

STUDIO di
INGEGNERIA
BORGHI ing. **FILIPPO**

via Vittorio Veneto n. 34/b
22070 ROVELLO PORRO (CO)

TEL. 0296750846 – FAX 0296751405
e-mail: filippo.borgchi@borghialberio.it

LA PROPRIETA'
Pegaso s.r.l.

p.IVA 03426020131
Via Vittorio Vento, 34/b - Rovello Porro (CO)



PROGETTO

PIANO DI RECUPERO - VIA LUIGI CARONNI, 11/27

Demolizione con ricostruzione di edificio residenziale

ATTO DI PROPRIETA'

SCALA

/

DATA

18 marzo 2019

ELABORATO

08

LA PROPRIETA' _____

IL PROGETTISTA E D.L. _____

Repertorio n° 132711 Raccolta n°30706

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno cinque del mese di dicembre,
in Rovello Porro Via Vittorio Veneto n.34/B

Innanzi a me dottor **ATTILIO SCHIAVETTI**, Notaio in Como, iscritto nel
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Como e Lecco, sono presenti:

- **GIULIA CASPANI**, nata a Saronno (VA) il 2 settembre 1933, residente
in Saronno (VA), Via F.Carcano n.40,

codice fiscale: CSP GLI 33P42 I441J, vedova;

- **MICHELE MARZORATI**, nato a Saronno (VA) il 30 agosto 1957, resi-
dente in Saronno (VA), Via F.Carcano n.40,

codice fiscale: MRZ MHL 57M30 I441F,

coniugata in regime di separazione dei beni

- **LUISA RITA MARZORATI**, nata a Saronno (VA) l'11 settembre 1961,
residente in Saronno (VA), Via XXIV Maggio n.18,

codice fiscale: MRZ LRT 61P51 I441L,

coniugata in regime di separazione dei beni

- **RITA MARZORATI**, nata a Saronno (VA) il 26 aprile 1971, residente in
Saronno (VA), Via Valtellina n.8,

codice fiscale: MRZ RTI 71D66 I441I,

coniugata in regime di separazione dei beni

- Andrea Villa, nato a Saronno (VA) il 2 marzo 1992, domiciliato per la ca-
rica presso la società, che interviene al presente atto nella sua qualità di Am-
ministratore Unico e legale rappresentante della società:

"PEGASO S.R.L.", con sede in Rovello Porro (CO), Via Vittorio Veneto
n.34/B, capitale sociale di Euro 20.000,00 interamente versato, iscritta nel
Registro Imprese di COMO al n.03426020131 di codice fiscale - R.E.A.
n.C0314125,

Partita IVA n.03426020131

autorizzato dallo Statuto sociale ed espressamente autorizzato al presente at-
to in forza di verbale di assemblea dei soci in data 30 novembre 2012 che in
estratto da me notaio autenticato in data odierna Rep.n.132710 che si allega
al presente atto sotto la lettera "A".

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io nota-
io sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

La signora **GIULIA CASPANI**, in qualità di usufruttuaria generale vi-
talizia, riservandosi il diritto di usufrutto per il periodo di quattro anni dalla
data odierna, e i signori **MICHELE MARZORATI**, **LUISA RITA MARZO-**
RATI e **RITA MARZORATI**, per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di nuda
proprietà, vendono alla società **"PEGASO S.R.L."** che, come sopra rappre-
sentata, accetta ed acquista la piena proprietà, gravata dal diritto di usufrutto
a tempo determinato per il periodo di quattro anni, del seguente immobile sito

in Comune di SARONNO - Sezione SARONNO

Via Luigi Caronni (ex Via Milano)

e precisamente:

- complesso immobiliare con annessi cortili interni,

costituito da tre fabbricati edificati sull'area distinta nel C.T. con i mappali
n.291 (fabbricato fronte strada), n.290 e n.293 (fabbricati interni),

REGISTRATO A COMO
IL 27/12/2012
AL N 12523
SERIE 1T

composti da unità abitative, negozi e depositi,

il tutto distinto nel Catasto Fabbricati alla sezione SA - foglio n.11, con i mappali:

n.291/501, Via L.Caronni n.15, piano T., Cat.C/1, Cl.7, mq.98, R.C. Euro 1.305,81;

n.291/4, Via Milano n.25, piano T., Cat.C/1, Cl.6, mq.64, R.C. Euro 730,48;

n.290/1, Via Milano n.27, piano T., Cat.A/4, Cl.3, vani 2,5,
R.C. Euro 111,04;

n.291/5,

(graffati)

n.291/6, Via Milano n.11-23, piano 1, Cat.A/4, Cl.2, vani 2, R.C. Euro 75,40;

n.291/7, Via Milano n.11-23, piano 1, Cat.A/4, Cl.2, vani 4, R.C. Euro 150,81;

n.290/4, Via Milano n.11-23, piano 1, Cat.A/4, Cl.2,
vani 3,5, R.C. Euro 131,95;

n.291/8,

(graffati)

n.291/9, Via Milano n.11-23, piano 1, Cat.A/4, Cl.2, vani 2, R.C. Euro 75,40;

n.291/10, Via Milano n.11-23, piano 1, Cat.A/4, Cl.2, vani 2, R.C. Euro 75,40;

n.291/503, Via L.Caronni, Cat.A/3, Cl.2, vani 3,5, R.C. Euro 253,06;

n.291/504, Via L.Caronni, Cat.A/3, Cl.2, vani 3,5, R.C. Euro 253,06;

n.291/13, Via Milano n.11-23, piano 2, Cat.A/4, Cl.2, vani 4, R.C. Euro 150,81;

n.291/502, Via L.Caronni n.23, piano 2, Cat.A/3, Cl.2, vani 5, R.C. Euro 361,52;

n.290/2, Via Milano n.11-23, piano T., Cat.C/2, Cl.4, mq.12, R.C. Euro 18,59;

n.290/3, Via Milano n.11-23, piano T., Cat.C/2, Cl.4, mq.12, R.C. Euro 18,59;

n.290/5, Via Milano n.11-23, piano 1, Cat.A/4, Cl.1, vani 3, R.C. Euro 96,06;

n.293/1, Via Milano n.11-23, piano T., Cat.A/4, Cl.1, vani 3, R.C. Euro 96,06;

n.293/2, Via Milano n.11-23, piano T., Cat.C/2, Cl.4, mq.17, R.C. Euro 26,34;

distinta l'area di sedime e i cortili interni nel C.T. al foglio logico n.9 - foglio di mappa n.5 con i mappali:

n.291 Ente Urbano di mq.490 (fabbricato fronte strada e cortili),

n.290 Ente Urbano di mq.44 (fabbricato interno),

n.293 Ente Urbano di mq.66 (fabbricato interno).

COERENZE a corpo: mappali n.277, n.284, n.285, n.286, n.283, n.289, Via L.Caronni, mappali n.302, n.294, n.292, n.273.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 (introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n.78 convertito nella Legge 30 luglio n.122) le unità in contratto sono graficamente rappresentate nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati:

* in data 20 marzo 1940 n.25727953 (mappale n.291/4), n.25727961 (mappale n.290/1-291/5), n.25727955 (mappale n.291/6), n.25727963 (mappale n.291/7), n.25727964 (mappale n.290/4-291/8), n.25727958 (mappale n.291/9), n.25727966 (mappale n.291/10), n.25727970 (mappale n.291/13), n.25727954 (mappale n.290/2), n.25727957 (mappale n.290/3), n.25727965 (mappale n.290/5), n.25727962 (mappale n.293/1), n.25731542 (mappale n.293/2),

* in data 8 novembre 2012 prot.n.VA265476 (mappale n.291/501) prot.n.VA265765 (mappale n.291/502),

* in data 15 novembre 2012 prot.n.VA270624 (mappale n.291 subb.503 e 504).

Ai sensi e per gli effetti della citata legge, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che i dati catastali indicati e le planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sono conformi allo stato di fatto.

REGOLARITA' URBANISTICA

La parte venditrice, resa edotta da me notaio delle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 artt.3 e 76,

DICHIARA:

ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e del D.P.R. 6 giugno 2011 n.380

- che il complesso immobiliare oggetto del presente atto è stato edificato prima del giorno primo settembre 1967;

- che per lo stesso sono stati rilasciati dal Comune di Saronno i seguenti provvedimenti:

* Concessione edilizia in data 20 giugno 1968 prot.n.12483 (formazione servizi igienici),

* Autorizzazione edilizia in data 2 febbraio 1983 n.264/82 (modifiche interne e adeguamento igienico),

* Autorizzazione edilizia in data 12 gennaio 1987 n.235/86 (modifiche interne e adeguamento igienico funzionale),

- che per modifica tavolati e aperture interne è stato utilizzato, a norma dell'art.22 del citato T.U., il procedimento di cui all'art.23 dello stesso T.U., iniziato con Denuncia Inizio Attività n.197/02 presentata al Comune di Saronno in data 19 luglio 2002 prot.n.29592;

- che successivamente non sono state eseguite altre opere che richiedano ulteriori provvedimenti autorizzativi;

- che, relativamente all'immobile oggetto del presente atto, non è stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio di cui all'art. 41 della Legge n.47/1985, al citato D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che per la ristrutturazione del complesso edilizio in oggetto è stata presentata al Comune di Saronno in data 29 luglio 2010 domanda di Permesso di Costruire P.E. n.115/2010, la cui emanazione è stata notificata alla parte in data 15 novembre 2012.

La parte venditrice si impegna a volturare detto Permesso di Costruire alla parte acquirente, la quale dichiara di voler subentrare ad ogni effetto, in ogni onere ed obbligo ed in particolare anche nella convenzione sottoscritta con il

Comune di Saronno con scrittura autenticata dal Segretario Comunale in data 3 settembre 2012 Rep.n.5872, registrato a Saronno l'11 settembre 2012 al n.75, relativa all'occupazione di suolo pubblico per intercapedine stradale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In esecuzione della D.G.R. 31 ottobre 2007 n.8/5773, attuativa degli artt.9 e 25 della L.R. n.24/2006, così come modificata dalla D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8745, la parte venditrice produce gli Attestati di Certificazione Energetica registrati presso il Catasto Energetico Edifici Regionale in data 15 novembre 2012 ai codici identificativi n.12119-001276/12 (unità al mappale n.291/501), n.12119 - 001277/12 (unità al mappale n.291/502), n.12119 - 001278/12 (unità al mappale n.291 subb.503 e 504) e in data 16 novembre 2012 al codice identificativo n.12119 - 001292/12 (unità al mappale n.291 subb.6 e 7) che, in originale, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" - "C" - "D" - "E". La parte venditrice dichiara inoltre che non si sono verificate cause di decadenza dell'Attestato sopra allegato.

Ai sensi dell'art.6, comma 2 - ter, del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192, così come modificato dal D.Lgs. 3 marzo 2011 n.28, la parte acquirente da' atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

Relativamente a tutte le altre unità oggetto della presente vendita, la parte venditrice dichiara che è escluso l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica in quanto trattasi di unità immobiliari completamente prive di impianti termici di qualsiasi tipo, come risulta dalla Dichiarazione di Assenza di impianto di riscaldamento sottoscritta dall'Ing.Cesare Borghi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Como al n.924, che si allega al presente atto sotto la lettera "F".

Articolo 2

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente.

Poichè il presente atto rientra nella fattispecie prevista dall'art.2465 c.c., trattandosi di acquisto da parte della società, per un corrispettivo superiore al decimo del capitale sociale, di un bene di alcuni soci, nei due anni dalla iscrizione nel Registro Imprese, l'acquisto in oggetto è stato autorizzato con decisione dei soci in data 30 novembre 2012, come risulta dall'estratto sopra allegato sotto la lettera "A" ed è stata predisposta una relazione giurata redatta dal Dott.Alessandro Gussoni (C.F. GSS LSN 68L22 B300U) con studio in Fagnano Olona Via Pordoi n.5, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Circostrizione del Tribunale di Busto Arsizio al n.465 sez.A, in data 28 novembre 2012, asseverata avanti il Notaio Salvatore D'Ippolito di Saronno in data 28 novembre 2012 Rep.n.154197 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "G".

Articolo 3

Il prezzo è stato convenuto in complessivi [REDACTED] [REDACTED] al netto dell'usufrutto

somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza a saldo con rinuncia al diritto d'ipoteca legale e con esonero per il competente Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/2000, le parti, consapevoli

delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omissione, incompleta o mendace indicazione dei dati,

DICHIARANO
ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n.223
convertito nella Legge 4 luglio 2006 n.248

- che il prezzo come sopra convenuto è stato pagato mediante:

* quanto a [REDACTED] con assegno circolare non trasferibile n.5500030493-09

* quanto a [REDACTED] con assegno circolare non trasferibile n.5500030494-10

* quanto a [REDACTED] con assegno circolare non trasferibile n.5500030495-11

* quanto a [REDACTED] con assegno circolare non trasferibile n.4500167733-09

tutti emessi in data 5.12.2012 dalla Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a.r.l. filiale di Saronno

e un centesimo in contanti in data odierna

- con riferimento all'art.35 del citato D.L. n.223/2006 le parti dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, del signor GIOVANNI BATTISTA ALBERIO nato a Saronno il 1° marzo 1956, residente in Rovello Porro (CO) Via Madonna n.33, C.F. LBR GNN 56C01 I441T, iscritto nel Ruolo degli Agenti D'Affari in mediazione presso la C.C.I.A.A. di COMO al n.1131,

al quale è dovuta, a titolo di provvigione e rimborso spese, dalla società acquirente la complessiva somma di [REDACTED] (fattura n.10/2012) pagato con assegno bancario non trasferibile in data 5.12.2012 n.0540210751-02 tratto sul conto corrente presso la Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a.r.l. filiale di Saronno.

La parte venditrice dichiara di non aver versato alcuna somma a titolo di provvigione e rimborso spese.

Articolo 4

La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per l'evizione sia totale che parziale, dichiarando che l'immobile in oggetto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità in forza della successione testamentaria del rispettivo coniuge e padre signor ANGELO MARZORATI apertasi il 21 dicembre 2009, giusta testamento olografo pubblicato con verbale a mio rogito in data 23 marzo 2010 Rep.n.128794/27921, contenente anche accettazione espressa e acquiescenza alle disposizioni testamentarie, registrato a Como il 13 aprile 2010 al n.3925 e trascritto a Milano 2 il 19 aprile 2010 ai nn.47442/28731, (Denuncia di Successione registrata a Saronno il 19 luglio 2010 al n.457/9990/10 e trascritta a Milano 2 il 9 settembre 2010 ai nn.113137/67711,

e che lo stesso è libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali obbligandosi in caso diverso anche al risarcimento dei danni.

Articolo 5

Gli effetti del presente atto hanno origine da oggi, da oggi stesso quindi rendite ed oneri relativi all'immobile in oggetto andranno rispettivamente a be-

neficio e a carico della parte acquirente come per legge, che dichiara di averne ricevuto prima d'ora il possesso.

Articolo 6

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarandomi di averne piena conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, che ho fatto scrivere da persona di mia fiducia, che ho completato di mia mano ed ho quindi letto, ai comparanti, i quali, a mia domanda, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono come segue e nel margine degli altri fogli, alle ore diciannove e venti.

Consta di quattro fogli ed occupa dodici pagine e fin qui della tredicesima.

F.to CASPANI GIULIA

F.to MARZORATI MICHELE

F.to MARZORATI LUISA RITA

F.to MARZORATI RITA

F.to VILLA ANDREA

F.to ATTILIO SCHIAVETTI NOTAIO