

## TRIBUNALE DI VARESE

██  
██  
██  
██  
██

N. 4122/2013

Giudice delegato dott.ssa GIULIA TAGLIAPIETRA  
Curatore Fallimentare dott. ROBERTO BREGA

### LOTTO A/9 – PERIZIA DI AGGIORNAMENTO DEL VALORE

Il sottoscritto geom. ██████████ ██████████ con studio in Varese via ██████████ ██████████ ██████████ iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. ██████████ ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. ██████████ il 18 marzo 2015 aveva depositato perizia degli immobili compresi nel fallimento.

Per il Lotto A9 - nono immobile – particelle di terreno in comune di Luino sezione Voldomino della complessiva superficie di m<sup>2</sup> 10.020 era stato attribuito valore complessivo di € 50.000,00.

Il Curatore Fallimentare ha chiesto di procedere ad un aggiornamento di tale valutazione.

E' stato chiesto al comune di Luino il rilascio di certificato di destinazione urbanistica, da cui il seguente nuovo elaborato peritale.

Particelle di terreno così descritte a Catasto Terreni di Luino sezione censuaria di Voldomino

Ditta catastale

██

Dati identificativi e di classamento

F.L	mappale	Qualità	classe	sup. m <sup>2</sup>	r.d. €	r.a. €
9	963	prato	2	1.955	4,54	4,54
9	2374	bosco ceduo	2	135	0,10	0,04
9	2397	prato	2	620	1,44	1,44
9	2411	prato	3	660	1,02	1,02
9	2512	prato	2	140	0,33	0,33
9	3810	prato	3	95	0,15	0,15
9	3811	prato	3	5	0,01	0,01
9	3812	bosco ceduo	2	150	0,12	0,05
9	3816	prato	2	55	0,13	0,13

9	3899	ferrovia sede propria		25	0,00	0,00
9	5087	ferrovia sede propria		1.345	0,00	0,00
9	5217	ferrovia sede propria		106	0,00	0,00
9	5218	ferrovia sede propria		79	0,00	0,00
9	5090	prato	2	70	0,86	0,86
9	5092	prato	3	50	0,08	0,08
9	4058	bosco ceduo	2	2.975	2,30	0,92
9	4059	bosco ceduo	2	195	0,15	0,06
9	4060	bosco ceduo	2	1.060	0,82	0,35
		Superficie totale	Ha	1.00.20		

E' stata acquisita presso Catasto Terreni, copia della documentazione costituita da estratto di mappa e visure catastali.

#### Confini

Dei mappali 963, 2374, 2397, 2411, 2512, 3810, 3811, 3812, 3899, 5087, 5217, 5218, 5090, 5092, 4058, 4059, 4060 a corpo partendo da nord: mappali 3793, 2461, 2497, 2511, 2410, 3798, 3799, 3801, 965, 1811, 1813, 3808, 3809, 4061, 4062, 4063, 4055, 1634, 2335, 3679, 3678, 1637, 954, 3814, 3815, 3813, 5093, 5091, 5088, strada, mappale 1810, ancora strada, mappali 2396, 1812, 3888, 3889.

Del mappale 3816: mappali 3814, 3770 e 5094.

#### Provenienze e storia ventennale

Dei mappali 3810, 3811, 3812, 3816, 4058, 4059, 4060, 5090, 5092: atto in data 25 maggio 1989 repertorio n. 20313 del dott. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Varese il 16 giugno 1989 ai numeri 8595/6036.

Dei mappali 963, 2374, 2397, 2411, 2512, nonché il mappale 2447 da cui hanno avuto origine i mappali 3899, 5087, 5217 e 5218: atto in data 18 novembre 1993 repertorio n. 205321 del dott. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Varese il 15 dicembre 1993 ai numeri 16145/11250 per acquisto fattone da [REDACTED]

#### Evidenze in atti notarili

Il mappale 2397 è soggetto a servitù per il passaggio del collettore del Consorzio Volontario per la tutela il Risanamento e la Salvaguardia dei Bacini della Sponda Orientale del Verbano, trascritta in data 4 agosto 2001 ai numeri 13869/9114. Lo stesso vale per l'originario mappale 3898 (dal quale derivano gli attuali mappali 5087, 5217 e 5218).

Risulta trascritta in data 12 aprile 2011 ai numeri 6475/3838 la convenzione per piano di lottizzazione detto Mondiscia Sud, di cui all'atto a rogito dott.ssa [REDACTED] in data 31 marzo 2011 repertorio n. 87421/19085, relativa ai mappali:

3899 per mq 25, 963 per mq 1955, 956 per mq 4180 (originante i

mappali 5090 e 5091), 962 per mq 100 (originante i mappali 5092 e 5093), 955 per mq 2345, 952 per mq 900, 953 per mq 1595 (originante i mappali 5096 e 5097), 3773 per mq 770, 3813 per mq 70, 3898 per mq 3275 (originante i mappali 5087, 5088, 5089, 5217 e 5218).

Il tutto precisatosi che – interessati dalle norme della convenzione edilizia – residuano attualmente di proprietà soltanto i mappali 963, 5090, 5092 e una limitata parte del mappale 5087.

#### Gravami ipotecari

Trascrizione n. 8187/5781 in data 4 giugno 2013 portante decreto di ammissione a Concordato preventivo dipendente da atto 26 marzo 2013 del Tribunale di Varese, ancorché risultano omessi i mappali 2512, 4058, 4059 e 4060.

Sentenza dichiarativa del fallimento trascritta in data 6 maggio 2014 ai numeri 5968/4347.

Trattasi di aree nude attualmente non specificamente utilizzate

#### Dati urbanistici

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2 marzo 2023 dal comune di Luino.

I mappali 4060, 4058, 3811, 2411, 2512, 2397, 3899, 2374 e parte del mappale 5087 sono ricadenti in "Zona E2 – boschiva" disciplinata dall'articolo 43 del Piano delle Regole. E' precisato che si tratta di zone prevalentemente a bosco in gran parte soggette a vincolo idrogeologico. In tali zone è vietata ogni forma di edificazione e di trasformazione d'uso del territorio. Sono ammesse soltanto opere connesse con la manutenzione dei boschi nel rispetto di quanto previsto dalle leggi regionali 12/2005 e 31/2008.

I mappali 4059, 3816, 3812, 38109, 5217 sono ricadenti in "Area in uso alla mobilità".

I mappali 963, 5090, 5092 e restante parte del mappale 5087 sono ricadenti in "Piani attuativi realizzati o in corso di approvazione del P.G.T." disciplinato dall'articolo 26 del Piano delle Regole.

Il certificato riporta che "Fermo restando quanto stabilito al precedente comma dell'articolo 18 (il quale così dispone: *"I Piani Attuativi vigenti sono quelli per i quali sia intervenuta la stipula della convenzione alla data di adozione del presente PGT e conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni*

convenzionali sottoscritti) i Piani Attuativi e PII approvati alla data di adozione del presente PGT e solo se individuati nelle tavole di azionamento del presente Piano delle Regole, conservano efficacia sulla base delle schede di conformazione allegate e possono essere attuati entro il periodo di vigenza del PGT, salvo diverse disposizioni specificatamente previste nel PGT.

E' precisato che i mappali 963, 5090, 5092 e parte del mappale 5087 della sezione censuaria di Voldomino, sono ricadenti nel Piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata, in via Gorizia, zona D2 del PRG del comune di Luino denominato "Mondiscia sud" adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 3 aprile 2007, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 234 del 21 ottobre 2008, con Convenzione Urbanistica ex articolo 28 Legge 1150/42 ex articolo 46 L.R. 12/05, stipulata in data 31 marzo 2011, Repertorio n. 87421, Raccolta n. 19085 a rogito Dr. ██████████ notaio in Luino, iscritta al Collegio Notarile di Milano, registrata a Luino il giorno 11 aprile 2011 al n. 421 serie 1T e trascritta a Varese in data 12 aprile 2011 al numero generale 6485 e registro particolare 3838.

Da cui la seguente nuova attuale valutazione.

Ai terreni in zona urbanistica E2 boschiva si attribuiscono i valori per anno 2022 come da tabella della Commissione Espropri della provincia di Varese per Regione Agraria 2 nella quale è posto il comune di Luino, Montagna tra il Verbano ed il Ceresio. Per qualità ferrovia non presente in tabella si attribuisce il medesimo valore del prato.

Mappale	Qualità	Superficie	€ m²	Valore €
4060	bosco ceduo	1.060	1,59	1.685,40
4058	bosco ceduo	2.975	1,59	4.730,25
3811	prato	5	4,91	24,55
2411	prato	660	4,91	3.240,60
2512	prato	140	4,91	687,40
2397	prato	620	4,91	3.044,20
3899	ferrovia	25	4,91	122,75
2374	bosco ceduo	135	1,59	214,65
5087	ferrovia	1.345	4,91	6.603,95
			Totale	20.353,75

Per le particelle in area in uso alla mobilità, le quali potrebbero anche essere oggetto di esproprio da parte del comune di Luino, per

uniformità di valutazione di attribuiscono i medesimi valori quantificati da Commissione Espropri per qualità di coltura.

Mappale	Qualità	Superficie	€ m <sup>2</sup>	Valore €
4059	bosco ceduo	195	1,59	310,05
3816	prato	55	4,91	270,05
3812	bosco ceduo	150	1,59	238,50
3810	prato	95	4,91	466,45
5218	ferrovia	79	4,91	387,89
5217	ferrovia	106	4,91	520,46
			Totale	2.193,40

Per le particelle poste in zona Piani Attuativi, 963, 5090 e 5092 della complessiva superficie di m<sup>2</sup> 2.375, qui non considerata la minima parte del mappale 5087 in quanto di difficile attribuzione in termini grafici, si precisa quanto segue.

Trattasi di appezzamento di terreno posto in confine con altre particelle con medesima destinazione.

E' da segnalare che al momento le urbanizzazioni locali devono essere completate che l'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili produttivi in tale zona è particolarmente in sofferenza, sia relativamente ad immobili finiti sia ad aree edificabili con la medesima destinazione urbanistica.

Il valore attuale attribuibile alle aree in oggetto viene determinato in funzione dell'andamento dell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili di tipo produttivo in loco, il quale al momento attuale è in particolare sofferenza.

Letta la perizia un data 4 novembre 2019 del CTU Ing. [REDACTED] [REDACTED] relativa alla causa r.g. 3204/2017 tra Fallimento [REDACTED] [REDACTED] inerente detto terreno in confine, per la quale il sottoscritto quale CTP aveva presentato osservazione confermando i valori attribuiti, assunte informazioni presso il mercato immobiliare locale, considerata sia la parte del terreno con destinazione per piani attuativi che la parte per mobilità, si attribuisce a detto terreno il valore a m<sup>2</sup> di € 30,00.

Da cui il seguente valore: m<sup>2</sup> 2.375 x € 30,00 = € 71.250,00,

Da cui il seguente aggiornamento del valore attribuito al Lotto A9

Terreni in zona boschiva	€	20.353,75
Terreni in area per la mobilità	€	2.193,40
Terreni in zona per piano attuativi	€	<u>71.250,00</u>

Sommano € 93.797,15

Per arrotondamento € 94.000,00.

Con il presente aggiornamento di perizia si attribuisce attuale nuovo valore del terreno Lotto A9 di € **94.000,00**.

Si allega:

visura catastale

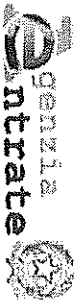
mappa con evidenziate le singole particelle

certificato di destinazione urbanistica

Varese, 12 aprile 2023

Geom. [REDACTED]





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

Data: 10/04/2023 Ora: 7.37.53 pag: 1 Segue  
Visura n.: T1299/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di LUINO (E734) provincia VARESE
<b>Soggetto individuato</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	3899		-	FERROVIA SP	00 25			FRAZIONAMENTO del 04/07/1991 Pratica n. VA0789214 in atti dal 07/10/2010 (n. 1729.1/1991)	

**Totale: Superficie .00.25**

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N. 1	DATI ANAGRAFICI	COMUNE FISCALE
	PRAZIONAMENTO del 04/07/1991 Pratica n. VA0289214 in atti dal 01/10/2010 (n. 1729.1/1991)	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1/1
	DATI DERIVANTI DA	

**2. Immobili siti nel Comune di LUINO (Codice E734C) Sezione VOLDOMINO Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	9	3813		-	BOSCO CEDUO	00 70		Euro 0,05 Lire 105	Euro 0,02 Lire 42	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 12/11/1994 (n. 10.18/1988)	Riserva
2	9	3815		-	PASCOLO	00 70		Euro 0,02 Lire 35	Euro 0,01 Lire 21	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 12/11/1994 (n. 10.19/1988)	
3	9	5088		-	FERROVIA SP	09 60				FRAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)	
4	9	5091		-	PRATO	02 38 10		Euro 8,85	Euro 8,85	FRAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)	Riserva

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
5	9	5093		-	PRATO 03	00		Euro 0,08	Euro 0,08	RAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)	Riserva
6	9	5094		-	PRATO 02	23		Euro 5,40	Euro 5,40	RAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)	Riserva
7	9	5095		-	PRATO 02	00		Euro 0,05	Euro 0,05	RAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)	Riserva
8	9	5096		-	PRATO 03	03		Euro 0,51	Euro 0,51	RAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)	
9	9	5120		-	FERROVIA SP	00				RAZIONAMENTO del 30/09/2011 Pratica n. VA0402668 in atti dal 30/09/2011 presentato il 29/09/2011 (n. 402668.1/2011)	
10	9	5124		-	PRATO 03	01		Euro 0,20	Euro 0,20	RAZIONAMENTO del 30/09/2011 Pratica n. VA0402668 in atti dal 30/09/2011 presentato il 29/09/2011 (n. 402668.1/2011)	

Immobile 1: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
 Immobile 4: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
 Immobile 5: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
 Immobile 6: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
 Immobile 7: Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
 Totale: Superficie .78,05 Redditi: Dominicale Euro 15,16 Agrario Euro 15,12





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

Data: 10/04/2023 Ora: 7.37.53 pag: 3 Segue

Visura n.: T1299/2023

### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.		RAFFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
Atto del 28/10/2022 Pubblico ufficiale ZANINI GIORGIO Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 87033 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 17201.1/2022 Reparto FI di VARESE in atti dal 17/11/2022				

### 3. Immobili siti nel Comune di LUINO (Codice E734C) Sezione VOLDOMINO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	5087		-	FERROVIA SP	13 45				FRAZIONAMENTO del 29/06/2012 Pratica n. VA0168552 in atti dal 29/06/2012 presentato il 28/06/2012 (n. 168552.1/2012)	

Totale: Superficie .13.45

### Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
FRAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)				

### 4. Immobili siti nel Comune di LUINO (Codice E734C) Sezione VOLDOMINO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	5217		-	FERROVIA SP	01 06				FRAZIONAMENTO del 29/06/2012 Pratica n. VA0168552 in atti dal 29/06/2012 presentato il 28/06/2012 (n. 168552.1/2012)	
2	9	5218		-	FERROVIA SP	00 79				FRAZIONAMENTO del 29/06/2012 Pratica n. VA0168552 in atti dal 29/06/2012 presentato il 28/06/2012 (n. 168552.1/2012)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

Visura n.: T1299/2023

Totale: Superficie .01.85

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	963		-	PRATO	19	55	Euro 4,54 Lire 8,798	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 14/11/1994 (n. 10.16/1988)	
2	2374		-	BOSCO CEDUO	01	35	Euro 0,10 Lire 203	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 12/11/1994 (n. 10.11/1988)	
3	2397		-	PRATO	06	20	Euro 1,44 Lire 2,790	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
4	2411		-	PRATO	06	60	Euro 1,02 Lire 1,980	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
5	2512		-	PRATO	01	40	Euro 0,33 Lire 630	Impianto meccanografico del 03/12/1984	

5. Immobili siti nel Comune di LUTINO (Codice E734C) Sezione VOLDOMINO Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	963		-	PRATO	19	55	Euro 4,54 Lire 8,798	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 14/11/1994 (n. 10.16/1988)	
2	9	2374		-	BOSCO CEDUO	01	35	Euro 0,10 Lire 203	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 12/11/1994 (n. 10.11/1988)	
3	9	2397		-	PRATO	06	20	Euro 1,44 Lire 2,790	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
4	9	2411		-	PRATO	06	60	Euro 1,02 Lire 1,980	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
5	9	2512		-	PRATO	01	40	Euro 0,33 Lire 630	Impianto meccanografico del 03/12/1984	

Totale: Superficie .35.10 Redditi: Dominicale Euro 7,43 Agrario Euro 7,37

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1									

SCRITTURA PRIVATA del 18/11/1993 Pubblico ufficiale FERRARI Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Repertorio n. 203521 - UR Sede BUSTO ARSIZIO (VA) Registrazione n. 1496 registrato in data 03/12/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1008.1/1994 - Pratica n. 251391 in atti dal 06/07/2001

DATI DERIVANTI DA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
						(1) Proprietà 1/1	

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
**Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023**

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di LUINO (E734C) provincia VARESE sezione VOLDOMINO - Limitata al foglio: 9
<b>Soggetto individuato</b>	

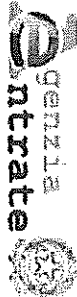
**1. Immobili siti nel Comune di LUINO (Codice E734C) Sezione VOLDOMINO Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduc.	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	4058		-	BOSCO CEDUO	02	29 75	FRAZIONAMENTO del 01/04/1994 in atti dal 14/11/1994 (n. 716.61/1994)	Riserva
2	9	4059		-	BOSCO CEDUO	02	01 95	FRAZIONAMENTO del 01/04/1994 in atti dal 14/11/1994 (n. 716.61/1994)	Riserva
3	9	4060		-	BOSCO CEDUO	02	10 60	FRAZIONAMENTO del 01/04/1994 in atti dal 14/11/1994 (n. 716.61/1994)	Riserva

- Immobile 1:** Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti
- Immobile 2:** Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti
- Immobile 3:** Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti
- Totale:** Superficie: 42.30 Redditi: Dominicale Euro 3,27 Agrario Euro 1,31

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	FRAZIONAMENTO del 01/04/1994 in atti dal 14/11/1994 (n. 716.61/1994)		



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

Data: 10/04/2023 Ora: 7.37.53 pag: 5 Fine

Visura n.: T1299/2023

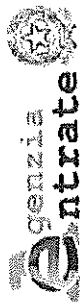
**Totale Generale: Superficie 1.28,70 Redditi: Dominicale Euro 22,59 Agrario Euro 22,49**

Unità immobiliari n. 19

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/04/2023 Ora: 9.02.33 pag: 2 Segue  
Visura n.: T2634/2023

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

### 2. Immobili siti nel Comune di LUINO (Codice E734C) Sezione VOLDOMINO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	5090		-	PRATO 02	03 70		Euro 0,86	Euro 0,86	FRAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)	Riserva
2	9	5092		-	PRATO 03	00 50		Euro 0,08	Euro 0,08	FRAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)	Riserva

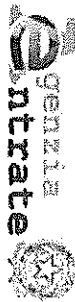
**Immobile 1:** Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Immobile 2:** Riserva: - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Totale:** Superficie 04.20 Redditi: Dominicale Euro 0,94 Agrario Euro 0,94

### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	KAZIONAMENTO del 31/05/2011 Pratica n. VA0291895 in atti dal 31/05/2011 presentato il 30/05/2011 (n. 291895.1/2011)			(1) Proprieta' 10000/1000

### 3. Immobili siti nel Comune di LUINO (Codice E734C) Sezione VOLDOMINO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	3810		-	PRATO 03	00 95		Euro 0,15 Lire 285	Euro 0,15 Lire 285	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 12/11/1994 (n. 10.17/1988)	Riserva
2	9	3811		-	PRATO 03	00 05		Euro 0,01 Lire 15	Euro 0,01 Lire 15	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 12/11/1994 (n. 10.17/1988)	Riserva
3	9	3812		-	BOSCO CEDUO 02	01 50		Euro 0,12 Lire 225	Euro 0,05 Lire 90	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 12/11/1994 (n. 10.18/1988)	Riserva
4	9	3816		-	PRATO 02	00 55		Euro 0,13 Lire 248	Euro 0,13 Lire 248	FRAZIONAMENTO del 17/05/1988 in atti dal 12/11/1994 (n. 10.20/1988)	Riserva



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/04/2023 Ora: 9.02.33 pag: 3 Fine

Visura n.: T2634/2023

## Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2023

**Immobile 1:** Riserva: -Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Immobile 2:** Riserva: -Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Immobile 3:** Riserva: -Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Immobile 4:** Riserva: -Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Totale: Superficie .03,05 Redditi: Dominicale Euro 0,41 Agrario Euro 0,34**

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	1	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1000/1000
DATI LEGNAMI LUBA				
SCRITTURA PRIVATA del 23/05/1989 Pubblico ufficiale FERRARA A. Sede LAVENA PONTE INCESA (VA) Repertorio n. 20308 - UR Sede LUNO (VA) Registrazione n. 500 registrato in data 12/06/1989 - Voltra n. 7673.2/1989 in atti dal 12/11/1994				

**Totale Generale: Superficie .49,55 Redditi: Dominicale Euro 4,62 Agrario Euro 2,59**

Unità immobiliari n. 9

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90









# COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

Settore Territorio

Il Responsabile del Servizio: Arch. Mauro Montagna  
Il Responsabile del Procedimento: Geom. Andrea Mascioni  
edilizia@comune.luino.va.it – tel. 0332/543539

Segnatura di protocollo indicata a margine

Marca da bollo da Euro 16,00  
Id n. 01211188761793

Luino, li 02/03/2023

**OGGETTO:** *Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.*

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 28/12/2022 prot. n. 41790, dal geom. **Ribera Giuseppe**, nato a Castelletto Sopra Ticino (No) il 29/06/1950, Cod. Fisc. RBR GPP 50H29 C166N, residente a Varese in Via Sabotino n. 11, in qualità di CTU, con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001;

Visto il Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20 marzo 2013, entrato in vigore il 11/09/2013 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 37 del 11 settembre 2013;

Vista la Variante di medio termine al Piano di Governo del territorio e strumenti complementari ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 21/04/2020, entrato in vigore il 25/08/2021 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie avvisi e concorsi n. 34 del 25 agosto 2021;

Visto l'art. 107, comma 3, lett. h), del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

## CERTIFICA

**che i terreni ubicati nel Comune di Luino e distinti al Catasto Terreni con i mappali n. 963 – 2374 – 2397 – 2411 – 2512 – 3810 – 3811 – 3812 – 3816 – 3899 – 5087 – 5217 – 5218 – 5090 – 5092 – 4058 – 4059 – 4060 della Sezione Censuaria di Voldomino sono classificati dal P.G.T. vigente come segue:**

⇒ mappali n. 4060 – 4058 – 3811 – 2411 – 2512 – 2397 – 3899 – 2374 e parte del mappale n. 5087 ricadenti in:

### **“Zona E2 – boschiva” (art. 43)**

1. Si tratta di zone prevalentemente a bosco in gran parte soggette a vincolo idrogeologico. In tali zone è vietata ogni forma di edificazione e di trasformazione d'uso del territorio. Sono ammesse soltanto opere connesse con la manutenzione dei boschi nel rispetto di quanto previsto dalle leggi regionali 12/2005 e forestale 31/2008.
2. Gli edifici esistenti in tale zona alla data di adozione del presente PGT 2013 e singolarmente numerati nella tavola C.3 e nelle schede di rilevazione di cui all'allegato C.3.b possono essere mantenuti con la destinazione d'uso in essere alla stessa data.

3. Per tali edifici, in quanto esterni alle aziende agricole classificate attive e definiti non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005.
4. Per favorire gli interventi di ristrutturazione funzionale, di adeguamento igienico sanitario e tipologico degli edifici residenziali esistenti e registrati nella Tav. C.3 e nelle schede di rilevazione di cui all'allegato C.3.b, è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 15% di quella esistente.
5. Per gli edifici accessori sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Tale incremento non comprende la realizzazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti di 1mq/10 mc di costruzione, ai sensi della L.122/89. Per la dotazione ulteriore di autorimesse è ammesso il trasferimento delle superfici coperte dei fabbricati accessori esistenti all'interno dei lotti di proprietà.
7. E' ammesso il ripristino degli edifici rurali dismessi, costituenti gli originari presidi del territorio agricolo, analiticamente identificati nella Tav. C3 come residenziali o promuovibili a residenziali. In ragione del loro valore morfologico-ambientale, il recupero di tali immobili dovrà seguire le disposizioni di intervento di cui all'Art. 29 con le specificazioni relative agli "Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie". Per tali edifici è ammesso un incremento volumetrico una tantum pari al 15% dell'esistente in caso di ristrutturazione organica dell'immobile per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, comunque nel rispetto dell'originaria morfologia dell'edificio. Ai fini della dotazione dei servizi primari essenziali come acquedotto, strada, fognatura ecc, nel rispetto delle norme di legge, gli interventi di recupero come sopra ammessi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato subordinato alla piena assunzione in carico di ogni onere per la sua realizzazione. Anche per tali edifici, qualora non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005.

⇒ mappali n. 4059 – 3816 – 3812 – 3810 – 5218 – 5217 ricadenti in:

**“Area in uso alla mobilità”**

⇒ mappali n. 963 – 5090 – 5092 e restante parte del mappale n. 5087 ricadente in:

**“Piani attuativi realizzati o in corso alla data di approvazione del P.G.T.” (art. 26)**

1. Fermo restando quanto stabilito al precedente comma 3 dell'art. 18, i Piani Attuativi e PII approvati alla data di adozione del presente PGT e solo se individuati nelle tavole di azionamento del presente Piano delle Regole, conservano efficacia sulla base delle schede di conformazione allegate e possono essere attuati entro il periodo di vigenza del PGT, salvo diverse disposizioni specificatamente previste nel PGT.  
Si registra l'esistenza di due autorizzazioni uniche in essere ex art. Dlgs 387/03 in via Gorizia e segnatamente:  
- Aut. N. 1744 del 4/05/2010 rilasciata dalla Provincia di Varese.  
- Aut. N. 893 del 14/03/2011 rilasciata dalla Provincia di Varese.
2. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base dei Piani Attuativi di cui al precedente comma 1 delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o in coerenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.
3. E' consentito il rilascio dei permessi di costruire previsti nei piani di lottizzazione decaduti per decorrenza del periodo di validità secondo quanto previsto dagli stessi piani, solo ed unicamente se siano stati attuati gli impegni a carico degli originari lottizzanti in ordine alla cessione delle aree e/o

la loro monetizzazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione.

4. Fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Documento di Piano, in assenza delle condizioni di cui al precedente comma 3 potrà essere predisposto un nuovo piano di lottizzazione che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché dell'edificazione privata mantenendo inalterati i parametri e gli indici propri del piano decaduto.
5. Gli ambiti residenziali e produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, con esclusione delle operazioni di affrancazione dalla stessa convenzione nei termini consentiti dalla Legge, senza possibilità di aumento di volumetria. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.
6. Nei piani attuativi o PII approvati e non convenzionati o comunque non completamente attuati ma individuati nell'azionamento del piano delle regole come "piani in attuazione", si applica la disciplina di conformazione vigente al momento della loro approvazione, con possibilità di adeguamento alle seguenti norme di flessibilità a carattere generale e speciale:
  - a) Le specifiche destinazioni d'uso previste possono essere riferite a quelle "prevalenti" e "compatibili" indicate nel PGT;
  - b) Fermo restando quanto previsto al comma 12 dell'art. 14 della legge regionale 12/05 sono ammesse varianti volte a migliorarne i profili attuativi agli obiettivi del PGT, segnatamente:
    - PII ex Borri: è possibile integrare la convenzione prevedendo che l'eventuale accertata mancata attuazione della quota turistico ricettiva entro trentasei mesi dalla data di entrata in vigore del PGT comporta la surroga del Comune ovvero l'applicazione di misure compensative da stabilirsi in relazione alle possibili configurabili conseguenze per lo sviluppo e l'economia locale. In coerenza con la disposizione originaria di PRG non sono ammesse ulteriori nuove edificazioni previste dal PII prima del completamento della destinazione ricettiva. È ammessa la rigenerazione di quanto realizzato e non completato rispetto al volume originariamente assegnato in sede di approvazione del PII mediante riconvenzionamento utile a definire destinazioni d'uso compatibili ma attuative delle misure di cui al primo periodo del presente comma.
    - PL Cà Pozzi: è ammessa la maggiorazione dell'altezza massima stabilita, da mt 5 a 6, a fronte di una diminuzione del rapporto di copertura dal 10 al 9%.
    - Poppino: il Piano attuativo, convenzionato in data 27 ottobre 2003, dovrà essere completato entro il periodo di efficacia del PGT attraverso Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla convenzione sottoscritta. In sede di riconvenzionamento, a fronte di una riduzione delle volumetrie previste, potranno essere proporzionalmente rinegoziate le opere di urbanizzazione nel rispetto dei seguenti obiettivi minimi:
      - Realizzazione di una piazza alberata delle dimensioni minime di metri 45 x 26 oltre a marciapiede salvagente
      - Marciapiede salvagente alberato lungo la via delle Motte con profondità metri 2 e in parte parcheggio di metri 5.
    - Ex segheria: Luino – via Don Folli - Via Dante: è confermato il P.A. con indice pari a 1,5 mc/mq, fissando la cessione extra standard, per adeguare le precauzioni poste sulla sicurezza dello scalo ferroviario come indicato dal parere provinciale, nel 30% della superficie, quota che non concorrerà alla determinazione del volume. L'intervento si attua mediante piano attuativo da convenzionarsi, pena la decadenza della previsione urbanistica, entro un anno dalla data di approvazione del TRC 1.

I piani attuativi approvati e non convenzionati alla data di entrata in vigore del PGT comportano il procedimento di verifica di conformità alle schede urbanistiche allegate al presente Piano delle Regole (allegato 3) che hanno informato la loro conformazione:

- Z8 Beltempo: allegato 3.2
- Mondiscia nord: allegato 3.3

1. Per i PII approvati e compresi nel Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 09.11.2004 e n. 66 del 21.12.2006 si applica la disciplina contenuta nel documento stesso. Per quanto concerne il PII Z7 è ammissibile il completamento del PII limitando lo sfruttamento volumetrico attribuito a quello stabilito con la convenzione di

rimodulazione del 3 maggio 2017 con applicazione della indifferenza funzionale di cui all'art. 51 della L.R. 12/05 anche tra le categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del DPR 380/01 secondo i seguenti impegni sussumibili nella procedura del P di C convenzionato:

- a. La destinazione commerciale è ammessa fino all'esercizio di vicinato e l'ampliamento della media superficie di vendita realizzata prevista è ammessa nel limite di 1.500 mq di SV;
- b. Conguaglio degli standard urbanistici e corresponsione della quota di contributo di costruzione afferente il costo di costruzione;
- c. E' possibile il riassorbimento dell'area retrocessa con la convenzione 2017 con l'adeguamento ISTAT dei valori ivi stabiliti; la sterilizzazione dei diritti edificatori con destinazione direzionale ovvero commerciale, comporta la disponibilità di pari superficie in termini di area a standard utilizzabile per i conguagli, diversamente si procederà a conguaglio.

**Si precisa inoltre che i mappali n. 963 – 5090 – 5092 e parte del mappale n. 5087 della Sezione Censuaria di Voldomino, sono ricadenti nel Piano di lottizzazione convenzionato, di iniziativa privata, in Via Gorizia, zona D2 del PRG del Comune di Luino denominato “Mondiscia sud”, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 03/04/2007, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 234 del 21/10/2008, con Convenzione Urbanistica ex articolo 28 Legge 1150/42 ex articolo 46 L.R. 12/05, stipulata in data 31/03/2011, Repertorio n. 87421, Raccolta n. 19085, a rogito Dr. Claudia Pisciotta, notaio in Luino, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, registrata a Luino l'11/04/2011, n. 421, serie 1T e trascritta a Varese in data 12/04/2011 al n. reg. gen. 6475, n. reg. part. 3838.**

*Si precisa inoltre che:*

- i mappali n. 2411 – 2512 – 3811 – 4060 – 4058 – 3899 e parte dei mappali n. 2374 – 5087 risultano inseriti nel Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) e risultano soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 142 – comma 1 – lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004, nel caso in cui tali aree vengano considerate “bosco”, così come definito dall'art. 42 della L.R. 31/2008;
- i mappali n. 5217 – 5218 e parte del mappale n. 2397 rientrano in fascia di rispetto relativa ai corsi d'acqua (Reticolo Idrico Minore);
- i mappali n. 3810 – 3811 – 3812 – 4058 – 4059 – 4060 risultano soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923;
- per il mappale n. 4058 qualsiasi utilizzazione o trasformazione del suolo è subordinata a preventiva verifica di presenza di “vestigia della prima guerra mondiale” ai sensi dell'art. 11 comma 1 lett. i) del D.Lgs. 42/2004 – L.R. 14/11/2008 n. 28 – L. 7/03/2001 n. 78;
- il mappale n. 4060 risulta in parte inserito nel P.A.I. individuato quale “area di frana attiva”;
- parte dei mappali n. 2397 – 3899 – 5087 rientra in fascia di rispetto per la presenza di elettrodotto di alta tensione 132 kv;
- parte dei mappali n. 963 – 2411 – 2512 – 5087 – 5090 rientrano in fascia di rispetto per la presenza di elettrodotto di media/bassa tensione;
- i mappali n. 3810 – 3811 – 3812 – 3816 – 4058 risultano interessati da una previsione infrastrutturale del P.T.C.P. di Varese, quale strada di riqualifica;
- il mappale n. 5087 risulta interessato da una previsione infrastrutturale quale rotonda in previsione.

*Si rilascia il presente certificato in bollo al Geom. Ribera Giuseppe, per gli usi consentiti dalla Legge, lo stesso non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.*

**Il Responsabile del Settore Territoriale  
(Arch. Mauro Montagna)**

*Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 ter del Decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. – Codice dell'Amministrazione Digitale.*