATORE DIRETTO (€)	INDENNIZZO OCCUPAZIONE TEMPORANEA (€)
1	MOBILI GIOVANNI PATTARO S.N.C. DI PATTARO DANILO E C.	Germignaga	9	3646	ENTE URBANO	2'256.00								
2	DA ROCHA FARIA Isabel	Germignaga	9	2970	BOSCO CEDUO	120.00								
3	DA ROCHA FARIA Isabel	Luino	9	3319	ENTE URBANO	675.00								
4	AMADEI Loredana, AMADEI Renzo, BERUTTI Federica, BERUTTI Giovanni	Luino	9	3311	PRATO IRRIGUO	1'340.00								
5	AMADEI Loredana, AMADEI Renzo	Luino	9	3119	PRATO IRRIGUO	850.00	88.00	142.00	4	4.40	3.42	387.20 €	300.96 €	34.71 €
6	LUINO IMMOBILIARE SAS DI AZZOLA MASSIMO & C.	Luino	9	4401	PRATO IRRIGUO	500.00	310.00		4	4.40	3.42	1'364.00 €	1'060.20 €	0.00 €
7	IELMINI Giovanna, IELMINI Laura, IELMINI Stefano, ZILIANI Raffaella,	Luino	9	4396	PRATO IRRIGUO	7'510.00	2'155.00		4	4.40	3.42	9'482.00 €	7'370.10 €	0.00 €
						TOTALE	2'553.00	142.00				11'233.20 €	8'731.26 €	34.71 €

4.4 Imprevisti

Per quanto riguarda eventuali imprevisti, si propone di accantonare forfettariamente un importo pari a € 2'000.00.

4.5 Oneri accessori e arrotondamenti

Per quanto il costo di oneri accessori per atti, notifiche, rideterminazioni, acquisto relitti, decreti, ecc., si propone di accantonare forfettariamente un importo pari a € 5'000.83.

5. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI ONERI

Le necessità complessive per l'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere in progetto risultano quindi le seguenti:

- Oneri per esproprio, indennizzo coltivatori diretti e/o fittavoli, occupazione temporanea:	€	19'999.17
- Imprevisti:	€	2'000.00
- Oneri accessori:	€	<u>5'000.83</u>
TOTALE	€	27'000.00

In conclusione, si vuole precisare che, come non è escluso che nel prosieguo della procedura espropriativa potranno verificarsi rideterminazioni indennitarie più gravose o che a seguito del contraddittorio con le ditte potranno emergere fattori non considerati, così non è escluso che, al contrario, una parte della somma sopra quantificata potrà essere oggetto di risparmio, ad esempio se non si verificheranno imprevisti, se non saranno documentati dalle ditte i diritti alle indennità aggiuntive, ecc.. Ciononostante si è ritenuto di prevedere in via prudenziale e in termini di ragionevolezza la copertura delle diverse eventualità sopra descritte.

Milano, luglio 2025

ETATEC STUDIO PAOLETTI s.r.l.

Dott. Ing. Stefano Croci

ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2025
Ora: 14:39:39
Numero Pratica: T247332/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/07/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/07/2025

Dati identificativi: Comune di GERMIGNAGA (D987) (VA)
Foglio 9 Particella 3646

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 2.256 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 20/01/1995 Pratica n. 299091 in atti dal 12/09/2003 (n. 5787.1/1995)

> **Dati identificativi**

Comune di GERMIGNAGA (D987) (VA)
Foglio 9 Particella 3646
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 20/01/1995 Pratica n. 299091
in atti dal 12/09/2003 (n. 5787.1/1995)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati
Comune di GERMIGNAGA (D987) (VA)
Foglio 3 Particella 3646

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 2.256 m²

FRAZIONAMENTO del 20/01/1995 Pratica n. 299091
in atti dal 12/09/2003 (n. 5787.1/1995)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2025
Ora: 08:36:08
Numero Pratica: T24286/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/07/2025

Dati identificativi: Comune di GERMIGNAGA (D987) (VA)
Foglio 3 Particella 3646
Classamento:

Categoria F/1⁴, Consistenza 2256 m²

Indirizzo: VIA GIUSEPPE VERDI Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 03/09/1996 in atti dal 03/09/1996 DIVISIONE (TRATTAZIONE MODELLO 44 25514/94) (n. A01758.1/1996)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: PRECEDE D.V. N.3762 DEL 15/04/1986.

> **Dati identificativi**

Comune di GERMIGNAGA (D987) (VA)
Foglio 3 Particella 3646
Partita: 2155

VARIAZIONE del 03/09/1996 in atti dal 03/09/1996
DIVISIONE (TRATTAZIONE MODELLO 44 25514/94)
(n. A01758.1/1996)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE:
PRECEDE D.V. N.3762 DEL 15/04/1986.

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di GERMIGNAGA (D987) (VA)
Foglio 9 Particella 3646

> **Indirizzo**

VIA GIUSEPPE VERDI Piano T

VARIAZIONE del 03/09/1996 in atti dal 03/09/1996
DIVISIONE (TRATTAZIONE MODELLO 44 25514/94)
(n. A01758.1/1996)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE:
PRECEDE D.V. N.3762 DEL 15/04/1986.



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2025
Ora: 08:36:08
Numero Pratica: T24286/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Categoria F/1^a, Consistenza 2256 m²

VARIAZIONE del 03/09/1996 in atti dal 03/09/1996
DIVISIONE (TRATTAZIONE MODELLO 44 25514/94)
(n. A01758.1/1996)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE:
PRECEDE D.V. N.3762 DEL 15/04/1986.

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MOBILI GIOVANNI PATTARO S.N.C. DI
PATTARO DANILO E C.**
(CF 01557690128)
sede in GERMIGNAGA (VA)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/10/1997 Pubblico ufficiale A. DE
GENNARO Sede LUINO (VA) Repertorio n. 155138 -
PU Sede LUINO (VA) Registrazione n. 1048 registrato
in data 03/11/1997 - DON. QUOTAE MOD. DI PATTI S.
N.C. Voltura n. 1133.1/1998 - Pratica n. 151642 in atti
dal 02/05/2001

Visura telematica

Legenda

a) F/1: Area urbana



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2025
Ora: 14:39:56
Numero Pratica: T247555/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/07/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/07/2025

Dati identificativi: Comune di GERMIGNAGA (D987) (VA)
Foglio 9 Particella 2970

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,04 Lire 84
agrario Euro 0,05 Lire 96

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe
3

Superficie: 120 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati identificativi**

Comune di GERMIGNAGA (D987) (VA)
Foglio 9 Particella 2970
Partita: 2094

Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,04 Lire 84
agrario Euro 0,05 Lire 96

Impianto meccanografico del 03/12/1984

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe
3

Superficie: 120 m²



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2025
Ora: 14:39:56
Numero Pratica: T247555/2025
Pag: 2 - Fine

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. DA ROCHA FARIA Isabel (CF DRC5BL67M62Z128Z)**

nata in PORTOGALLO (EE) il 22/08/1967

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CAPPELLO GENNARO (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

1. Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 25418 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14488.1/2002 Reparto PI di VARESE - Pratica n. 356281 in atti dal 26/11/2002

2. Atto del 05/04/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 201 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 5153.1/2012 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/05/2012

Visura telematica



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2025
Ora: 14:38:29
Numero Pratica: T246474/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/07/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/07/2025

Dati identificativi: Comune di LUINO (E734C) (VA) Sezione VOLDOMINO

Foglio 9 Particella 3319

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 675 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 09/08/2002 Pratica n. 239513 in atti dal 09/08/2002 (n. 2361.1/2002)

> **Dati identificativi**

Comune di LUINO (E734C) (VA)

Sezione VOLDOMINO

Foglio 9 Particella 3319

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 03/12/1984

Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati

Comune di LUINO (E734) (VA)

Sezione Urbana VO

Foglio 1 Particella 3319

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 675 m²

Tipo Mappale del 09/08/2002 Pratica n. 239513 in atti
dal 09/08/2002 (n. 2361.1/2002)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2025
Ora: 08:41:51
Numero Pratica: T26026/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/07/2025

Dati identificativi: Comune di LUINO (E734) (VA)
Sez. Urb. VO Foglio 1 Particella 3319 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 788,89
Zona censuaria 1,
Categoria A/2⁴, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VICOLO CASCINA CATTANEO n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 138 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 114 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2003 Pratica n. 306759 in atti dal 19/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13208.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di LUINO (E734) (VA)
Sez. Urb. VO Foglio 1 Particella 3319 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 05/09/2002 Pratica n. 262655 in
atti dal 05/09/2002 COSTITUZIONE (n. 3260.1/2002)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di LUINO (E734C) (VA)
Foglio 9 Particella 3319

> **Indirizzo**

VICOLO CASCINA CATTANEO n. SNC Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2003
Pratica n. 306759 in atti dal 19/09/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 13208.1/2003)



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2025
Ora: 08:41:51
Numero Pratica: T26026/2025
Pag: 2 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 788,89
Zona censuaria 1,
Categoria A/2⁹, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2003
Pratica n. 293031 in atti dal 05/09/2003 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 12147.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 138 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 114 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
05/09/2002, prot. n. 262655



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2025
Ora: 08:41:51
Numero Pratica: T26026/2025
Pag: 3 - Fine

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. DA ROCHA FARIA Isabel (CF DRCSBL67M62Z128Z)**

nata in PORTOGALLO (EE) il 22/08/1967

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con CAPPELLO GENNARO (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

1. Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 25418 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14488.1/2002 Reparto PI di VARESE - Pratica n. 356281 in atti dal 26/11/2002

2. Atto del 05/04/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 201 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 5153.1/2012 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/05/2012

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2025
Ora: 14:38:10
Numero Pratica: T246232/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/07/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/07/2025

Dati identificativi: Comune di LUINO (E734C) (VA) Sezione VOLDOMINO
Foglio 9 Particella 3311

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 6,92
agrario Euro 6,57

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U
Superficie: 1.340 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/01/2014 Pratica n. VA0006439 in atti dal 20/01/2014 (n. 5538.1/2014)

Annotazioni: VARIAZIONE DI SUPERFICIE PER RETTIFICA ERRORE IMPIANTO MECCANIZZATO VEDI PADINA 2307 CARTACEO

> **Dati identificativi**

Comune di LUINO (E734C) (VA)
Sezione VOLDOMINO
Foglio 9 Particella 3311

Impianto meccanografico del 03/12/1984
Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 6,92
agrario Euro 6,57
Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U
Superficie: 1.340 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/01/2014 Pratica n. VA0006439 in atti dal 20/01/2014 (n. 5538.1/2014)
Annotazioni: VARIAZIONE DI SUPERFICIE PER RETTIFICA ERRORE IMPIANTO MECCANIZZATO VEDI PADINA 2307 CARTACEO



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2025
Ora: 14:38:10
Numero Pratica: T246232/2025
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

-
- | | |
|--|--|
| <p>> 1. AMADEI Loredana
(CF MDALDN55B54D987E)
nata a GERMIGNAGA (VA) il 14/02/1955
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)</p> <p>> 2. AMADEI Renzo (CF MDARNZ58P01D987B)
nato a GERMIGNAGA (VA) il 01/09/1958
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)</p> <p>> 3. BERUTTI Federica
(CF BRTFRC55H53E734W)
nata a LUINO (VA) il 13/06/1955
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)</p> <p>> 4. BERUTTI Giovanni
(CF BRTGNN57S23E734O)
nato a LUINO (VA) il 23/11/1957
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)</p> | <p>1. Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 12/01/2018 Sede D16 Registrazione Volume 9990 n. 714 registrato in data 11/10/2018 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 7289.4/2023 - Pratica n. VA0046194 in atti dal 31/03/2023</p> <p>2. VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/2020 Pubblico ufficiale VARESE ATTI PUBBL. Sede VARESE (VA) Repertorio n. 451304 - UR Registrazione Volume 88888 n. 451304 registrato in data 10/12/2020 - SUCCESSIONE BERUTTI GIAN PIERO Voltura n. 872.1/2021 - Pratica n. VA0007036 in atti dal 28/01/2021</p> |
|--|--|
-

Visura telematica



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2025
Ora: 10:18:47
Numero Pratica: T93614/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2025

Dati identificativi: Comune di LUINO (E734C) (VA) Sezione VOLDOMINO
Foglio 9 Particella 3119

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,39 Lire 8.500
agrario Euro 4,17 Lire 8.075

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U
Superficie: 850 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati identificativi**

Comune di LUINO (E734C) (VA)
Sezione VOLDOMINO
Foglio 9 Particella 3119
Partita: 1990

Impianto meccanografico del 03/12/1984

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 4,39 Lire 8.500
agrario Euro 4,17 Lire 8.075
Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U
Superficie: 850 m²

Impianto meccanografico del 03/12/1984



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2025
Ora: 10:18:47
Numero Pratica: T93614/2025
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

-
- | | |
|--|--|
| <p>> 1. AMADEI Loredana
(CF MDALDN55B54D987E)
nata a GERMIGNAGA (VA) il 14/02/1955
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)</p> <p>> 2. AMADEI Renzo (CF MDARNZ58P01D987B)
nato a GERMIGNAGA (VA) il 01/09/1958
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)</p> | <p>1. Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI
SUCCESSIONE del 12/01/2018 Sede D16 Registrazione
Volume 9990 n. 714 registrato in data 11/10/2018 -
SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 7289.5/2023 -
Pratica n. VA0046194 in atti dal 31/03/2023</p> |
|--|--|
-

Visura telematica



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2025
Ora: 10:17:29
Numero Pratica: T92492/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/04/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2025

Dati identificativi: Comune di LUINO (E734C) (VA) Sezione VOLDOMINO
Foglio 9 Particella 4401

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,58 Lire 5.000
agrario Euro 2,45 Lire 4.750

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U

Superficie: 500 m²

Riserve: 4 - Per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 04/08/2000 Pratica n. 658 in atti dal 04/08/2000 (n. 658.1/2000)

> **Dati identificativi**

Comune di LUINO (E734C) (VA)
Sezione VOLDOMINO
Foglio 9 Particella 4401

FRAZIONAMENTO del 04/08/2000 Pratica n. 658 in
atti dal 04/08/2000 (n. 658.1/2000)

△ **Riserve:** 4 - Per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,58 Lire 5.000
agrario Euro 2,45 Lire 4.750

FRAZIONAMENTO del 04/08/2000 Pratica n. 658 in
atti dal 04/08/2000 (n. 658.1/2000)

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U

Superficie: 500 m²



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2025
Ora: 10:17:29
Numero Pratica: T92492/2025
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. LUINO IMMOBILIARE SAS DI AZZOLA
MASSIMO & C.
(CF 02532760127)

sede in VARESE (VA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

△ Riserve: 4 - Per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento

1. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/05/2017 Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO Repertorio n. 112626 Sede TNM Registrazione Volume 1T n. 22672 registrato in data 12/05/2017 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 56.1/2017 - Pratica n. VA0057519 in atti dal 16/05/2017

Visura telematica



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2025
Ora: 10:16:05
Numero Pratica: T91209/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2025

Dati identificativi: Comune di LUINO (E734C) (VA) Sezione VOLDOMINO
Foglio 9 Particella 4396

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 38,79 Lire 75.100
agrario Euro 36,85 Lire 71.345

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U

Superficie: 7.510 m²

Riserve: 4 - Per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 04/08/2000 Pratica n. 658 in atti dal 04/08/2000 (n. 658.1/2000)

> **Dati identificativi**

Comune di LUINO (E734C) (VA)
Sezione VOLDOMINO
Foglio 9 Particella 4396

FRAZIONAMENTO del 04/08/2000 Pratica n. 658 in
atti dal 04/08/2000 (n. 658.1/2000)

△ **Riserve:** 4 - Per cointestazione provocata dalla
mancata presentazione del tipo di frazionamento

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 38,79 Lire 75.100
agrario Euro 36,85 Lire 71.345

FRAZIONAMENTO del 04/08/2000 Pratica n. 658 in
atti dal 04/08/2000 (n. 658.1/2000)

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe U
Superficie: 7.510 m²



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/04/2025
Ora: 10:16:05
Numero Pratica: T91209/2025
Pag: 2 - Fine

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4**

-
- | | |
|--|---|
| <p>> 1. IELMINI Giovanna
(CF LMNGNN56R58E734D)
nata a LUINO (VA) il 18/10/1956
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)</p> <p>△ Riserve: 4 - Per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento</p> <p>> 2. IELMINI Laura (CF LMNLRA55D42E734S)
nata a LUINO (VA) il 02/04/1955
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)</p> <p>△ Riserve: 4 - Per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento</p> <p>> 3. IELMINI Stefano
(CF LMNSFN64B10E734E)
nato a LUINO (VA) il 10/02/1964
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)</p> <p>△ Riserve: 4 - Per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento</p> <p>> 4. ZILIANI Raffaella
(CF ZLNRFL58S68E734E)
nata a LUINO (VA) il 28/11/1958
Diritto di: Proprieta' per 3/6 (deriva dall'atto 2)</p> <p>△ Riserve: 4 - Per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento</p> | <p>1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/2019 Pubblico ufficiale IELMINI Sede LUINO (VA) - AP Sede GAVIRATE (VA) Registrazione Volume 88888 n. 355489 registrato in data 19/11/2019 - SUCCESSIONE IN MORTE DI CUCCIATI LUCIANA Voltura n. 11511.5/2019 - Pratica n. VA0131429 in atti dal 28/11/2019</p>
<p>2. SUCCESSIONE EX LEGE di ZILIANI GIANCARLO - Rettifica la trasc. n.13953/2024 del 11/06/2024 Sede VARESE (VA) Registrazione Volume 88888 n. 37589 registrato in data 03/02/2025 - Trascrizione n. 2647.2/2025 Reparto PI di VARESE in atti dal 03/03/2025</p> |
|--|---|
-

Visura telematica