



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

294/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF:TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 003903311484174

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
294/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CISLAGO VIE CARAVAGGIO - GIOTTO - RAFFAELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7603 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 190, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/10/2007 Pratica n. VA0327808 in atti dal 10/10/2007 (n. 327808.1/2007)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7611; PARTICELLA 7605; PARTICELLA 7602; PARTICELLA 7600.
- foglio 1 particella 7605 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 25, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/10/2007 Pratica n. VA0327808 in atti dal 10/10/2007 (n. 327808.1/2007)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7612; PARTICELLA 2792; PARTICELLA 7604; PARTICELLA 7603.
- foglio 1 particella 7783 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 980, reddito agrario 6,07 €, reddito dominicale 6,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7790; PARTICELLA 7785; PARTICELLA 7607; PARTICELLA 7782 E 7784
- foglio 1 particella 7784 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 320, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7787; PARTICELLA 7783; PARTICELLA 7782; PARTICELLA 7781.
- foglio 1 particella 7785 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 260, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7789; PARTICELLA 7792; PARTICELLA 7607; PARTICELLA 7783.
- foglio 1 particella 7786 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 950, reddito agrario 5,89 €, reddito dominicale 6,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7599; PARTICELLA 7917 E

FABBRICATO SULLA STESSA INSISTENTE, POI PARTICELLA 7789; PARTICELLA 7790; PARTICELLA 7787.

- foglio 1 particella 7787 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7991 E A SALTO USCENTE PARTICELLA 7599; PARTICELLA 7786 E 7790; PARTICELLA 7784; PARTICELLA 7597.
- foglio 1 particella 7789 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 60, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7917 E FABBRICATO SULLA STESSA INSISTENTE; PARTICELLA 7792; PARTICELLA 7785; PARTICELLA 7790 E 7786.
- foglio 1 particella 7790 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 25, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7786; PARTICELLA 7789; PARTICELLA 7783; PARTICELLA 7787.
- foglio 1 particella 7792 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 700, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 4,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7917; PARTICELLA 7920; PARTICELLA 7614; PARTICELLA 7785 e 7789.
- foglio 1 particella 7918 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 50, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 4660; PARTICELLA 7922; PARTICELLA 7919; PARTICELLA 7616.
- foglio 1 particella 7920 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7919; PARTICELLA 7922; PARTICELLA 4641 e 4655; PARTICELLA 7614 e 7792.
- foglio 1 particella 7922 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 1020, reddito agrario 6,32 €, reddito dominicale 6,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 4660, 8727, 4663 E 8880; PARTICELLA 4642; PARTICELLA 4641; PARTICELLA 7920 POI A SALTO RIENTRANTE PARTICELLA 7921 INFINE A SALTO USCENTE PARTICELLA 7918.
- foglio 1 particella 7611 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 1110, reddito agrario 6,88 €, reddito dominicale 7,17 €, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. VA0352771 in atti dal 30/10/2007 (n. 352771.1/2007)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7610; PARTICELLA 7612; PARTICELLA 7603; PARTICELLA 7610.

- foglio 1 particella 7612 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 130, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. VA0352771 in atti dal 30/10/2007 (n. 352771.1/2007)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7613; PARTICELLA 2792; PARTICELLA 7605; PARTICELLA 7611.

- foglio 1 particella 7782 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 200, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7784; PARTICELLA 7783; PARTICELLA 7781; PARTICELLA 7781.

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO (FRANCO), CON UNA TRANSIZIONE VERSO FRAZIONI PIÙ GROSSOLANE DI TIPO FRANCO-SABBIOSO E SABBIOSO-LIMOSO, RICCHE DI SCHELETRO (CIOTTOLI E GHIAIE), i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO SPONTANEO ,arboree: ASSENTI ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.135.199,43
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.135.199,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.135.199,43
Data di conclusione della relazione:	19/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97484/9827 di repertorio, trascritta il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 2657 Registro particolare n. 1413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 1 PARTICELLA 7600, 7601, 7602, 7603, 7604, 7605, 7678, 4653, 4639, 4648, 7607, 7608, 7609, 7597, 7598, 7599, 4649, 4656, 7610, 7611, 7612, 7613, 7614, 7615, 7616, 7620..

I SOGGETTI 'CONTRO' SONO GLI ORIGINARI PROPRIETARI DELLE AREE SOTTOPOSTE A LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA. CON ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO LEO BARBARA DEL 16 DICEMBRE 2009 REPERTORIO N. 97485/9828 E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MILANO 2 IN DATA 13 GENNAIO 2010 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 2666 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 1422 E ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO LEO BARBARA DEL 29 DICEMBRE 2009 REPERTORIO N. 97532/9866 E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MILANO 2 IN DATA 26 GENNAIO 2010 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 7627 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 3910 LE AREE SOTTOPOSTE A CONVENZIONE URBANISTICA VENNERO ALIENATE ALL'ATTUALE SOCIETÀ DEBITRICE.

CONVENZIONE INTEGRATIVA, stipulata il 17/02/2011 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 98219/10348 di repertorio, trascritta il 15/03/2011 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 29326 Registro particolare n. 17087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI CONVENZIONE INTEGRATIVA.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 1 PARTICELLE 7603, 7605, 7611, 7612, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793

VARIANTE A CONVENZIONE, stipulata il 28/07/2015 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 100746/12002 di repertorio, trascritta il 06/08/2015 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 82918 Registro particolare n. 54397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI VARIANTE A CONVENZIONE.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 1 PARTICELLE 7603, 7605, 7611, 7612, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793.

FOGLIO 1 PARTICELLA 7603, 7605, 7611, 7612, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7789, 7790, 7792, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921, 7922, 7782.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/06/2011 a firma di LEO BARBARA ai nn. 98436/10492 di repertorio, iscritta il 27/06/2011 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 71828 Registro particolare

n. 16269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: anni 2.

PARTICELLE 7785, 7789, 7792, 7783, 7790, 7786, 7784, 7787, 7603, 7605, 7611, 7612 TUTTE AL FOGLIO 1 DI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CISLAGO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/09/2025 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 6000 di repertorio, trascritta il 27/10/2025 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 151253 Registro particolare n. 103656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PARTICELLE 7603, 7605, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7789, 7790, 7792, 7918, 7919, 7920, 7921, 7922, 7611, 7612, 7782 TUTTE AL FOGLIO 1 DI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CISLAGO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 7.144,56

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

IMU STIMATA € 7.144,56 ANNO 2026

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di 1 (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2666 e numero di registro particolare 1422.

Il titolo è riferito solamente a particella 7603

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di 1 (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2666 e numero di registro particolare 1422.

Il titolo è riferito solamente a particella 7605

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2667/1423.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7783

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2667/1423.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7785

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2667/1423.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7784

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2668 / 1424.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7786

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2668 / 1424.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7787

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2668 / 1424.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7789

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2668 / 1424.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7790

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2668 / 1424.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7792

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2669 / registro particolare 1425.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7611

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97485/9828 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2669 / registro particolare 1425.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97532/9866 di repertorio, trascritto il 26/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 7627 / registro particolare 3910.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97532/9866 di

repertorio, trascritto il 26/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 7627 / registro particolare 3910.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97532/9866 di repertorio, trascritto il 26/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 7627 / registro particolare 3910.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7920

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97532/9866 di repertorio, trascritto il 26/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 7627 / registro particolare 3910.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97532/9866 di repertorio, trascritto il 26/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 7627 / registro particolare 3910.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2011), con atto stipulato il 17/02/2011 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 98219/10348 di repertorio, trascritto il 15/03/2011 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 29328 Registro particolare n. 17089.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7782

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/11/2009).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7603

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/11/2009).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7605

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 30/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7783

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 30/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7785

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 30/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7784

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/1989).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7786

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/1989).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7787

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/1989).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7789

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/1989).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7790

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/1989).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7792

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7920

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7611

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 10/04/1994).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7782

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7920

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7920

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7611

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7611

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7786

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7787

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7789

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7790

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7792

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7786

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7787

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7789

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7790

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI donazione (dal 27/02/1989 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 27/02/1989 a firma di NOTAIO CHIAMBRETTI A.M. ai nn. 95099/9762 di repertorio, trascritto il 24/03/1989 a MILANO 2 ai nn. 26417/19437.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7792

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/04/1994 fino al 30/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7782

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI donazione (dal 30/03/1999 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 30/03/1999 a firma di NOTAIO CORNELIO ACHILLE ai nn. 55517 di repertorio, trascritto il 21/04/1999 a MILANO 2 ai nn. registro generale 36308 e numero di registro particolare 25463.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7784

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI donazione (dal 30/03/1999 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 30/03/1999 a firma di NOTAIO CORNELIO ACHILLE ai nn. 55517 di repertorio, trascritto il 21/04/1999 a MILANO 2 ai nn. registro generale 36308 e numero di registro particolare 25463.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7783

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI donazione (dal 30/03/1999 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 30/03/1999 a firma di NOTAIO CORNELIO ACHILLE ai nn. 55517 di repertorio, trascritto il 21/04/1999 a MILANO 2 ai nn. registro generale 36308 e numero di registro particolare 25463.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7785

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 30/03/1999 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 30/03/1999 a firma di NOTAIO CORNELIO ACHILLE ai nn. 55517 di repertorio, trascritto il 21/04/1999 a MILANO 2 ai nn. 36308 / 25463.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7782

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2665 / 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7918.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2665 / 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2665 / 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7920.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2665 / 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2665 / 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7922.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7918.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7920.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004

fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7922.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7918.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7920.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7922.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2665 / registro particolare 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7611.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2665 / registro particolare 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7612.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004

fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2665 / registro particolare 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7611.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2665 / registro particolare 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7612.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2665 / registro particolare 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7611.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2665 / registro particolare 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7612.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/11/2009 fino al 16/12/2009), trascritto il 15/03/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 31865 e numero di registro particolare 19268.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7605

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/11/2009 fino al 16/12/2009), trascritto il 15/03/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 31865 e numero di registro particolare 19268.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7603

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009 fino al 17/02/2011), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97484 / 9827 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 2660 / registro particolare 1416 .

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7782

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32 / 2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE PRIVATE A SCOMPUTO, rilasciata il 06/11/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CISLAGO VIE CARAVAGGIO - GIOTTO - RAFFAELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CISLAGO VIE CARAVAGGIO - GIOTTO - RAFFAELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7603 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 190, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/10/2007 Pratica n. VA0327808 in atti dal 10/10/2007 (n. 327808.1/2007)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7611; PARTICELLA 7605; PARTICELLA 7602; PARTICELLA 7600.
- foglio 1 particella 7605 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 25, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/10/2007 Pratica n. VA0327808 in atti dal 10/10/2007 (n. 327808.1/2007)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7612; PARTICELLA 2792; PARTICELLA 7604; PARTICELLA 7603.
- foglio 1 particella 7783 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 980, reddito agrario 6,07 €, reddito dominicale 6,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7790; PARTICELLA 7785; PARTICELLA 7607; PARTICELLA 7782 E 7784
- foglio 1 particella 7784 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 320, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7787; PARTICELLA 7783; PARTICELLA 7782; PARTICELLA 7781.
- foglio 1 particella 7785 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 260, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)

- Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7789; PARTICELLA 7792; PARTICELLA 7607; PARTICELLA 7783.
- foglio 1 particella 7786 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 950, reddito agrario 5,89 €, reddito dominicale 6,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7599; PARTICELLA 7917 E FABBRICATO SULLA STESSA INSISTENTE, POI PARTICELLA 7789; PARTICELLA 7790; PARTICELLA 7787.
 - foglio 1 particella 7787 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7991 E A SALTO USCENTE PARTICELLA 7599; PARTICELLA 7786 E 7790; PARTICELLA 7784; PARTICELLA 7597.
 - foglio 1 particella 7789 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 60, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7917 E FABBRICATO SULLA STESSA INSISTENTE; PARTICELLA 7792; PARTICELLA 7785; PARTICELLA 7790 E 7786.
 - foglio 1 particella 7790 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 25, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7786; PARTICELLA 7789; PARTICELLA 7783; PARTICELLA 7787.
 - foglio 1 particella 7792 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 700, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 4,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7917; PARTICELLA 7920; PARTICELLA 7614; PARTICELLA 7785 e 7789.
 - foglio 1 particella 7918 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 50, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 4660; PARTICELLA 7922; PARTICELLA 7919; PARTICELLA 7616.
 - foglio 1 particella 7920 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7919; PARTICELLA 7922; PARTICELLA 4641 e 4655; PARTICELLA 7614 e 7792.
 - foglio 1 particella 7922 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 1020, reddito agrario 6,32 €, reddito dominicale 6,58 €, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 4660, 8727, 4663 E 8880; PARTICELLA 4642; PARTICELLA 4641; PARTICELLA 7920 POI A SALTO RIENTRANTE PARTICELLA 7921 INFINE A SALTO USCENTE PARTICELLA 7918.

- foglio 1 particella 7611 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 1110, reddito agrario 6,88 €, reddito dominicale 7,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. VA0352771 in atti dal 30/10/2007 (n. 352771.1/2007)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7610; PARTICELLA 7612; PARTICELLA 7603; PARTICELLA 7610.

- foglio 1 particella 7612 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 130, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/10/2007 Pratica n. VA0352771 in atti dal 30/10/2007 (n. 352771.1/2007)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7613; PARTICELLA 2792; PARTICELLA 7605; PARTICELLA 7611.

- foglio 1 particella 7782 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 200, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/07/2010 Pratica n. VA0230348 in atti dal 27/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 230348.1/2010)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7784; PARTICELLA 7783; PARTICELLA 7781; PARTICELLA 7781.

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO (FRANCO), CON UNA TRANSIZIONE VERSO FRAZIONI PIÙ GROSSOLANE DI TIPO FRANCO-SABBIOSO E SABBIOSO-LIMOSO, RICCHE DI SCHELETRO (CIOTTOLI E GHIAIE), i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO SPONTANEO ,arboree: ASSENTI ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SARONNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





buono

al di sopra della media

buono

buono

buono

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

APPEZZAMENTI DI TERRENO CON DESTINAZIONI RESIDENZIALE,
AGRICOLA E PER AREE DI VIABILITÀ SITI IN CISLAGO (VA) TRA LE VIE

CARAVAGGIO, RAFFAELLO E GIOTTO (CONSULTARE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO) IN PARTE INTERESSATI DA PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L. 4) APPROVATO E CONVENZIONATO, IN CORSO DI VALIDITÀ SINO AL 12/01/2029.

LE AREE OGGETTO DI ESECUZIONE, DETTAGLIATAMENTE INDIVIDUATE NELL'APPOSITA SEZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE, ALLE RISULTANZE DELL'ALLEGATO C.D.U. ED A MISURA GRAFICA OTTENUTA MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DEGLI ESTRATTI DELLE MAPPE CATASTALI AGLI ELABORATI GRAFICI DEL P.G.T. VIGENTE, PRESENTANO LE SOTTOELENCALE DESTINAZIONI URBANISTICHE CON LA PRECISAZIONE CHE IL PERIMETRO DEL P.L. N. 4 È STATO APPROVATO PRIMA DELL'ADOZIONE DEL VIGENTE P.G.T. E L'AZZONAMENTO PARZIALE IN AMBITO BC DERIVA DALLA SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE CON L'AZZONAMENTO DEL P.G.T., ESEGUITO SU RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO :

- A. PARTICELLE 7603 – 7605 – 7611 – 7612 – 7782 – 7783 – 7784 – 7785 – 7786 – 7787 – 7789 – 7790 – 7792 DI SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA PARI MQ. 5.450 : PER LA TOTALITÀ NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, BC – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI (ART. 47 N.T.A. DI P.G.T.). DETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 4 DEL PRE-VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO P.R.G. È IN CORSO DI VALIDITÀ;
- B. PARTICELLA 7918 DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 50 : PER MQ. 30 CIRCA AREA DI VIABILITÀ; PER MQ. 20 CIRCA IN AMBITI E AREE AGRICOLE;
- C. PARTICELLA 7920 DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 500 : PER MQ. 125 CIRCA IN ZONA BC – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI (ART. 47 N.T.A. DI P.G.T.) ESTERNO AL PERIMETRO DEL P.L. N. 4; PER MQ. 360 CIRCA IN AMBITI E AREE AGRICOLE; PER MQ. 15 CIRCA AREA DI VIABILITÀ;
- D. PARTICELLA 7922 DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 1.020 : PER CIRCA MQ. 990 CIRCA IN AMBITI E AREE AGRICOLE; PER MQ. 30 CIRCA AREA DI VIABILITÀ.

LE AREE OGGETTO DEL PRESENTE GIUDIZIO DI STIMA – RICOMPRESSE NEL LOTTO 1 - HANNO DUNQUE COMPLESSIVAMENTE SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 7.020 SUDDIVISI SECONDO LE SEGUENTI DESTINAZIONI URBANISTICHE :

- a. MQ. 5.450 CIRCA NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, BC – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI (ART. 47 N.T.A. DI P.G.T.) – P.L. N. 4;
- b. MQ. 75 CIRCA IN AREA DI VIABILITÀ;
- c. MQ. 1.370 CIRCA IN AMBITI E AREE AGRICOLE;
- d. MQ. 125 CIRCA IN ZONA BC – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI (ART. 47 N.T.A. DI P.G.T.) ESTERNO AL PERIMETRO DEL P.L. N. 4.

IL P.L. N. 4 È STATO INTERESSATO DALLE SEGUENTI CONVENZIONI URBANISTICHE :

- 1. CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA IL 16/12/2009 CON ATTO REP. 97484/9827 NOTAIO LEO BARBARA, TRASCRITTO NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IL 13/01/2010 AL REGISTRO GENERALE N. 2657 E REGISTRO PARTICOLARE N. 1413;
- 2. CONVENZIONE INTEGRATIVA STIPULATA IL 17/02/2011 CON ATTO REP. 98219/10348 NOTAIO LEO BARBARA, TRASCRITTO NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IL 15/03/2011 AL REGISTRO GENERALE N. 29326 E REGISTRO PARTICOLARE N. 17087 CHE PREVEDE, TRA L'ALTRO, MODIFICHE DISTRIBUTIVE DEI LOTTI IN PROGETTO E DIVERSA DISLOCAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO SENZA INCREMENTI VOLUMETRICI E SENZA AUMENTO DELLE AREE A STANDARD DA CEDERE;
- 3. VARIANTE A CONVENZIONE STIPULATA 28/07/2015 CON ATTO REP. 100746/12002 NOTAIO LEO BARBARA, TRASCRITTO NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IL 06/08/2015 REGISTRO GENERALE N. 82918 E REGISTRO PARTICOLARE N. 54397 CHE PREVEDE LA RIDEFINIZIONE DEI TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COME DEFINITE NEL PROGETTO P.E.

55/2015 PRESENTATA IN DATA 27 APRILE 2015.

IN CONSEGUENZA DELLA RIDISTRIBUZIONE DEI LOTTI DEFINITA CON LA STIPULA DELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA DEL 17/02/2011, IL COMPARTO RISULTAVA ALL'EPOCA COSÌ STRUTTURATO :

- LOTTO 'A' – SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 546,60 – VOLUME ASSEGNATO MC. 400 – DENSITÀ EDILIZIA MC/MQ. 0,73;
- LOTTO 'B' – SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 881,82 – VOLUME ASSEGNATO MC. 893 – DENSITÀ EDILIZIA MC/MQ. 1,01;
- LOTTO 'C' – SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 968,05 – VOLUME ASSEGNATO MC. 1.500 – DENSITÀ EDILIZIA MC/MQ. 1,55;
- LOTTO 'D' – SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 972,77 – VOLUME ASSEGNATO MC. 1.500 – DENSITÀ EDILIZIA MC/MQ. 1,54;
- LOTTO 'E' – SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 1.070,21 – VOLUME ASSEGNATO MC. 1.869,53 – DENSITÀ EDILIZIA MC/MQ. 1,75;
- LOTTO 'F' – SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 1.448,48 – VOLUME ASSEGNATO MC. 2.895 – DENSITÀ EDILIZIA MC/MQ. 2,00;

PER UNA SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA DI MQ. 5.887,93 ED UN VOLUME EDIFICABILE COMPLESSIVO DI MC. 9.057,53 COSÌ COME DISPOSTO NELLA CONVENZIONE EDILIZIA DI PRIMA STIPULA DEL 16/12/2009.

CIRCA GLI IMPEGNI ASSUNTI DAI LOTTIZZANTI NELLE CONVENZIONI VIA VIA SOTTOSCRITTE, SI PUÒ RIASSUMERE QUANTO SEGUE :

- LE AREE DA CEDERE AL COMUNE DI CISLAGO PER LA REALIZZAZIONE SULLE STESSE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SONO STATE EFFETTIVAMENTE CEDUTE IN ESITO ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA STIPULATA IL 16/12/2009;
- LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE NELLA CONVENZIONE ORIGINARIA STIPULATA IL 16/12/2009 IL CUI CONTROVALORE ERA DEFINITO IN €. 168.532,81 SONO STATE ESEGUITE IN PARTE SU INIZIATIVA DEI LOTTIZZANTI ED IN PARTE SU INIZIATIVA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE MEDIANTE ESCUSSIONE DELLA FIDEJUSSIONE RILASCIATA DA ZURICH INSURANCE COMPANY DELLA SOMMA DI €. 168.532,81 A FAVORE

DEL COMUNE DI CISLAGO ED A GARANZIA DEGLI IMPEGNI SOTTOSCRITTI CON LA STIPULA DELLA CONVENZIONE; UNA PARTE RESIDUALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE IN CONVENZIONE DEVE ESSERE ANCORA ULTIMATA;

- GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA STABILITI IN €. 109.776,26 DA VERSARSI ALLA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DEGLI ERIGENDI IMMOBILI COSÌ COME IL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

SUCCESSIVAMENTE ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA SOTTOSCRITTA IL 17/02/2011 VENIVA REALIZZATO DALLA LOTTIZZANTE 'CISLAGO IMMOBILIARE S.R.L.' UN EDIFICIO ABITATIVO INSISTENTE SUL LOTTO 'A' DEL P.L. N. 4 IN FORZA DEL P.D.C. N. 20/2010 RILASCIATO IL 16/11/2010 I CUI LAVORI VENIVANO INIZIATI IL 21/12/2010 ED ULTIMATI IL 19/07/2012. DETTO IMMOBILE ABITATIVO ED IL RELATIVO FABBRICATO ACCESSORIO INSISTENTI SULL'ODIERNA PARTICELLA 7917 VENIVANO ALIENATI IL 15/12/2016 CON ATTO DI COMPRAVENDITA REP. 100.981/12.169 RACC. NOTAIO LEO BARBARA.

IN RAGIONE DI DETTA REALIZZAZIONE IMMOBILIARE IL LOTTO 'A' E LA CORRELATA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA NON SONO PIÙ NELLA DISPONIBILITÀ DEL P.L. N. 4. LE ORIGINARIE SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA DI MQ. 5.887,93 E VOLUME EDIFICABILE COMPLESSIVO DI MC. 9.057,53 DEVONO CONSIDERARSI RIDOTTI ED AGGIORNATI COME SEGUE :

- SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA DI MQ. 5.887,93 DA CUI DEDURRE MQ. 546,60 DEL LOTTO 'A' = MQ. 5.341,33 RIMANENTI;
- VOLUME EDIFICABILE COMPLESSIVO DI MC. 9.057,53 DA CUI DEDURRE MC. 400 DEL LOTTO 'A' = MC. 8.657,53 DISPONIBILI E DISTRIBUITI SUI LOTTI DA 'B' AD 'F' COMPRESI SECONDO LO SCHEMA PRECEDENTE.

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO INTERESSATO DEL P.L. N. 4 SONO STATE EFFETTUATE RICERCHE DI MERCATO TENDENTI AD INDIVIDUARE PREZZI DI MERCATO DI AREE EDIFICABILI AVENTI CARATTERISTICHE E GIACITURE ASSIMILABILI A QUELLI DELLE AREE IN ESAME. SONO STATE REPERITE LE

SEGUENTI INFORMAZIONI RIFERITE A PROPOSTE IMMOBILIARI DI AREE EDIFICABILI SITE IN COMUNE DI CISLAGO :

LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE LOTTO	CAPACITÀ EDIFICATORIA	PREZZO RICHIESTO	INCIDENZA	
				€/MQ	€/MC
VIA MARTIN LUTHER KING	1.000 MQ	400 MC	€ 78.000	€ 78/MQ	€ 195/MC
VIA CESARE BATTISTI (ZONA MASSINA)	600 MQ	750 MC	€ 200.000	€ 333/MQ	€ 267/MC
ZONA MASSINA	1.500 MQ	N.D.	€ 155.000	€ 103/MQ	N.D.

SI INDICA, INOLTRE, IL VALORE UNITARIO MINIMO AI FINI IMU ADOTTATO DAL COMUNE DI CISLAGO E PARI AD €/MQ. 176.

I DATI RACCOLTI, OLTRE AD ESSERE QUANTITATIVAMENTE MODESTI, MOSTRANO UNA DISOMOGENEITÀ DI VALORI CHE NON CONSENTE IL LORO UTILIZZO AI FINI COMPARATORI, NON PERMETTENDO L'ESTRAZIONE DI UN VALORE UNITARIO COMPARABILE AL CASO IN ESAME VISTA ANCHE L'AMPIEZZA TRA I VALORI MINIMO E MASSIMO REPERITI.

PER LE RAGIONI ENUNCIATE SI RITIENE NON PROCEDERE SECONDO IL METODO COMPARATIVO.

PER DETERMINARE IL VALORE VENALE DI UN'AREA URBANA LIBERA, OSSIA IL SUO PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, L'APPROCCIO ESTIMATIVO PIÙ INDICATO SI RITIENE SIA QUELLO BASATO SUL CRITERIO A "VALORE DI COSTO". IL VALORE DELL'AREA COINCIDE CON IL SUO "VALORE DI TRASFORMAZIONE", CIOÈ CON LA DIFFERENZA TRA I RICAVI RITRAIBILI DALLA VENDITA DEL PRODOTTO FINITO DELLA TRASFORMAZIONE (PREZZI DI VENDITA) E L'INSIEME DEI COSTI, DEGLI ONERI E DELLE SPESE NECESSARIE PER REALIZZARLO, COMPRESO IL GIUSTO PROFITTO DELL'IMPRENDITORE. POICHÉ TALE DIFFERENZA DIPENDE DALLA TIPOLOGIA FUNZIONALE DEL PRODOTTO FINITO (RESIDENZIALE, TERZIARIO, ECC.), IN QUANTO I PREZZI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI VARIANO SENSIBILMENTE IN RELAZIONE ALLA

DESTINAZIONE D'USO, SI IPOTIZZA UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN ADERENZA ALLE EFFETTIVE DESTINAZIONI URBANISTICHE DEL COMPARTO.

IL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER CALCOLARE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE DI UN'AREA URBANA, OSSIA IL SUO PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, SI FONDA SUI SEGUENTI CRITERI :

- DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEL VALORE DELL'AREA (IA) SUL PREZZO DI VENDITA DEL COSTRUITO;
- DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE RICERCATO PER L'AREA IN ESAME.

L'INCIDENZA DEL VALORE DELL'AREA SUL PREZZO DI VENDITA È PARI ALLA DIFFERENZA PERCENTUALE TRA VALORE DI COSTO DELL'AREA E VALORE DI RICAVO DEL PRODOTTO FINITO. IL VALORE DI COSTO DELL'AREA È INDICATIVO PER QUANTO RIGUARDA LA RENDITA DI POSIZIONE DELL'IMMOBILE IN QUANTO, A PARITÀ DI ALTRI COSTI DI TRASFORMAZIONE, LA DIFFERENZA DI PREZZO SUL MERCATO DELLE COSTRUZIONI DIPENDE ANCHE E SOPRATTUTTO DALLA COLLOCAZIONE URBANA.

IL CRITERIO DI STIMA PER DETERMINARE TALE INCIDENZA SI BASA SULLA METODOLOGIA A «VALORE DI TRASFORMAZIONE».

MEDIANTE UN PROCEDIMENTO MISTO (SINTETICO/ANALITICO) DI ANALISI SIA DEI RICAVI RITRAIBILI DOPO LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA DELL'AREA SIA DELL'INSIEME DEI COSTI/SPESE/ONERI NECESSARI (COMPRESO L'UTILE/PROFITTO DELL'INVESTITORE) SI DETERMINA IL VALORE DELL'AREA QUALE DIFFERENZA ATTUALIZZATA TRA RICAVI E COSTI, IN FUNZIONE DELLA DURATA PREVISTA DEL PROCESSO EDILIZIO.

IL VALORE DELL'AREA COINCIDE, QUINDI, CON IL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL BENE E QUINDI RAPPRESENTA IL PIÙ PROBABILE PREZZO ACCETTATO DAL MERCATO PER LA SOSTENIBILITÀ DI UN'OPERAZIONE IMMOBILIARE CAPACE DI DETERMINARE L'EQUIVALENZA TRA I RICAVI RITRAIBILI, LA TOTALITÀ DEI COSTI E IL GIUSTO E ORDINARIO PROFITTO ATTESO DALL'INVESTITORE. IL RAPPORTO TRA IL VALORE DI TRASFORMAZIONE E L'INSIEME DEI RICAVI RAPPRESENTA

L'INCIDENZA DEL COSTO DELL'AREA.

SI PUÒ TUTTAVIA ASSUMERE CHE L'INCIDENZA DELL'AREA (IA) SIA COMPRESA TRA IL 10% E IL 30% DEL PREZZO UNITARIO RICAVABILE (RIF. PROF. ARCH. STEFANO STANGHELLINI UNIVERSITÀ IUAV DI VENEZIA, GIÀ PROFESSORE ORDINARIO IN ESTIMO – PRESIDENTE ONORARIO DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA – I.N.U.) E, PER IL CASO IN ESAME, VISTE LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, LA CARENZA SUL MERCATO DI IMMOBILI SIMILI, LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTA DALLE NORME VIGENTI IN ATTUAZIONE ANCHE CON LA VARIANTE IN ITER DELLO STRUMENTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, SI STABILISCE NELLA MISURA DEL 15,0%.

PER L'INDIVIDUAZIONE DEI PROBABILI PREZZI UNITARI DI RICAVO, SONO STATI ANALIZZATI I SEGUENTI DATABASE :

- I. RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI CCIAA VARESE 1-2025;
- II. OMI AGENZIA ENTRATE – 2° SEMESTRE 2025;
- III. CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI PUBBLICATI DA AGENZIA DELLE ENTRATE NEL PERIODO APRILE – DICEMBRE 2025;
- IV. ANNUNCI DI VENDITE IMMOBILIARI PUBBLICATE DA PORTALI SPECIALIZZATI;

ESTRAENDO DAGLI STESSI I SEGUENTI VALORI UNITARI DELLE COSTRUZIONI :

- v. UNITÀ ABITATIVE NUOVE: €/MQ 2.500 – 2.800 (MEDIA 2.650);
- v. ABITAZIONI CIVILI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE : €/MQ 1.150 – 1.350 (MEDIA 1.250);
- v. VILLE E VILLINI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE : €/MQ 1.350 – 1.650 (MEDIA 1.500);
- v. VALORI DICHIARATI PER IMMOBILI DI CATEGORIA A/2 : €/MQ 1.975 – 2.280 (MEDIA 2.130);

v. IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURATI
RADICALMENTE : €/MQ 2.300 – 2.500 (MEDIA 2.400);

DAI QUALI SI DETERMINA PRUDENZIALMENTE UN PREZZO UNITARIO DI
RICAVO PARI AD €/MQ. 2.250,00.

UTILIZZANDO LA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL COMPARTO COME
PRECEDENTEMENTE DEFINITA E PARI A MC. 8.657,53 SI DETERMINA LA
SUPERFICIE LORDA (S.L.) COMPLESSIVAMENTE REALIZZABILE : MC.
8.657,53 / M. 3,00 = MQ. 2.885,84 CHE COSTITUISCONO UN PRIMO
COMPONENTE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE
COMMERCIALIZZABILE. LA STESSA VIENE POI INCREMENTATA :

- DEL 10 % - PARI A MQ. 288,58 - PER L'INCIDENZA DELLE
PERTINENZE (BALCONI, TERRAZZI, CANTINE, AREE SCOPERTE
ESCLUSIVE, PARCHEGGI PERTINENZIALI, ECC);
- DEL 5 % - PARI A MQ. 144,29 - PER LA POSSIBILITÀ DI DEDURRE
DAL CONTEGGIO DELLA S.L. LE PARETI CON CAPACITÀ DI
ISOLAMENTO TERMICO SUPERIORE AL LIMITE NORMATIVO;

PORTANDOLA A COMPLESSIVI MQ. 3.318,71 CHE NON CONSIDERANO IN
ALCUNA MISURA L'INCREMENTO DELLA SUPERFICIE
COMMERCIALIZZABILE DERIVANTE DALLA POSSIBILITÀ DI RICAVARE VANI
ACCESSORI ESCLUSIVI AL DI SOTTO DELLE COPERTURE DEGLI ERIGENDI
EDIFICI CHE SAREBBERO ALIENABILI CONGIUNTAMENTE ALLE ABITAZIONI
SOTTOSTANTI O RECUPERABILI AI FINI ABITATIVI, IN SEGUITO.

IL PREZZO DI RICAVO COMPLESSIVO SARÀ PERTANTO NON INFERIORE A :
MQ. COMMERCIALI 3.318,71 X €/MQ.2.250 = €. 7.467.097,50.

IL VALORE DELL'AREA È PERCIÒ DETERMINABILE IN €. 7.467.097,50 X 15
% = **€. 1.120.064,63** CHE COSTITUISCONO IL PIÙ PROBABILE VALORE
DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NEL P.L. N. 4 CHE
CORRISPONDONO AD UN VALORE UNITARIO – MERAMENTE MATEMATICO
– DI €/MC. 129,50.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE PARTICELLE 7918, 7920,
7922 PARZIALMENTE O INTEGRALMENTE RICOMPRESE IN AMBITI E AREE
AGRICOLE PER UNA SUPERFICIE CATASTALE INTERESSATA DI MQ. 1.370

CIRCA, VIENE DETERMINATO IN RAGIONE DEL 'VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI RIFERITO ALL'ANNO 2024 E VALEVOLE PER L'ANNO 2025' PUBBLICATO DALLA 'COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI – PROVINCIA DI VARESE' CHE INDICA IL VALORE UNITARIO DI €/MQ. 9,64 PER LA TIPOLOGIA 'SEMINATIVO ARBORATO' : $\text{MQ. } 1.370 \times \text{€/MQ } 9,64 = \text{€. } 13.206,80$.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE PARTICELLE 7918, 7920, 7922 PARZIALMENTE RICOMPRESE IN AREA DI VIABILITÀ PER UNA SUPERFICIE CATASTALE INTERESSATA DI MQ. 75 CIRCA, TRATTANDOSI DI AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO O ACQUISIZIONE BONARIA DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE VIENE DETERMINATO ANCH'ESSO IN RAGIONE DEL 'VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI RIFERITO ALL'ANNO 2024 E VALEVOLE PER L'ANNO 2025' PUBBLICATO DALLA 'COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI – PROVINCIA DI VARESE' CHE INDICA IL VALORE UNITARIO DI €/MQ. 9,64 PER LA TIPOLOGIA 'SEMINATIVO ARBORATO' : $\text{MQ. } 75 \times \text{€/MQ } 9,64 = \text{€. } 723,00$.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PARTICELLA 7920 PARZIALMENTE RICOMPRESE IN ZONA BC – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI (ART. 47 N.T.A. DI P.G.T.) ESTERNO AL PERIMETRO DEL P.L. N. 4, PER UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ. 125 CHE, PER FORMA E CONSISTENZA NON CONSENTONO L'UTILIZZO DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA ATTRIBUITA, VIENE DETERMINATO ANCH'ESSO IN RAGIONE DEL 'VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI RIFERITO ALL'ANNO 2024 E VALEVOLE PER L'ANNO 2025' PUBBLICATO DALLA 'COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI – PROVINCIA DI VARESE' CHE INDICA IL VALORE UNITARIO DI €/MQ. 9,64 PER LA TIPOLOGIA 'SEMINATIVO ARBORATO' : $\text{MQ. } 125 \times \text{€/MQ } 9,64 = \text{€. } 1.205,00$.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA DELLE AREE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA SITE IN COMUNE DI CISLAGO(VA) E CONTRADDISTINTE CON LE PARTICELLE 7603 – 7605– 7783 – 7784 – 7785 – 7786 – 7787 –

**7789 – 7790 – 7792 – 7918 – 7920 - 7922 - 7611 – 7612 – 7782
TUTTE AL FOGLIO 1, È PARI A :**

a. AREE EDIFICABILI RICADENTI NEL P.L. N. 4 :	
€1.120.064,63	
b. AREE IN AMBITI AGRICOLI	€.
13.206,80	
c. AREE IN SEDE DI VIABILITÀ	€. 723,00
d. AREE IN ZONA BC ESTERNE AL P.L. N.4	€.
<u>1.205,00</u>	

€1.135.199,43

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.135.199,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.135.199,43

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.135.199,43

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CISLAGO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI - C.C.I.A.A. VARESE, ed inoltre: ISTAT

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	1.135.199,43	1.135.199,43
				1.135.199,43 €	1.135.199,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.135.199,43

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.135.199,43
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.135.199,43

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
294/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CISLAGO VIA CARAVAGGIO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7919 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 240, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7918; PARTICELLA 7921; PARTICELLA 7920; PARTICELLA 7917.
- foglio 1 particella 7921 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 360, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7922; PARTICELLA 7922; PARTICELLA 7922; PARTICELLA 7919.

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO (FRANCO), CON UNA TRANSIZIONE VERSO FRAZIONI PIÙ GROSSOLANE DI TIPO FRANCO-SABBIOSO E SABBIOSO-LIMOSO, RICCHE DI SCHELETRO (CIOTTOLI E GHIAIE), i seguenti sistemi irrigui: MANUALI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: TAPPETO ERBOSO ORNAMENTALE ,arboree: ORNAMENTALI E DA FRUTTO ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.500,00
Data di conclusione della relazione:	19/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/06/2011 a firma di LEO BARBARA ai nn. 98436/10492 di repertorio, iscritta il 27/06/2011 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 71828 Registro particolare n. 16269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: anni 2.

PARTICELLE 7785, 7789, 7792, 7783, 7790, 7786, 7784, 7787, 7603, 7605, 7611, 7612 TUTTE AL FOGLIO 1 DI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CISLAGO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/09/2025 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 6000 di repertorio, trascritta il 27/10/2025 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 151253 Registro particolare n. 103656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PARTICELLE 7603, 7605, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7789, 7790, 7792, 7918, 7919, 7920, 7921, 7922, 7611, 7612, 7782 TUTTE AL FOGLIO 1 DI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CISLAGO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97532/9866 di repertorio, trascritto il 26/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 7627 / registro particolare 3910.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di NOTAIO LEO BARBARA ai nn. 97532/9866 di repertorio, trascritto il 26/01/2010 a MILANO 2 ai nn. registro generale 7627 / registro particolare 3910.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/01/1981).

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1981 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/01/1981, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41818/33704.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2665 / 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2665 / 1421.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7919.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/2004 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/10/2004, trascritto il 13/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 13/01/2010.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 7921.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMMOBILI OCCUPATI DA TERZI SENZA TITOLO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN CISLAGO VIA CARAVAGGIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CISLAGO VIA CARAVAGGIO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7919 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 240, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7918; PARTICELLA 7921; PARTICELLA 7920; PARTICELLA 7917.
- foglio 1 particella 7921 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 360, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. VA0156543 in atti dal 13/06/2012 presentato il 12/06/2012 (n. 156543.1/2012)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 7922; PARTICELLA 7922; PARTICELLA 7922; PARTICELLA 7919.

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO (FRANCO), CON UNA TRANSIZIONE VERSO FRAZIONI PIÙ GROSSOLANE DI TIPO FRANCO-SABBIOSO E SABBIOSO-LIMOSO, RICCHE DI SCHELETRO (CIOTTOLI E GHIAIE), i seguenti sistemi irrigui: MANUALI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: TAPPETO ERBOSO ORNAMENTALE ,arboree: ORNAMENTALI E DA FRUTTO ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SARONNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante M. 700
autobus distante M. 700
aeroporto distante KM. 28

buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPEZZAMENTI DI TERRENO CON DESTINAZIONI, AGRICOLA E RESIDENZIALE SITI IN CISLAGO (VA) ALLA VIA CARAVAGGIO (CONSULTARE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPEZZAMENTI DI TERRENO CON DESTINAZIONI, AGRICOLA E RESIDENZIALE SITI IN CISLAGO (VA) ALLA VIA CARAVAGGIO (CONSULTARE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO).

LE AREE OGGETTO DI ESECUZIONE, DETTAGLIATAMENTE INDIVIDUATE NELL'APPOSITA SEZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE, ALLE RISULTANZE DELL'ALLEGATO C.D.U. ED A MISURA GRAFICA OTTENUTA MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DEGLI ESTRATTI DELLE MAPPE CATASTALI AGLI ELABORATI GRAFICI DEL P.G.T. VIGENTE, PRESENTANO LE SOTTOELENcate DESTINAZIONI URBANISTICHE CON LA PRECISAZIONE

CHE IL PERIMETRO DEL P.L. N. 4 È STATO APPROVATO PRIMA DELL'ADOZIONE DEL VIGENTE P.G.T. E L'AZZONAMENTO PARZIALE IN AMBITO BC DERIVA DALLA SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE CON L'AZZONAMENTO DEL P.G.T., ESEGUITO SU RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO :

- A. PARTICELLA 7919 DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 240 : PER MQ. 100 CIRCA IN ZONA BC – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI (ART. 47 N.T.A. DI P.G.T.) ESTERNO AL PERIMETRO DEL P.L. N. 4; PER MQ. 140 CIRCA IN AMBITI E AREE AGRICOLE;
- B. PARTICELLA 7921 DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 360 : COMPLETAMENTE IN AMBITI E AREE AGRICOLE.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE PARTICELLE 7919 (DI SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ. 240 DI CUI MQ. 140 CIRCA IN AMBITI E AREE AGRICOLE E MQ. 100 CIRCA IN ZONA BC – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI (ART. 47 N.T.A. DI P.G.T.) ESTERNO AL PERIMETRO DEL P.L. N. 4) E PARTICELLA 7921 DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 360 COMPLETAMENTE RICADENTE IN AMBITI ED AREE AGRICOLE E COSÌ PER LA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ. 600 VIENE DETERMINATO AVUTO RIGUARDO DEL FATTO CHE TALI PARTICELLE RISULTANO COMPLETAMENTE RECINTE E CONGLOBATE ALL'INTERNO DELL'AREA COSTITUENTE PERTINENZA SCOPERTA DEL FABBRICATO ABITATIVO CON EDIFICIO PERTINENZIALE IN CORPO STACCATO INSISTENTI SULLA PARTICELLA 7917 NON INTERESSATA DALLA PROCEDURA E COSTITUENTE DI FATTO L'ORIGINARIO 'LOTTO A' DEL P.L. N. 4; DETTE AREE RISULTANO SISTEMATE CON TAPPETO ERBOSO ORNAMENTALE E PIANTUMATE CON ESSENZE A FRUTTO E ORNAMENTALI. INOLTRE, UNA PORZIONE SEPPUR MARGINALE (CIRCA MQ. 100) DI DETTE AREE È IN GRADO DI ESPRIMERE UNA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDUA REALIZZABILE IN SITO O TRASFERIBILE SUL LOTTO EDIFICATO CONFINANTE. ALLE STESSE VIENE PERTANTO ATTRIBUITO UN VALORE UNITARIO FISSATO IN RAGIONE DEL 3% DEL PREZZO UNITARIO DI RICAVO PARI AD €/MQ.

2.250,00 DETERMINATO CON I SEGUENTI CRITERI :

INDIVIDUAZIONE DEI PROBABILI PREZZI UNITARI DI RICAVO

ANALIZZATI I SEGUENTI DATABASE :

- I. RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI CCIAA VARESE 1-2025;
- II. OMI AGENZIA ENTRATE – 2° SEMESTRE 2025;
- III. CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI PUBBLICATI DA AGENZIA DELLE ENTRATE NEL PERIODO APRILE – DICEMBRE 2025;
- IV. ANNUNCI DI VENDITE IMMOBILIARI PUBBLICATE DA PORTALI SPECIALIZZATI;

SI ESTRAGGONO DAGLI STESSI I SEGUENTI VALORI UNITARI DELLE COSTRUZIONI :

- v. UNITÀ ABITATIVE NUOVE: €/MQ 2.500 – 2.800 (MEDIA 2.650);
- v. ABITAZIONI CIVILI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE : €/MQ 1.150 – 1.350 (MEDIA 1.250);
- v. VILLE E VILLINI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE : €/MQ 1.350 – 1.650 (MEDIA 1.500);
- v. VALORI DICHIARATI PER IMMOBILI DI CATEGORIA A/2 : €/MQ 1.975 – 2.280 (MEDIA 2.130);
- v. IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURATI RADICALMENTE : €/MQ 2.300 – 2.500 (MEDIA 2.400);

DAI QUALI SI DETERMINA PRUDENZIALMENTE UN PREZZO UNITARIO DI RICAVO PARI AD €/MQ. 2.250,00.

LA PROPORZIONE PERCENTUALE FISSATA È COSÌ PARI AD €/MQ 67,50 PER UN PIÙ PROBABILE VALORE COMPLESSIVO DI **€ 40.500,00** (MQ. 600 X €/MQ 67,50)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

40.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 40.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 40.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CISLAGO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI - C.C.I.A.A. VARESE, ed inoltre: ISTAT

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	40.500,00	40.500,00
				40.500,00 €	40.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.500,00

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.500,00

data 19/06/2026

il tecnico incaricato

Edoardo Andrea Torri