



STUDIO DI ARCHITETTURA  
Progettazione Edilizia e Urbanistica  
Via V.Veneto 13 Sesto Calende (VA)  
tel/fax 0331/920075  
E-mail studio@architettomazzetti.it

# COMUNE DI SESTO CALENDE

## PROVINCIA DI VARESE

OGGETTO: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
IN LOCALITA' LENTATE



COMMITTENTE: IMMOBILIARE SANSPIRO srl  
via Andrea Doria 5,  
Milano

PROGETTISTI: Arch. Michele Mazzetti  
via V. Veneto, 13  
21018 - Sesto Calende (VA)

Arch. Ritucci Gianluca

**AII. F**

oggetto: titolo di proprietà

data: febbraio 2014

TELEFONO: 02 763007.1  
FAX: 02 763007.50  
02 763007.51

STUDIO DEI NOTAI ASSOCIATI

**DOTT. GIULIANO SALVINI - DOTT. ALFONSO COLOMBO**

VIA BORGOGNA, 5  
20122 - MILANO

Agenzia delle Entrate  
Ufficio di Milano 3  
**REGISTRATO**

il 1-7-2004  
al N. 4305 Serie 1T  
Imp. Reg. € 1.429,11  
Imp. I.P. € 818,72  
Imp. Cat. € 538,72  
Imp. Bollo € 165,00

IL CAPO AREA SERVIZI  
(firma)

N. 119.169 REP.

N. 15.975 RACC.

**VENDITA**

L'anno duemilaquattro, questo giorno 10 (dieci) del mese di giugno.

In Milano, nella casa in Via Borgogna n. 5.

Le sottoscritte parti:

- COCINI ENRICO GIANFRANCO, nato a Milano il giorno 24 agosto 1946, domiciliato per la carica a Milano, via Telesio n. 7, consulente, il quale sottoscrive il presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "STICE S.R.L.", con sede in Milano, via Telesio n. 7, con il capitale sociale di euro 10.400,00, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 07432010150, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

**quale parte venditrice, e**

- MONTANI ANNA MARIA, nata a Monza il giorno 12 settembre 1960, domiciliata per la carica a Milano, piazza della Repubblica n. 32, professionista, la quale sottoscrive il presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "IMMOBILIARE SAN SPIRO S.R.L.", con sede in Milano, piazza della Repubblica n. 32, con il capitale sociale di euro 101.400,00, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 01179520158, munita degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

**quale parte acquirente;**

con il presente atto

**CONVENGONO QUANTO SEGUE:**

- 1) La società "STICE S.R.L.", come sopra rappresentata,  
vende

alla società "IMMOBILIARE SAN SPIRO S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista:

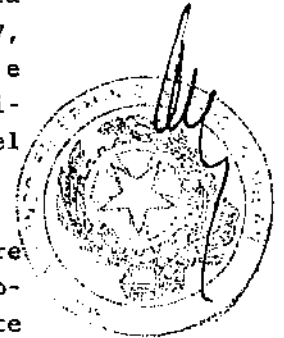
1) appezzamenti di terreno siti in Comune di Sesto Calende - frazione Lentate Verbano, in gran parte edificabili e tutti compresi in un Piano di Lottizzazione già approvato e convenzionato, più avanti citato ed in parte non edificabili in quanto destinati ad aree a verde privato di pertinenza delle edificande costruzioni previste nel Piano di Lottizzazione, ad aree tecniche per la realizzazione di opere di urbanizzazione ed a zone di rispetto cimiteriale limitrofe al Piano di Lottizzazione medesimo.

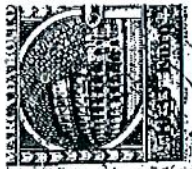
Detti appezzamenti sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Sesto Calende frazione di Lentate Verbano, regolarmente intestati alla società venditrice, come segue:

**1.a: appezzamenti di terreno edificabili compresi nel Piano di Lottizzazione:**

**1.a.1: con destinazione B3 (Residenziale di P.R.G.):**

- fg. 9 - map. 1437 - PRATO - cl. 1 - ett. 0.40.80/- R.D. euro 16,86 - R.A. euro 15,80;





- fg. 9 - map. 1440 - PRATO - cl. 2 - ett. 0.25.70<sup>1</sup> - R.D. euro 9,29 - R.A. euro 8,63;
- fg. 9 - map. 1441 - PRATO - cl. 5 - ett. 0.23.60<sup>1</sup> - R.D. euro 5,48 - R.A. euro 4,88;
- fg. 9 - map. 1445 - PRATO - cl. 2 - ett. 0.09.70<sup>1</sup> - R.D. euro 3,51 - R.A. euro 3,26; <sup>32,80</sup>

1.a.2: con destinazione AP (Attrezzature private di uso pubblico):

- fg. 9 - map. 1434 - SEMIN ARBOR - cl. 1 - ett. 0.05.20 - R.D. euro 3,09 - R.A. euro 1,88;
- fg. 9 - map. 1435 - PRATO - cl. 1 - ett. 0.50.30 - R.D. euro 20,78 - R.A. euro 19,48; <sup>55,50</sup>

1.a.3: con destinazione SP (Servizi privati):

- fg. 9 - map. 321 - PRATO ARBOR - cl. 1 - ett. 0.05.00 - R.D. euro 2,19 - R.A. euro 2,07;
- fg. 9 - map. 1186 - PRATO ARBOR - cl. 1 - ett. 0.04.60 - R.D. euro 2,02 - R.A. euro 1,90;
- fg. 9 - map. 1438 - PRATO - cl. 1 - ett. 0.02.20 - R.D. euro 0,91 - R.A. euro 0,85;
- fg. 9 - map. 1442 - PRATO - cl. 5 - ett. 0.00.15 - R.D. euro 0,03 - R.A. euro 0,03;
- fg. 9 - map. 1446 - PRATO - cl. 2 - ett. 0.13.50 - R.D. euro 4,88 - R.A. euro 4,53; <sup>25,45</sup>

totale 1.a - ett. 1.80.75 - R.D. euro 69,04 - R.A. euro 63,31.

Gli appezzamenti di terreno, di cui sopra, risultano evidenziati con contorno rosa nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";

1.b: appezzamenti di terreno non edificabili:

1.b.1: area in zona di rispetto cimiteriale VC (con destinazione a parcheggio pubblico):

- fg. 9 - map. 1443 - PRATO - cl. 5 - ett. 0.00.25 - R.D. euro 0,06 - R.A. euro 0,05;
- fg. 9 - map. 1444 - PRATO - cl. 2 - ett. 0.22.80 - R.D. euro 8,24 - R.A. euro 7,65;

1.b.2: area adiacente al Piano di Lottizzazione, compreso nel Parco della Valle del Ticino PT (destinata a verde privato di pertinenza delle edificande costruzioni previste nel P.L.):

- fg. 9 - map. 1436 - PRATO - cl. 1 - ett. 0.29.20 - R.D. euro 12,06 - R.A. euro 11,31;

1.b.3: aree destinate alla realizzazione dell'impianto di depurazione ed al passaggio delle relative condotte come previsto nella Convenzione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- fg. 9 - map. 268 - SEMIN ARBOR - cl. 2 - ett. 0.44.20 - R.D. euro 22,83 - R.A. euro 13,70;
- fg. 9 - map. 544 - PRATO - cl. 4 - ett. 0.03.50 - R.D. euro 0,90 - R.A. euro 0,81;
- fg. 9 - map. 567 - PRATO - cl. 3 - ett. 0.02.80 - R.D. eu-

ro 0,87 - R.A. euro 0,80;

totale 1.B - ett. 1.02.75 - R.D. euro 44,96 - R.A. euro 34,32.

Gli appezzamenti di terreno, di cui sopra, risultano evidenziati in tinta gialla nella sopra citata planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";

2) Apprezzamenti di terreno a destinazione agricola - Zona E4:  
Terreni non edificabili, compresi nel Parco della Valle del Ticino e vincolati all'osservanza della normativa prevista per lo stesso, siti in Comune di Sesto Calende frazione Lentate Verbanò, censiti nel Nuovo Catasto del Territorio del Comune di Sesto Calende come segue:

- fg. 9 - map. 269 - PRATO - cl. 1 - ett. 0.91.80 - R.D. euro 37,93 - R.A. euro 35,56;

- fg. 9 - map. 325 - SEMIN ARBOR - cl. 1 - ett. 0.97.30 - R.D. euro 57,79 - R.A. euro 35,18;

- fg. 9 - map. 1433- SEMIN ARBOR - cl. 1 - ett. 2.17.30 - R.D. euro 129,06 - R.A. euro 78,56;

- fg. 9 - map. 1439- PRATO - cl. 2 - ett. 1.06.80 - R.D. euro 38,61 - R.A. euro 35,85;

totale 2 - ett. 5.13.20 - R.D. euro 263,39 - R.A. euro 185,15.

(i mappali 1433 e 1439 sono ancora intestati alla soc. LA PIANA DI CALENDE s.r.l., in quanto non è stata ancora eseguita voltura dell'atto di provenienza in data 08 marzo 1991 nr. 55197 di repertorio a rogito notaio dott. Alfonso Colombo di Milano, infra citato).

Gli appezzamenti di terreno, di cui sopra, sono evidenziati con contorno in tinta verde nella sopra indicata planimetria allegata al presente atto, sotto la lettera "A";

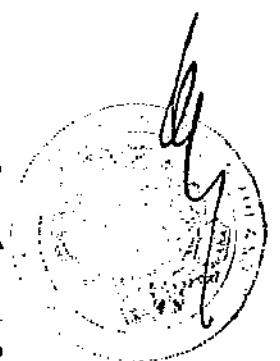
Coerenze a corpo di tutti gli appezzamenti di terreno compravenduti, identificati con i mappali 1437, 1440, 1441, 1445, 1434, 1435, 321, 1186, 1438, 1442, 1446, 1443, 1444, 1436, 268, 544, 567, 269, 325, 1433, 1439 tutti del foglio 9, in contorno da nord verso est:

strada consorziale "per la campagna", mappali 920, 917, 918, 1185, strada comunale Lentate - Osmate, mappali 916, 572, 157, 563, 540, 543, 1044, 542, 233, 957, 566, 1139, 565, 1153, 564, 563 lungo breve tratto di percorso a metà della strada accessoria ivi compresa, mappali 267, 1337, 1336 questi tre ultimi ad interclusione per effetto della Ripa ai mappali 567 e 544 qui compresa, ancora i mappali 1336, 949 e lungo il tratto di percorso della strada accessoria metà qui compresa, mappali 606, 605, 336, 1042, 601, 1079, 600, 599, 598, 332, 1138, 597, 1045, 595, 329, 1140, 1141.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2) Il prezzo della vendita è dalle parti convenuto e pattuito in euro, imputato come segue:

- euro 82.000,00 (ottantaduemila) ai terreni edificabili descritti al punto 1.a (1.a.1, 1.a.2, 1.a.3) del precedente art. 1, pari ad una superficie di mq. 18.075 (diciottomila-



settecentocinquanta) ed aventi un reddito domenicale complessivo ammontante a euro 69,04 (sessantanove/04);

- euro 5.000,00 (cinquemila), ai terreni non edificabili, destinati a zone di rispetto cimiteriale ad aree a verde privato, ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione, descritti al precedente art. 1 punti 1.b (1.b.1, 1.b.2, 1.b.3) pari ad una superficie di catastali mq. 10.275 (diecimiladuecentosettantacinque) ed aventi un reddito domenicale complessivo ammontante a euro 44,96 (quarantaquattro/96).

- euro 28.000,00 (ventottomila), ai terreni a destinazione agricola, compresi nel Parco della Valle del Ticino, descritti al precedente art. 2, pari ad una superficie di catastali mq. 51.320 (cinquantunomilatrecentoventi) ed aventi un reddito domenicale complessivo ammontante a euro 263,39 (duecentosessantatre/39),

somma che la parte venditrice riconosce di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.

3) Proprietà, possesso e godimento si trasferiscono in capo alla parte acquirente con oggi per ogni conseguente effetto utile ed oneroso.

4) Quanto sopra descritto è venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie e con l'osservanza di tutti i patti e le clausole contenuti o richiamati negli atti di provenienza e nelle convenzioni, infra citati, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

In particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che le aree di cui ai punti 1.a.1, 1.a.2 e 1.a.3, sono ricomprese nel piano di lottizzazione della zona B3.5 comportante la realizzazione di un complesso immobiliare, per il quale sono state stipulate le seguenti:

- convenzione di lottizzazione fra il Comune di Sesto Calende e la società "La Piana di Calende S.r.l.", dante causa dell'attuale venditore, in data 19 novembre 1990 n. 131749/26833 di repertorio notaio Giuseppe Brighina di Gallarate, registrata a Gallarate in data 7 dicembre 1990 al n. 5899 e trascritta a Varese in data 14 dicembre 1990 ai nn. 16250/11819;

- convenzione di lottizzazione integrativa della precedente stipulata fra il Comune di Sesto Calende e la società "Stice S.r.l." in data 4 ottobre 1996 nr. 166.137/38862 di repertorio notaio Giuseppe Brighina di Gallarate, registrata a Gallarate il 17/10/1996 nr. 3937 e trascritta a Varese in data 22 ottobre 1996 ai nn. 13023/8739.

La parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza che le convenzioni sopra citate comportano l'assunzione di

3- obbligazioni in ordine ad opere ed oneri di urbanizzazione  
1- nonché in ordine alla cessione di aree al Comune anche in re-  
2- lazione al piano di recupero della zona A 1.5 denominato "Ca-  
3) stello di Lentate" concernente aree limitrofe di proprietà  
4- della società "La Piana di Calende S.r.l." o suoi aventi cau-  
5- sa, per il quale è stata stipulata una convenzione con il Co-  
6- mune di Sesto Calende in data 19 novembre 1990 n.  
7- 131750/26834 di repertorio notaio Giuseppe Brighina di Galla-  
8- rate, registrata a Gallarate in data 5 dicembre 1990 al n.  
9- 5837 e trascritta a Varese in data 14 dicembre 1990 ai nn.  
10- 16251/11820.

11- A tal fine la società acquirente dichiara di conoscere e di  
12- accettare tutto quanto convenuto con le sopra citate conven-  
13- zioni, subentrando pertanto in tutti gli obblighi, vincoli,  
14- oneri, impegni e garanzie stabiliti in relazione ai terreni  
15- in contratto, ivi compreso la cessione di parte delle aree in  
16- oggetto al Comune di Sesto Calende, la realizzazione delle  
17- opere di urbanizzazione, il pagamento egli oneri di urbaniz-  
18- zazione e delle somme relative ai collaudi, nonché il rispet-  
19- to dei termini di attuazione del piano di lottizzazione mede-  
20- simo.

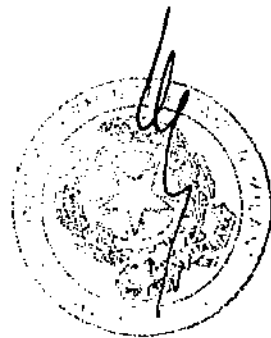
21- 5) La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la  
22- libera disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto come  
23- segue:

24- - quanto agli appezzamenti di terreno di cui al punto 1.a e  
25- 1.b, con atto in data 30 gennaio 1991 n. 54706 di repertorio  
26- notaio Alfonso Colombo di Milano (registrato a Milano - Atti  
27- Privati - in data 11 febbraio 1991 al n. 4280 Serie 2V e tra-  
28- scritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubbli-  
29- cità Immobiliare di Varese in data 11 marzo 1991 ai nn.  
30- 3840/2884);

31- - quanto agli appezzamenti di terreno ai mappali 269 e 325,  
32- di cui al punto 2, con atto in data 19 febbraio 1991 n. 54968  
33- di repertorio notaio Alfonso Colombo di Milano (registrato a  
34- Milano - Atti Privati - il 5 marzo 1991 al n. 5729 Serie 2V e  
35- trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pub-  
36- blicità Immobiliare di Varese in data 19 marzo 1991 ai nn.  
37- 4196/3143);

38- - quanto agli appezzamenti di terreno ai mappali 1433 e 1439,  
39- di cui al punto 2), con atto in data 8 marzo 1991 n. 55197 di  
40- repertorio notaio Alfonso Colombo (registrato a Milano - Atti  
41- Privati - il 27 marzo 1991 al n. 7394 Serie 2V e trascritto  
42- presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Im-  
43- mobiliare di Varese in data 16 aprile 1991 ai nn. 5610/4007).  
44- La parte venditrice garantisce inoltre la libertà delle aree  
45- in oggetto da iscrizioni ipotecare, trascrizioni ed annota-  
46- menti pregiudizievoli, da prelazioni e privilegi anche fisca-  
47- li, da vincoli e da diritti reali parziari a chiunque spet-  
48- tanti.

49- 6) Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.



380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, la parte venditrice dichiara ed attesta che gli appezzamenti di terreno in oggetto hanno la destinazione urbanistica che risulta dal certificato, qui allegato sotto B", rilasciato dal Sindaco del Comune di Sesto Calende in data 24 maggio 2004 e che da tale data in avanti non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in relazione alle aree medesime.

7) Imposte e spese del presente atto, sue annesse e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

8) In sede di registrazione si precisa che la presente vendita è soggetta:

- ad imposta sul valore aggiunto con aliquota del 20% relativamente alla cessione delle aree edificabili di cui al precedente punto 1.a. per il corrispettivo di euro 82.000,00 (ottantaduemila);

- ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con aliquota complessiva del 11% relativamente alla cessione delle aree non edificabili di cui al precedente punto 1.b per il corrispettivo di euro 5.000,00 (cinquemila);

- ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con aliquota complessiva del 18% relativamente alla cessione delle aree aventi destinazione agricola di cui al precedente punto 2 per il corrispettivo di euro 28.000,00 (ventottomila).

9) Le parti chiedono che il presente atto venga conservato in originale nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà le firme di sottoscrizione.

F.to Enrico Gianfranco Cocini

F.to Anna Maria Montani

N. 119.169 REP.

N. 15.975 RACC.

Certifico io sottoscritto dott. ALFONSO COLOMBO, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, vere ed autentiche le sovra apposte firme dei signori:

- COCINI ENRICO GIANFRANCO, nato a Milano il giorno 24 agosto 1946, domiciliato per la carica a Milano, via Telesio n. 7, consulente, quale amministratore unico e legale rappresentante della società "STICE S.R.L.", con sede in Milano, via Telesio n. 7, con il capitale sociale di euro 10.400,00, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 07432010150, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

- MONTANI ANNA MARIA, nata a Monza il giorno 12 settembre 1960, domiciliata per la carica a Milano, piazza della Repubblica n. 32, professionista, quale amministratore unico e legale rappresentante della società "IMMOBILIARE SAN SPIRO S.R.L.", con sede in Milano, piazza della Repubblica n. 32, con il capitale sociale di euro 101.400,00, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 01179520158, munita degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

della cui personale identità e qualifica io notaio sono certo  
i quali hanno firmato in mia presenza, previa rinuncia, d'ac-  
cordo fra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei te-  
sti.

Milano, dieci giugno duemilaquattro.

F.to ALFONSO COLOMBO, Notaio

\*\*\*

