



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva n. 111/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Dott.ssa Novella Battaini**, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti, con studio in Gallarate (VA), corso Sempione 15/A, telefono 0331/776023, fax 0331/771568, e mail novella.battaini@studiobattaini.com, pec novella.battaini@legalmail.it, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Milton D'Ambra, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 29.10.2024, notificata in data 30.10.2024

RENDE NOTO

che il **giorno 19.02.2025**, alle **ore 11.00**

presso la sala aste società G.I.V.G. in Busto Arsizio (VA) viale Sardegna n. 3, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto del bene oltre descritti per il prezzo base stabilito di **Euro 218.000,00 (Lotto unico)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 163.500,00**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

Qualora l'offerta ribassata sia l'unica pervenuta e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

In Comune di Saronno (VA), via Giotto 9, per la piena ed intera proprietà: porzione di villa bifamiliare della superficie commerciale di 143,44 mq, situata alla periferia del comune di Saronno costruita negli anni cinquanta. E' composta da piano rialzato e piano seminterrato collegati da scala interna. Completa la proprietà un box con ripostiglio e wc e un cortile.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

- Foglio 4, particella 30 sub 7 (catasto fabbricati) sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, rendita euro 604,25, indirizzo catastale: via Giotto 9, piano: T-1.

Coerenze: altra proprietà, cortile, via Sanzio, via Giotto.

Box singolo, unico locale di 20,40 mq da cui si accede ad un ripostiglio di 5,43 mq. E' presente anche un wc di 2,8 mq a cui si accede dal giardino.

Identificazione catastale:

- Foglio 4, particella 31 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 76,02 euro, indirizzo catastale: via Giotto 9, piano: T.

Coerenze:

altra proprietà, altra proprietà, cortile, altra proprietà.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi, insieme alla famiglia, senza alcun titolo.

In data 28.10.2024, il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario a sottoscrivere contratto precario immobiliare oneroso, con espressa clausola di risoluzione anticipata in caso di aggiudicazione e impegno a rilasciare l'immobile entro sessanta giorni dalla stessa aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario con previsione di una penale in caso di mancato rilascio nei termini indicati.

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie:

domanda di costruzione n. 233/1956, intestata a Ferrari Luigi. Ferrari Ida in Masini Pietro, per lavori di abitazioni abbinata con seminterrato, rustico e recinzioni, presentata il 15.10.1956, rilasciata il 05.11.1956, agibilità del 17.10.1958.

Denuncia di opere edili n. 07/1968, intestata a Ferrari Ida e Ferrari Luigi per lavori di costruzione di una recinzione parziale, muro divisorio, rampa, scala di accesso al piano rialzato, presentata il 03.01.1968, rilasciata il 17.02.1968.

Situazione urbanistica:

PGT – piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 15.06.2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP Pdr.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 0,00

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

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

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 11.06.2014, a rogito Notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo, numero di repertorio 19770/11512, trascritto il 01.07.2014 ai nn. 58573/40812, Milano 2.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non specificata.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del DM 217/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Il bene di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 28.10.2024 a firma Arch. Annamaria Francesca Battaglia, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

*** OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA/CARTACEA:**

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Gallarate (VA), corso Sempione 15/A, **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto legittimato previa autorizzazione del giudice tutelare ove necessaria;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base;**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

2. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte-retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante:

- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;

- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;

- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Busto A., Nr. 111/2024 RGE, Dott.ssa Novella Battaini", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESAZIONE DELL'ASSEGNO
COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA.**

4. L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

*** OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Fallcoaste.it

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12 co, 1 e 2 DM 32/2015:

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto DM 32/2015;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Fatta avvertenza che successivamente all'eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano;
- o. - il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Busto Arsizio sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202400011100001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente , per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

A) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

B) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione

che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (ex art. 12 comma 4 DM 32/2015);

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da

parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

In tali ipotesi, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail alla G.I.V.G. di Busto Arsizio (segreteria.ba@givg.it oltre alla Cancelleria esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it)

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico dovrà, pertanto, essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (zucchetti software giuridico S.r.l.), dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato zucchetti software giuridico S.r.l.), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta.

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

In presenza di più offerte telematiche e/o analogiche efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. Se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

Nel caso in cui siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica. Per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato; per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

Nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato la migliore offerta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

Le cauzioni versate dagli offerenti analogici non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite immediatamente all'esito della gara tramite consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta; in caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) al soggetto offerente avverrà con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi **sul medesimo conto corrente dal quale la cauzione è stata versata al netto delle commissioni e costi bancari**, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal professionista delegato, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dal professionista delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

L'aggiudicatario ha la facoltà di provvedere al versamento del saldo prezzo dell'immobile oggetto della vendita, a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo e delle spese di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni

dall'aggiudicazione far pervenire al Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

6. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione, oltre che essere passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

Il presente avviso sarà pubblicato come previsto nell'ordinanza di vendita.

In ogni caso, la vendita e la relativa documentazione sono pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail visite.ba@givg.it) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

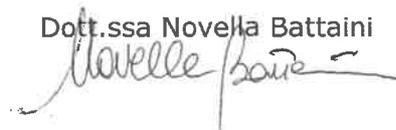
Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Gallarate (VA), corso Sempione 15/A, tel. 0331 776023, fax 0331 771568, email novella.battaini@studiobattaini.com, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

È altresì possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. aste@fallco.it oppure al call center dedicato al nr. 044346211 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Gallarate, 05.11.2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Novella Battaini



R.G. 111/2024 E.I.



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Seconda Sezione Civile

VERBALE D'UDIENZA DEL 29/10/2024

Oggi, 29/10/2024, innanzi al Giudice, Dott. Milton D'Ambra, compaiono:

- per il creditore procedente **AVV. LORENZO CLEMENTE** l'Avv. A. Morandin;
- per il creditore intervenuto **SALVATORE SCARANO** l'Avv. A. Morandin in sostituzione dell'avv. I. Esposito;
- per il creditore intervenuto **RANA AL FAOUR** l'avv. Orsella Amodeo;
- per la parte esecutata **KHALED EL HUSSEIN** nessuno compare.

La difesa di parte creditrice insiste per l'accoglimento dell'istanza di vendita; dichiara che il fondo spese è stato versato sul conto corrente intestato alla procedura.

Richiesto alle parti presenti, nulla viene osservato sulla *Relazione di stima*.

Il Giudice, dato atto di quanto sopra, alla presenza delle parti, pronuncia la seguente

ORDINANZA

Visti l'istanza di vendita, la nota di trascrizione del pignoramento e la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Verificata la regolarità delle notifiche che risultano effettuate come segue:

- alla parte esecutata in data 2 agosto 2024, a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la Cancelleria, ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c.
- al creditore iscritto CREDITO IPOTECARIO VENETO BANCA in data 2 LUGLIO 2024 a mezzo messaggio di p.e.c. ai sensi dell'art. 498 c.p.c. e in data 23 LUGLIO 2024 a mezzo messaggio di p.e.c. ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

Dato atto dell'assenza di opposizioni.

Ritenuto di disporre la vendita del Compendio pignorato ai sensi degli artt. 569 ss. c.p.c. con la modalità **TELEMATICA "sincrona mista"** e di delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-*bis* c.p.c.



p.q.m.

ORDINA la vendita del Compendio pignorato in un Lotto Unico al prezzo base di € **218.000,00** determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'art. 568, co. 2, c.p.c. indicati nella *Relazione di stima* ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

Potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DELEGA per le operazioni di **vendita TELEMATICA sincrona mista** e per tutte le attività indicate dall'art. 591-*bis* c.p.c. l **Dott.ssa Novella BATTAINI** con studio a GALLARATE, Corso Sempione n. 15/A, iscritta nell'Elenco dei professionisti di cui all'art. 179-*ter* att. c.p.c.

DISPONE CHE il Professionista Delegato, nell'espletamento dell'incarico, provveda a:

- verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento delle attività previste dall'art. 498 c.p.c.;
- depositare nel fascicolo telematico, entro 30 giorni dalla notificazione della presente ordinanza, una *Relazione iniziale*, sulle attività preliminari svolte, allegando l'avviso di vendita del primo esperimento;
- depositare, con cadenza semestrale e con decorrenza dalla data di deposito del rapporto riepilogativo preliminare, una *Relazione periodica* sulle attività svolte nel semestre;
- fissare un **primo esperimento di vendita nel termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza (allegando il relativo avviso nella *Relazione iniziale*);
- fissare il **termine per il deposito analogico o telematico delle domande di partecipazione entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello dell'asta** (esclusi i giorni festivi), con fissazione al giorno successivo della convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti. **La vendita potrà svolgersi esclusivamente presso una sala aste debitamente attrezzata il cui costo potrà essere posto a carico della procedura nel limite di €. 50,00 per esperimento di vendita a prescindere dal numero dei lotti ed a condizione che la sala d'aste disponga dei requisiti minimi (connessione internet in fibra, linea ADSL di riserva, almeno due computer portatili, schermo a disposizione dei presenti in sala, connessione wi-fi) che consentano la celebrazione della gara.**
- in caso di esperimento di vendita deserto, fissare un nuovo termine **non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni**, decorrenti dalla data del primo esperimento di vendita deserto, per la presentazione delle offerte in vista del secondo esperimento di vendita da espletare il giorno successivo, con le medesime modalità ed indicando quale Prezzo base delle offerte il Prezzo base del primo esperimento di vendita ribassato del 20%;



- predisporre l'avviso della seconda vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., secondo le indicazioni di seguito fornite;
- svolgere, anche per questo **SECONDO esperimento di vendita**, e per gli eventuali successivi esperimenti, tutte le attività oggetto della presente delega;
- procedere, analogamente, ad altri **TRE esperimenti di vendita**, da fissare in un **termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'ultimo esperimento di vendita**, con le stesse modalità delle precedenti indicando, in ciascuna, un prezzo base ribassato del 20% rispetto al prezzo dell'ultimo tentativo di vendita effettuato;
- nell'ipotesi in cui la sequenza delle **CINQUE vendite** non consenta l'aggiudicazione, rimettere gli atti al Giudice, unitamente ad una *Relazione* sull'attività compiuta e su quella posta in essere dal Custode giudiziario (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando la relativa comunicazione e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

DISPONE CHE il Professionista Delegato espletterà i cinque tentativi di vendita in **20 mesi** avendo cura di depositare ogni avviso di vendita che venga pubblicato, unitamente alla prova di avvenuta pubblicazione e di avvenuta notifica, con la precisazione che **nei primi dodici mesi dal conferimento dell'incarico dovranno essere espletati almeno TRE esperimenti di vendita**, secondo i termini indicati, a pena di revoca dell'incarico.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma cartacea ovvero in forma telematica, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. del Decreto ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

* Offerta con modalità analogica/cartacea;

- Le offerte di acquisto vanno presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del soggetto che deposita il plico, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

- L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;



- l'indicazione del prezzo offerto;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Relazione di stima.
- Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista e alla procedura, per una somma pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nella presente ordinanza o in misura inferiore al 15 % del prezzo da lui offerto.
- L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

*** Offerta con modalità telematica;**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di p.e.c. del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it*, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del Portale ministeriale *http://venditepubbliche.giustizia.it* ovvero all'interno del Portale *Fallcoaste.it*.

**REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA
E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale *http://venditepubbliche.giustizia.it* e procedere come descritto nel "*Manuale utente*". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve prestare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di un proprio indirizzo di p.e.c. che andrà utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al



versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale¹ e, quindi, il presentatore dovrà firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Una volta conclusa e confermata l'offerta, il sistema invierà, in base alla scelta effettuata, alla posta elettronica ordinaria (PEO) o alla posta elettronica certificata (PEC) una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata.

Il presentatore che, invece, si avvale di una posta elettronica certificata autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 15 % del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica ovvero nei modi previsti dal citato art. 15. In tale ipotesi, in ogni caso, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail all'G.I.V.G. Busto Arsizio all'indirizzo (segreteria.ba@givg.it oltre alla cancelleria (esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it))

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT89A0200822800000104651813 con la seguente causale:

POSIZIONE(spaziatura)202400011100001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

¹ Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo".



La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 presso il quale è possibile ottenere :

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all'asta.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega ovvero on-line, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta.

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica.



In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

A seguito dell'aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, **entro 120 giorni dalla gara** e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Si precisa che;

- la vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se



occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- **la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;**
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà comprensivo delle spese generali oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2015.
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, determinare il prezzo base in misura inferiore di un quinto rispetto al precedente, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

Rilevato che il D.M. n.32/2015 prevede che le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica debbano essere espletate sotto la cura del gestore quale soggetto autorizzato dal giudice e sotto il controllo del Professionista Delegato quale referente,

Considerato che la scelta del gestore deve essere effettuata in autonomia dal giudice ex art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel Registro Gestori delle Vendite Telematiche,

NOMINA

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.

DISPONE

che l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. La richiesta di accesso all'immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode incaricato G.I.V.G. S.r.l. IVG di Varese.



PUBBLICITÀ' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP)** ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c e 631 bis c.p.c a cura di Astalegale.net SpA, in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione. Le spese per la pubblicità sul PVP, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore precedente.
2. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c:
 - a) Per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; **Pubblicazione di un estratto sul quotidiano La Prealpina**
 - b) Per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE SRL: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio **Gestionale Aste** sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it , www.idealista.it e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie**;

I Professionisti dovranno inviare la richiesta di pubblicazione a Astalegale.net SpA all'indirizzo: procedure.busto@astalegale.net ovvero mediante modulo di richiesta online e a Gruppo Edicom – Ediservice Srl all'indirizzo mail info.bustoarsizio@edicomsrl.it secondo i calendari e le tempistiche indicate dalle due Società.

I costi complessivi per le pubblicazioni indicate al punto 2 sub a), b) è pari ad **Euro 848,00 iva inclusa**

Incarica Astalegale.net SpA, quale gestore della pubblicità, e soggetto legittimato, senza oneri aggiuntivi per la procedura, del compimento delle operazioni di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ivi compreso il versamento del contributo dovuto.



La Cancelleria provvederà ad inserire Astalegale.net SpA nell'anagrafica del fascicolo telematica come commissionario.

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Professionista Delegato, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si procederà all'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, nome e recapito telefonico del Custode. Verranno in ogni caso omessi i dati catastali e i confini del bene.

Le pubblicità verranno effettuate a cura del Professionista Delegato.

Qualora, tenuto conto del fondo spese già precedentemente versato e detratti gli eventuali esborsi già sostenuti dal Professionista, non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, gli oneri necessari alla pubblicità saranno sostenuti, a titolo di anticipazione, dal creditore ipotecario di primo grado o, in mancanza, dal creditore precedente, con avvertimento che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti.

Il creditore onerato dell'anticipazione delle spese che non intenda versare la somma necessaria agli adempimenti pubblicitari, dovrà comunicare formalmente tale sua intenzione al Professionista Delegato almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista; in tal caso il Delegato verificherà se un altro creditore munito di titolo esecutivo intenda anticipare tali spese dando così impulso alla procedura.

In caso di mancata pubblicizzazione sul portale delle aste pubbliche nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile ai creditori muniti di titolo, dovrà essere dichiarata l'estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

L'avviso di vendita verrà comunicato per opportuna conoscenza al Custode, al creditore precedente ed ai creditori intervenuti.

Il Professionista Delegato provvederà a verificare che la relazione di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili sul sito Internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati esposti e segnalerà immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

DISPONE CHE il Professionista delegato, successivamente all'aggiudicazione, provveda ai seguenti ulteriori incombeni, da espletarsi **entro il termine massimo di giorni 180 dal deposito del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario:**

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

- acquisizione, ove non risultanti dagli atti, delle informazioni relative allo stato civile dell'aggiudicatario ed eventualmente al regime patrimoniale in essere tra i coniugi, nonché alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni;
- comunicazione dell'aggiudicazione al Custode giudiziario, anche ai fini dell'emissione e dell'esecuzione dell'ordine di liberazione;
- comunicazione all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo messaggio di p.e.c., dell'importo del saldo prezzo, delle imposte conseguenti al trasferimento e delle altre spese di procedura a suo carico, del termine finale per il versamento e delle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura;



- aggiornamento delle visure per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie;
- comunicazione del prezzo di aggiudicazione al Perito estimatore, per la predisposizione dell'istanza di liquidazione del compenso a saldo;
- acquisizione di una dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. sulla provenienza della provvista con cui è stato versato il saldo prezzo;
- deposito, entro sette giorni dall'acquisizione della dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. e dal versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario, della bozza del decreto di trasferimento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate;
- pubblicato il decreto di trasferimento, acquisizione di una copia autentica del medesimo per espletare gli adempimenti relativi alla sua trascrizione nei RR.II, registrazione all'Agenzia delle entrate e voltura catastale, nonché quelli relativi alla cancellazione dei gravami;
- versati i tributi dovuti, deposito della copia autentica del decreto di trasferimento in Cancelleria, unitamente ad una copia della Nota di trascrizione;
- deposito dell'istanza di liquidazione del proprio compenso, unitamente alla prova delle spese non imponibili sostenute a carico della massa e a carico dell'aggiudicatario;
- consegna all'aggiudicatario acquirente di una copia autenticata del decreto di trasferimento e della Nota di trascrizione.

FASE DI DISTRIBUZIONE

Il Professionista delegato depositerà la bozza del progetto di distribuzione attenendosi alle seguenti indicazioni:

- invito a ciascun creditore, entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, a depositare la nota di precisazione del credito e la nota spese, con proposta di liquidazione dei compensi sulla base della somma distribuibile ai creditori e avendo cura di documentare le spese non imponibili sostenute, nonché a indicare le coordinate bancarie per l'accredito, precisando che il conto corrente su cui andranno eseguiti i bonifici bancari dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione di difensori o di terzi; i creditori ipotecari dovranno, altresì, depositare una copia della nota di iscrizione dell'ipoteca, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili, ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3, c.c., dovranno, infine, documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvertendoli del fatto che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- deposito dello stato di graduazione dei crediti, con specifica indicazione degli eventuali diritti di prelazione;
- deposito del progetto di distribuzione nell'ipotesi in cui vi siano più creditori, provvedendo altrimenti all'assegnazione della somma all'unico creditore ai sensi dell'art. 510, co. 1, c.p.c.;
- nel progetto di distribuzione dovrà essere indicata la data e l'ora di convocazione avanti il Professionista delegato per la sua approvazione;



- ottenuto il nulla osta dal Giudice, il progetto di distribuzione, dovrà essere inviato, almeno 15 giorni prima della data fissata per l'approvazione, ai creditori ed al debitore, per l'inoltro di eventuali contestazioni, osservazioni o richieste di chiarimenti al Professionista delegato;
 - nell'ipotesi di credito Fondiario, verificata la tempestività dell'istanza (che deve essere formulata non oltre l'udienza in cui si dispone la vendita) e la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della stessa, il Professionista delegato provvederà ad anticipare al creditore per mutuo fondiario, ai sensi dell'articolo 41 TUB, il ricavato della vendita nei limiti di quanto dovuto al detto creditore, trattenendo forfetariamente l'importo relativo alle spese di procedura nonché, in caso di intervenuto fallimento dell'esecutato, l'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di cauzione. Qualora il creditore per mutuo fondiario abbia incassato somme non dovute, il Professionista Delegato provvederà a richiederne formalmente la restituzione.
 - dovrà essere evidenziata la presenza di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, specificando distintamente le spese esposte da ciascuno dei difensori;
 - verranno considerate in prededuzione il compenso del Professionista delegato, del Custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice, compreso quello del Perito estimatore, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla voltura catastale, nonché le spese di pubblicità;
 - nella formazione del progetto di distribuzione il professionista provvederà ad accantonare le somme spettanti agli eventuali creditori privi di titolo esecutivo i cui crediti non siano stati riconosciuti in tutto o in parte dal debitore e che dimostrino di aver promosso giudizio per la formazione del titolo, con la precisazione che tale accantonamento avrà un termine massimo di tre anni;
 - in prossimità della data fissata per l'esame del progetto di distribuzione, verrà richiesto, all'istituto di credito presso il quale è depositato il ricavato della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi calcolati sino alla data di chiusura del rapporto e delle relative spese;
 - il verbale di approvazione del progetto di distribuzione dovrà essere immediatamente depositato per l'autorizzazione del Giudice al pagamento delle quote ad esso conformi;
 - ottenuta l'autorizzazione, seguiranno i pagamenti **non oltre sette giorni dall'autorizzazione del Giudice**;
 - effettuati i pagamenti, dovrà essere depositata una *Relazione finale* in cui si rappresenti la data e la prova dei pagamenti effettuati;
 - nell'ipotesi di contestazioni al progetto di distribuzione, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando una Relazione con i chiarimenti ritenuti necessari.
- DISPONE CHE** la presente ordinanza venga comunicata, dalla Cancelleria, al Professionista delegato e al Custode giudiziario.



ONERA il creditore precedente di notificare, entro 30 giorni da oggi, la presente ordinanza, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non costituiti, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., provvedendo al deposito immediato della prova di avvenuta notifica.

Il Giudice

Dott. Milton D'Ambra



Espropriazioni immobiliari N. 111/2024
promossa da: LORENZO CLEMENTE



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LORENZO CLEMENTE

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Annamaria Francesca Battaglia

CF: BTTNMR69R44C139W

con studio in SARONNO (VA) VIA C. MIOLA 20

telefono: 029623793

email: architettobattaglia.studio@gmail.com

PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it



Data della valutazione:

28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.
L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in forza di assegnazione della casa coniugale derivante da verbale di separazione consensuale consensuale, che si allega, emesso in data 24/05/2022 nell'ambito del procedimento R.G. 3085/2020 Tribunale di Busto Arsizio.
Si precisa che l'immobile è occupato dalla signora insieme alla famiglia, composta da n. 5 figli, di cui tre minorenni.
L'esecutato sig. [REDACTED] abita altrove.

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 11/06/2014 a firma di notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo ai nn. 19771/11513 di repertorio, iscritta il 01/07/2014 a Milano 2 ai nn. 58574/9694, a favore di Credito Ipotecario Veneto Banca s.c.p.a., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 250.200,00.

Importo capitale: 13.9000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/06/2022 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 46010 di repertorio, iscritta il 18/10/2022 a Milano 2 ai nn. 145800/29764, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 21.082,42.

Importo capitale: 18.314,63

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1916 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a Milano 2 ai nn. 53285/38394, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].



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:

~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2014), con atto stipulato il 11/06/2014 a firma di notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo ai nn. 19770/11512 di repertorio, trascritto il 01/07/2014 a Milano 2 ai nn. 58573/40812

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Marchetto Luigi per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/1968 fino al 15/11/2006), con atto stipulato il 21/02/1968 a firma di notaio Francesco Siggillino di Milano ai nn. 115210 di repertorio, trascritto il 29/02/1968 a Milano 2 ai nn. 14077/10725

Fongaro Rosalina per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/1968 fino al 25/03/2012), con atto stipulato il 21/02/1968 a firma di notaio Francesco Siggillino di Milano ai nn. 115210 di repertorio, trascritto il 29/02/1968 a Milano 2 ai nn. 14077/10725

Fongaro Rosalina, Marchetto Bruno, Marchetto Antonio per la quota di 1/2 ciascuno proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2006 fino al 16/03/2007), registrato il 02/03/2007 a Saronno ai nn. 105 vol. 2007, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 109934/67854

Marchetto Bruno e Marchetto Antonio per la quota di 2/3 ciascuno di nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 16/03/2007 fino al 25/03/2012), con atto stipulato il 16/03/2007 a firma di notaio Elena Pala di Saronno ai nn. 130246/5027 di repertorio, trascritto il 26/03/2007 a Milano 2 ai nn. 45239/24208

Fongaro Rosalina per la quota di 4/6 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 16/03/2007 fino al 25/03/2012), con atto stipulato il 16/03/2007 a firma di notaio Elena Pala di Saronno ai nn. 130246/5027 di repertorio, trascritto il 26/03/2007 a Milano 2 ai nn. 45239/24208.

4/6 di nuda proprietà riservandosi su detta quota il diritto di usufrutto

Marchetto Antonio e Marchetto Bruno per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ricongiugimento di usufrutto (dal 25/03/2021 fino al 11/06/2014).

Dichiarazione sostitutiva atto di morte Voltura 8828.1/2012 - pratica n. VA0127402 in atti del 14/05/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Costruzione N. **233/1956**, intestata a Ferrari Luigi. Ferrari Ida in Masini Pietro, per lavori di Abitazioni abbinata con seminterrato, rustico e recinzioni, presentata il 15/10/1956, rilasciata il 05/11/1956, agibilità del 17/10/1958

Denuncia di Opere Edili N. **07/1968**, intestata a Ferrari Ida e Ferrari Luigi, per lavori di Costruzione di una recinzione parziale, muro divisorio, rampa, scala di accesso al piano rialzato, presentata il 03/01/1968, rilasciata il 17/02/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 27 del 15.06.2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 Ndp PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alla verifica di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

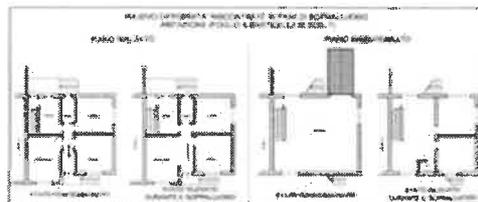
Sono state rilevate le seguenti difformità: EDIFICIO RESIDENZIALE (foglio 4 particella 30 sub. 7) Diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano rialzato che al piano seminterrato (normativa di riferimento: regolamento d'igiene, regolamento edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di relativa pratica

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione : €.516,00
- onorario professionista per presentazione pratica SCIA in sanatoria : €2.000,00



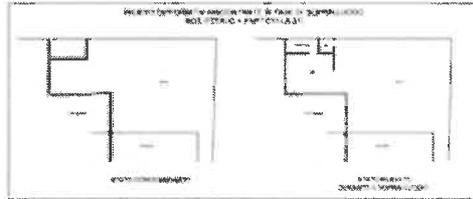
difformità abitazione piano rialzato e piano seminterrato

Sono state rilevate le seguenti difformità: BOX (foglio 4 particella 31) non è stata trovata alcuna pratica autorizzativa del box

L'immobile risulta ..



Si comunica che, presso l'ufficio tecnico del Comune, non è stata trovata alcuna pratica autorizzativa del box (foglio 4 particella 31). Pertanto, a seguito di colloquio con il tecnico comunale, non essendo rispettate le distanze dai confini e dalla costruzioni, il box dovrà essere rimosso. Non si è a conoscenza di convenzione con il confinante che potrebbe derogare tale limite.



difformità box

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: EDIFICIO RESIDENZIALE (foglio 4 particella 30 sub. 7)
Diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano rialzato che al piano seminterrato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: BOX (foglio 4 particella 31) non conforme a quanto presente durante il sopralluogo

L'immobile risulta ..

Si comunica che, presso l'ufficio tecnico del Comune, non è stata trovata alcuna pratica autorizzativa del box (foglio 4 particella 31). Pertanto, a seguito di colloquio con il tecnico comunale, non essendo rispettate le distanze dai confini e dalla costruzioni, il box dovrà essere rimosso. Non si è a conoscenza di convenzione con il confinante che potrebbe derogare tale limite.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARONNO VIA GIOTTO 9

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a SARONNO Via Giotto 9, della superficie commerciale di **143,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **[REDACTED]**

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villa bifamigliare situata alla periferia del comune di Saronno costruita negli anni cinquanta. E' composta da piano rialzato e piano seminterrato collegati da scala interna. Completa la proprietà un box con ripostiglio e wc e un cortile.



aeroporto distante 40 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villa bifamigliare situata alla periferia del comune di Saronno costruita negli anni cinquanta. E' composta da piano rialzato e piano seminterrato collegati da scala interna. Completa la proprietà un box con ripostiglio e wc e un cortile.

La proprietà è completamente recintata. Si accede alla proprietà tramite cancello pedonale da via Giotto, mentre il cancello carraio si trova lungo via Sanzio.

Entrati nella proprietà, salendo le scale esterne lungo via Giotto si accede al piano rialzato direttamente nel disimpegno di 8,36 mq su cui affacciano tutti gli altri locali e precisamente: soggiorno di 17,85 mq, la cucina di 6,21 mq, il bagno di 4,21 mq, la camera da letto di 16,60 mq e un'altra camera di 15,76 mq.

Il bagno è composto da lavabo, wc, bidet e vasca con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

La cucina è regolarmente dotata di attacchi acqua fredda/calda con rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica.

Tutti i locali, abitabili, hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e hanno altezza interna di 3,00 m.

L'appartamento ha le seguenti finiture: le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, i serramenti sono in pvc con vetro doppio e le tapparelle sono in plastica, la porta d'ingresso è blindata.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sono autonomi con la caldaia posta nel sottoscala del piano seminterrato. I corpi scaldanti sono in ghisa. L'impianto elettrico è funzionante, prese e punti luce in quantità sufficienti.

Dalla cucina si accede al disimpegno dove si trova la scala per scendere al piano seminterrato e la porta che, attraverso un balcone di 5,61 mq, porta alle scale che permettono l'accesso al cortile circostante e al box.

Il piano interrato troviamo uno spazio suddiviso in tre locali più un wc. Il locale di arrivo misura 29,00 mq, un altro locale misura 15,77 mq e l'ultimo misura 17,02 mq. Il wc, che misura 2,48 mq, è composto da lavandino, wc e doccia.

Tutti i locali hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e hanno altezza interna di 2,45 m. Nonostante si presente un angolo cottura e camere da letto, per l'altezza rilevata questi ambienti sono agibili ma non abitabili.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

Completa la proprietà un'area esterna di 149,08 mq.

CONSISTENZA:

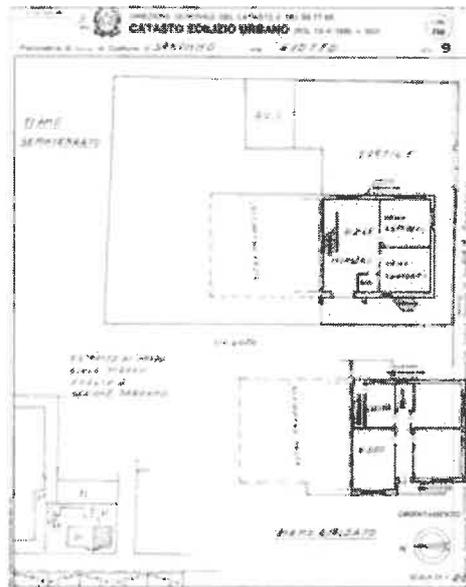
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



Espropriazioni immobiliari N. 111/2024
promossa da: LORENZO CLEMENTE

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO	89,03	x	100 %	=	89,03	
PIANO SEMINTERRATO	84,65	x	50 %	=	42,33	
BALCONE	5,61	x	30 %	=	1,68	
AREA ESTERNA	89,03	x	10 %	=	8,90	
AREA ESTERNA	60,05	x	2 %	=	1,20	
Totale:	328,37				143,14	



ACCESSORI:

box singolo, composto da Il box è un unico locale di 20,40 mq da cui si accede ad un ripostiglio di 5,43 mq. E' presente anche un wc di 2,48 mq a cui si accede dal giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 31 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 76,02 Euro, indirizzo catastale: Via Giotto n.9, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: altra proprietà, altra proprietà, cortile, altra proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
BOX SINGOLO + RIPOSTIGLIO E WC	30,78	x	50 %	=	15,39	
Totale:	30,78				15,39	



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.200,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.600,00

Agenzia delle entrate

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,14	x	1.400,00	=	200.396,00
Valore superficie accessori:	15,39	x	1.400,00	=	21.546,00
					221.942,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 221.942,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 221.942,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	143,14	15,39	221.942,00	221.942,00
				221.942,00 €	221.942,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.926,00**

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: **€. 218.926,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.926,00**

data 28/10/2024

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia



Pratica N.

233/1956

COMUNE DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO Ferrari Ida in

Vista l'istanza del Signor Ferrari Luigi & Masini Pietro

perchè venga dichiarata abitabile

la (1) nuova costruzione della casa (2) urbana di proprietà
di FERRARI LUIGI & MASINI PIETRO Ferrari Ida in

sita in SARONNO Via Giotto N.

composta di N. 4 = vani utili e N. 2 = vani accessori, mappale N. 216 q.

Visto il referto del Tecnico comunale in data 24 Ottobre 1956

Visto il rapporto dell'Ufficiale sanitario in data 17 Ottobre 1958

Vista la ricevuta N. 411 in data 20 Ottobre 1958 comprovante il
pagamento all'Ufficio del Registro di SARONNO della prescritta tassa di
concessione governativa;

Vista la dichiarazione dell'Ufficio imposte consumo che è stata soddisfatta l'imposta sul mate-
riale da costruzione impiegato;

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi sanitarie, 27 luglio 1934, N. 1265;

Visto il Regolamento comunale d'igiene;

AUTORIZZA

L'ABITABILITÀ della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge.

il 17 OTTOBRE 1958



P. IL SINDACO
L'ASSESSORE AD. PRIV.
(Comm. G. Bacchi)

[Handwritten signature]

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. - (2) Urbana o rurale.



TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Francesco Paganini	Presidente
dott. Maria Eugenia Pupa	Giudice relatore
dott. Manuela Palvarini	Giudice

Preso atto che il ricorrente non ha provveduto ad assicurare il rientro in Italia dei minori nonostante i plurimi provvedimenti, adducendo, peraltro, motivi sempre diversi e inconferenti;

Rilevato, altresì, che dal tenore delle relazioni dei Servizi Sociali si desume come la situazione di conflittualità tra le parti abbia assunto livelli preoccupanti e pregiudizievoli per i minori soprattutto a causa della condotta di denigrazione della figura materna operata dal ricorrente, che, unita al rifiuto di ricondurre i minori in Italia, ha comportato la creazione di un concreto rischio di alienazione parentale a danno della convenuta da cui deriva l'opportunità di rivalutare le disposizioni in atto, posto che la situazione del nucleo familiare non risulta aver trovato alcun miglioramento nemmeno in esito al disposto affidamento dei figli all'Ente;

Ritenuta, pertanto, l'opportunità, fermo restando l'affidamento dei minori all'Ente, di modificare il collocamento dei tre minori ~~presso il padre~~ da paterno a materno (mentre ~~presso il padre~~, prossimo alla maggiore età, rimarrà presso il padre), con la conseguente revoca dell'assegnazione all'attore della casa familiare (ancora non eseguita) per la sua contestuale assegnazione alla convenuta;

Sottolineato, nel contempo, che deve essere assicurata ai minori una rappresentanza adeguata, non potendosi allo stato ritenere che essa possa essere fornita dai genitori, eccessivamente invischiati nel loro conflitto personale, anche tenuto conto del sostanziale rifiuto opposto dal padre al rientro dei tre minori in Italia, con la conseguente necessità impellente di trovare nuove modalità di valutazione dell'interesse della prole attraverso l'intervento di un soggetto terzo;

Ritenuto, pertanto che deve provvedersi alla nomina di un Curatore Speciale per i minori in considerazione del consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui il giudizio di separazione nel quale vengono adottati provvedimenti che concernono il minore non determina automaticamente, nel caso di rilevante conflittualità tra le parti in causa, una situazione di conflitto di interesse fra i genitori e figli, dovendo piuttosto ritenersi che tale conflitto possa determinarsi in concreto in relazione a comportamenti processuali delle parti che tendano a impedire al giudice una adeguata valutazione dell'interesse del minore ovvero a frapporsi alla libera prospettazione del punto di vista del minore in sede di ascolto da parte del giudice (si tratta, in questi casi, di una situazione di conflitto che richiede la nomina di un curatore speciale ma la cui individuazione è rimessa alla valutazione del giudice di merito -Cass. 24.5.2018 n. 12957);

Osservato che può accogliersi l'istanza di esibizione avanzata dalla resistente nei riguardi della controparte in ordine ai documenti relativi alla vendita immobiliare ed ai rapporti bancari;

P.Q.M.

DISPONE

il collocamento dei minori ~~collocati presso la madre~~ presso la madre, cui viene assegnata la casa familiare;

DISPONE

la nomina di un Curatore Speciale per i minori affidando tale incarico all'Avv. Michela Raimondi del Foro di Busto Arsizio, la quale procederà, prima di tutto, ad affiancare l'Ente affidatario e la madre collocataria nelle pratiche relative al rientro dei tre minori in Italia (dovendosi autorizzare entrambi a provvedere al rimpatrio) e poi a depositare una relazione illustrativa dell'attività svolta entro il 29/07/2022, in cui la stessa riferirà anche sull'~~avvenuto~~ ^{avvenuto} ~~rientro o meno dei bambini~~.

Pone a carico del ricorrente un contributo al mantenimento dei tre minori di € 200 per ciascuno con decorrenza dalla data del loro rientro in Italia, oltre la rivalutazione annua ISTAT ed il 50% delle spese straordinarie secondo il protocollo della Corte di Appello di Milano.

Invita i Servizi Sociali ad aggiornare la relazione entro il 05/09/2022.

Ordina al ricorrente il deposito entro il 29/07/2022 dei documenti di cui alla nota del 23/05/2022 di parte resistente.

Rinvia la causa all'udienza virtuale del 14/09/2022, da tenersi in forma scritta, con termine per note fino a 5 giorni prima.

Ordina la trasmissione degli atti al Pubblico Ministero presso questo Tribunale ed a quello presso il Tribunale per i Minori di Milano per le valutazioni di loro competenza in relazione all'omesso accompagnamento dei minori in Italia.

Si comunichi alle parti, al Curatore Speciale per i minori ed ai Servizi Sociali del Comune di Saronno.

Busto Arsizio, 24/05/2022

Il Giudice
dott. Maria Eugenia Pupa

Dott.ssa SIMONA GUERRA
NOTAIO
Piazza Gramsci n. 2 - 20092 CINISELLO B.MO (MI)
Codice Fiscale GRR SMN 67E67 F839J
Partita IVA 06990180637

Repertorio n.ro 19.770

Raccolta n.ro 11.512

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

Il dì undici giugno duemilaquattordici

11/06/2014

In Rho, in una sala della Veneto Banca Via Pomè n. 19.

Innanzi a me Dott.ssa **SIMONA GUERRA**, Notaio in Cinisello Balsamo con lo studio ivi alla via Libertà, 20, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

SI SONO COSTITUITI

MARCHETTO ANTONIO, nato ad Arzignano (VI) il 18 gennaio 1952, con domicilio in Saronno, via Pio XI n. 73, Codice Fiscale **MRC NTN 52A18 A459V**;

MARCHETTO BRUNO, nato ad Arzignano (VI) il 28 ottobre 1948, con domicilio in Milano, via Balducci n. 102, Codice Fiscale **MRC BRN 48R28 A459N**;

~~_____~~, nato a ~~_____~~ ~~_____~~ il ~~_____~~ 1979, con domicilio in Saronno, via Filippo Reina n. 61, Codice Fiscale ~~_____~~, il quale dichiara in riferimento all'articolo 1, Legge 30 dicembre 1986 n. 943, nonchè anche ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della Legge 6 marzo 1998 n. 40, di essere di cittadinanza libanese, stabilmente residente in Italia, ove svolge abitualmente la propria attività, in possesso del permesso di soggiorno n. ITA25662BG, conosce e capisce la lingua italiana.

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

I medesimi mi hanno chiesto di ricevere il presente atto col quale convengono quanto è racchiuso negli articoli che seguono:

P R I M O

I signori **MARCHETTO ANTONIO** e **MARCHETTO BRUNO**, ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente ed indivisibilmente per l'intero, con ogni garanzia, vendono al signor ~~_____~~, il quale accetta l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site nel comune di **Saronno** nel fabbricato avente accesso da **Via Giotto n. 9** e precisamente:

. appartamento ad uso abitazione composto di cucina, bagno e tre locali in piano rialzato e tre vani sgombero e ripostiglio in seminterrato;

. autorimessa in piano terra con annessa area pertinenziale esclusiva.

Coerenze in un sol corpo: proprietà di terzi, mappale 32, Via Raffaello Sanzio, Via Giotto.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Quanto sopra è riportato nel Catasto Fabbricati, in ditta ai signori **MARCHETTO ANTONIO** e **MARCHETTO BRUNO**, del Comune di **Saronno** con i seguenti dati:

Reg.to a Cinisello
Balsamo
il 30/06/2014
al N. 15908
Serie 1T
Euro 1.671,00

- sezione urbana SA, fol. 4, n. 30, sub. 7, Via Giotto n. 9, P. T-1, categ. A3, cl. 4, vani 6, rendita EURO 604,25 (seicentoquattro e venticinque) (per l'abitazione);

- sezione urbana SA, fol. 4, n. 31, Via Giotto n. 9, P. T, categ. C6, cl. 6, mq. 23, rendita EURO 76,02 (settantasei e due) (per il box e cortile).

Per quanto riguarda il cortile annesso all'unità immobiliare venduta le parti dichiarano che costituisce pertinenza di edificio censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e che la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5.000 (cinquemila); pertanto, per esso, non si allega il certificato di destinazione urbanistica a norma del D.L. 23 aprile 1985 convertito, con modificazioni, nella Legge 21 giugno 1985 n. 298.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma i-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52 modificata dal D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122, pubblicato sulla G.U. n. 176 del 30 luglio 2010 - Supplemento Ordinario n. 174:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia non autentica - previa visione ed approvazione - si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

- le intestazioni catastali delle unità immobiliari urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

S E C O N D O

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con ogni accessorio, pertinenza e comunione, servitù attiva o passiva ed in specie con le quote proporzionali sulle parti comuni, come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza nonché dal Regolamento di Condominio, se esistente.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare tutti i patti, condizioni, servitù attive e passive e quant'altro contenuto nell'atto di donazione a rogito del Notaio Elena Pala di Saronno in data 16 marzo 2007 repertorio n. 130246/5027, registrato a Saronno il 17 marzo 2007 al n. 1307, che qui si intendono trascritti e riportati.

T E R Z O

Il corrispettivo della vendita è convenuto, come dichiarano le parti, in EURO 204.500,00 (duecentoquattromilacinquecento

virgola zero zero).

La parte acquirente e la parte venditrice, da me ammoniti e consapevoli delle conseguenze penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e per le dichiarazioni mendaci ivi indicate nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48 dello stesso T.U., assumendone la relativa responsabilità, dichiarano:

. ai sensi dell'articolo 35 comma 21 del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, pubblicato sulla G.U. n. 153 del 4 luglio 2006 e convertito, con modificazioni, con la Legge in data 4 agosto 2006 n. 248, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 186 del giorno 11 agosto 2006:

- che il suddetto corrispettivo è stato corrisposto come segue:

- interamente oggi a mezzo di due assegni circolari da euro 102.250,00 (centoduemiladuecentocinquanta virgola zero zero) emessi oggi da Veneto Banca;

- uno all'ordine di Marchetto Antonio n. 5300813243.11;

- uno all'ordine di Marchetto Bruno n. 5300813244.12.

Di detta somma la parte venditrice, col presente atto, rilascia quietanza dell'intero prezzo della vendita dichiarando di non avere altro da pretendere dalla parte acquirente per questa od altre causali;

. ai sensi dell'articolo 35 comma 22 del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, pubblicato sulla G.U. n. 153 del 4 luglio 2006 e convertito, con modificazioni, con la Legge in data 4 agosto 2006 n. 248, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 186 del giorno 11 agosto 2006:

le parti dichiarano che la presente vendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore immobiliare, di "INTERNATIONAL IMMOBILI 2 S.N.C. di Dianese Mariateresa e Dianese Angelo", con sede in Saronno, Via Colombo n. 15, partita IVA 02926280120, numero di iscrizione a ruolo presso la CC.I.A.A. di Varese n. 2056; in persona della signora Dianese Maria Teresa, nata a Pisciotta (SA) il 14 maggio 1968, codice fiscale DNS MTR 68E54 G707F, già iscritta al ruolo dei mediatori presso la CCIAA di Varese al n. 1592, ed in proposito:

. la parte venditrice di aver corrisposto la somma di Euro 3.742,35 (tremilasettecentoquarantadue virgola trentacinque) a mezzo di:

- un assegno bancario da euro 1.871,17 (milleottocentosettantuno virgola diciassette) tratto su Unicredit di Milano Piazzale Bausan n. 3664951972.06 e 1.871,17 (milleottocentosettantuno virgola diciassette) con assegno tratto su Deutsche Bank di Saronno n. 0746796154.00;

. la parte acquirente di aver corrisposto la somma di Euro

1.220,00 (milleduecentoventi virgola zero zero) con assegno bancario tratto su Veneto Banca di Rho n. 0060162131.03.

In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R. 131/86 e ricorrendo tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dal comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente mi chiede che la base imponibile, ai fini delle Imposte di Registro, ipotecarie e catastali della presente vendita, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del citato D.P.R. 131/86, che si indica in EURO 78.571,85 (settantottomilacinquecentosettantuno virgola ottantacinque) indipendentemente dal prezzo come sopra pattuito.

Q U A R T O

La parte acquirente viene immessa nel possesso degli immobili acquistati, da oggi ne percepirà le rendite e ne sopporterà i relativi pesi.

Qualunque eventuale arretrato per imposte e tasse, dirette ed indirette e di qualunque natura, sino ad oggi dovuto, anche se accertato o iscritto a ruolo dopo la stipula del presente atto, ma relativo al periodo ad essa precedente, resta a carico della parte venditrice, la quale si obbliga a corrisponderlo direttamente con danaro proprio, tenendo indenne la parte acquirente da ogni molestia e responsabilità in merito e manlevando la parte acquirente altresì da ogni conseguenza dannosa da ciò derivante.

Q U I N T O

La parte venditrice garantisce il possesso, la disponibilità, il libero godimento, la legittima provenienza degli immobili venduti.

Ne garantisce, quindi, la libertà da canoni, oneri e vincoli reali ed in ispecie da pregiudizievoli formalità ipotecarie.

Relativamente alla provenienza, dichiara che quanto venduto è ad essi pervenuto in forza dei seguenti titoli:

. per la quota indivisa di 2/6 (due sestimi) con successione legittima in morte del signor Marchetto Luigi, nato ad Arzignano il 12 gennaio 1912, codice fiscale MRC LGU 12A12 A459A e deceduto il 15 novembre 2006, la cui Denuncia di Successione è stata registrata all'Ufficio del registro di Saronno il 2 marzo 2007 al n. 105 vol. 2007 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 21 agosto 2009 ai nn. 109934/67854;

. per la quota di 4/6 (quattro sestimi) con atto di donazione a rogito del Notaio Elena Pala di Saronno in data 16 marzo 2007 repertorio n. 130246/5027, registrato a Saronno il 17 marzo 2007 al n. 1307 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 26 marzo 2007 ai nn. 45239/24208, per aver acquistato la quota di 4/6 (quattro sestimi) di nuda proprietà degli immobili in oggetto dalla propria madre signora Fongaro Rosalina, nata a Pressana il 15 gennaio 1926, codice fiscale FNG RLN 26A55 H048G e per

successivo decesso della usufruttuaria avvenuta il 25 marzo 2012, con il quale il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà in capo ai signori MARCHETTO ANTONIO e MARCHETTO BRUNO.

S E S T O

La parte venditrice, da me ammonita e consapevole delle conseguenze penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e per le dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48 dello stesso T.U., assumendone la relativa responsabilità dichiara:

- ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili venduti è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967, e che successivamente gli immobili stessi non sono stati oggetto di interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenze edilizie, concessioni e/o autorizzazioni.

Si allega al presente atto sotto la lettera "C", attestato di certificazione energetica codice identificativo 12119-001137/12 registrato il 3 ottobre 2012, ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, come integrato e modificato dalla Legge Regionale n. 8/8745, art. 9, punto 9.2, lettera f), del 22 dicembre 2008 e successiva Legge Regionale n. 126 del 23 giugno 2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia in data 29 giugno 2009, nonché dal Decreto Legge n. 63/2013 convertito con modificazione della Legge 3 agosto 2013 n. 90 in G.U. 3 agosto 2013 n. 181.

S E T T I M O

Le spese del presente atto, sua redazione e conseguenti, sono a carico della parte acquirente.

O T T A V O

Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere parenti tra loro in linea retta.

La parte acquirente dichiara che il trasferimento di cui al presente atto ha per oggetto la piena proprietà di casa di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969, e sua pertinenza, e, pertanto, ricorrendone le condizioni di cui in seguito, al presente atto si applica la disciplina prevista:

- dall'art.1 e dalla relativa nota II bis - della Tariffa Parte Prima, allegata al T.U. n.131/1986, questa modificata dal comma 131 dell'art. 3 della Legge 23/12/95 n. 549 (imposta di registro nella misura del 2%);

- dall'art. 10 comma 2 e dalla nota all'art.1 della Tariffa del T.U.n.347 /1990 (imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna);

tutti come modificati dall'art. 16 del D.L. 20 maggio 1993

n.155, convertito con modifiche dalla legge 19 luglio 1993 n.243 e dall'art.3, comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n.549, nonché dall'art. 7 commi 4 e 6 della Legge 23 dicembre 1999 n. 488, il tutto come modificato dalla Legge del 27 dicembre 2013 n. 147, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27 dicembre 2013.

A tal fine la parte acquirente dichiara:

- di avere la propria residenza nel Comune di Saronno e che l'autorimessa è di pertinenza;

- di non essere titolare, esclusivo od in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato, nè di essere titolare, neppure per quota, anche in regime di comunione legale, degli stessi diritti, nonché della nuda proprietà, su altra casa di abitazione, su tutto il territorio nazionale, acquistata dall'acquirente o dal proprio coniuge con le pregresse ed attuali agevolazioni per l'acquisto della prima casa, di cui è menzione nel comma 131 L.549/1995.

La parte acquirente, inoltre, dichiara di essere a conoscenza della decadenza dalle predette agevolazioni, (con applicazione sull'imposta dovuta della soprattassa del 30% nonché degli interessi di mora) nel caso di dichiarazioni mendaci ovvero di trasferimento, (a titolo oneroso o gratuito) dell'immobile in oggetto entro cinque anni da oggi, salvo il riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

La parte acquirente dichiara che il box ed il cortile in oggetto costituiscono pertinenza dell'abitazione acquistata con il presente atto.

N O N O

Ad esuberanza la parte venditrice, dispensa il Conservatore dei RR.II. di Milano 2 dal pubblicare iscrizioni di ufficio, con esonero dello stesso da ogni sua relativa responsabilità. Il presente atto comporta accettazione tacita dell'eredità del signor Marchetto Luigi da parte dei signori **MARCHETTO ANTONIO e MARCHETTO BRUNO** pertanto i costituiti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2 con esonero dello stesso da ogni sua responsabilità, a trascrivere l'accettazione a loro favore per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e contro il signor Marchetto Luigi, nato ad Arzignano il 12 gennaio 1912, codice fiscale MRC LGU 12A12 A459A, per la quota di 2/6 (due sestimi).

D E C I M O

Per gli effetti di cui all'art. 2659 del C.C. le parti dichiarano quanto segue:

- . il signor **MARCHETTO ANTONIO** di essere coniugato in comunione legale dei beni ma che quanto venduto è personale;
- . il signor **MARCHETTO BRUNO** di essere coniugato in comunione legale dei beni ma che quanto venduto è personale;

. il signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

I costituiti mi dispensano dalla lettura degli allegati, avendone i requisiti di legge e dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai costituiti che lo hanno approvato.

L'atto, da me diretto, è scritto da persona di mia fiducia con il sistema elettronico e completato di mio pugno.

Consta di quattro fogli per quindici facciate ed è sottoscritto alle ore 10,40.

Firmato:

MARCHETTO ANTONIO

MARCHETTO BRUNO

~~XXXXXXXXXXXX~~

SIMONA GUERRA Notaio Sigillo

MODULINO
Ag. rend. 467



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN 10

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
3500

Alimetria di u.l.u. in Comune di: SARONNO via GIOTTO civ. 9

ALTO
SOTTERRATO

ALLEGATO "A"
ALL'ATTO
N° 130246
N° 5027

A.U.I.

ALLEGATO "B"
all'atto
n. 19770 di Rep.rio
n. 11512 di Raccolta
CORTILE



ALTRA PROPRIETA'



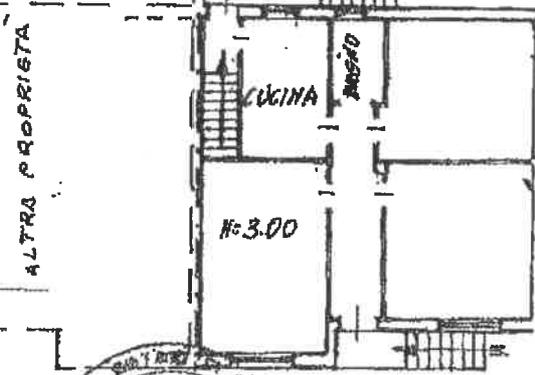
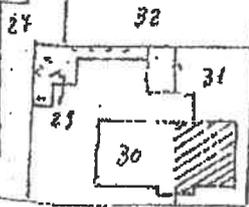
VIA GIOTTO

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
FOGLIO 4
SEZIONE SARONNO

*Stangaro Prachini
Maurizio Bruno*

Antonio Marchetti

*Ridolfi Alfano - teste
Pigi Valter - teste*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

N.H. 1 ed
Maurizio Bruno
Antonio Marchetti

variazione di N.C. <input type="checkbox"/> variazione di variazione <input checked="" type="checkbox"/> variazione di variazione <input type="checkbox"/> variazione di variazione <input type="checkbox"/> variazione di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ING. MARAZZA WALTER</u> <small>(Titolo cognome e nome)</small> Iscritto all'albo de' <u>INGEGNERI</u> <u>ING. WALTER MARAZZA</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
--	--	-----------------------



Antonio Marassi
Tommaso Pizzuto
Antonio Pizzuto



N.A. di Altamonte
P. - K. - M. - M. - M.

607000

ALLEGATO "B"
all'atto
n. 19.110 di Rep.fo
n. M.S.R. di Racchia

Antonio Marassi
Tommaso Pizzuto



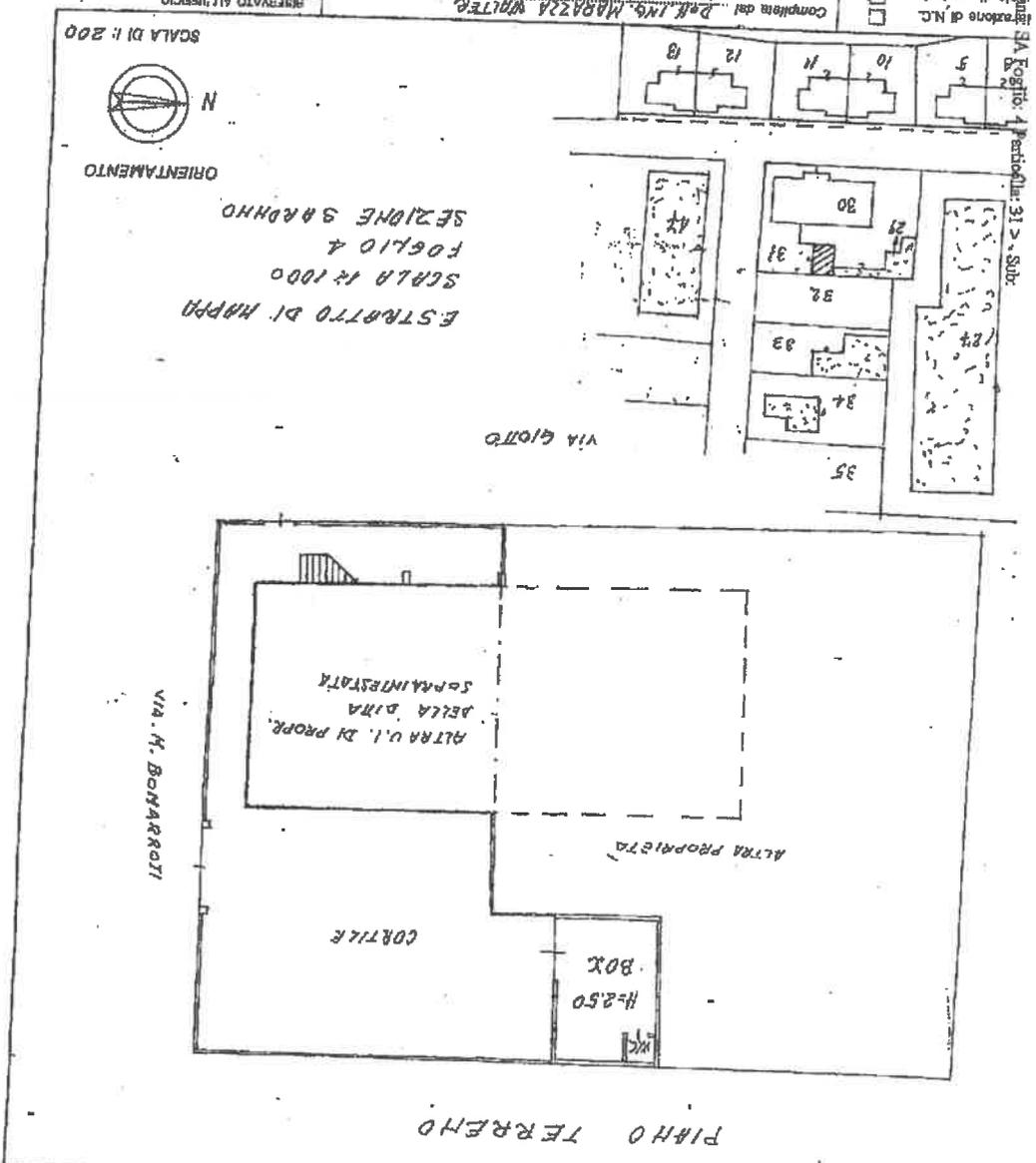
Completata dal: **D. ALTAMONTE, M. MARAZZA, WALTER**

Isolato all'atto degli INGEGNERI

della provincia di **KARLES**

data 9-3-1992 Firma: **MARAZZA WALTER**

OGNINE INGEGNERI VARESE



ALLEGATO "B"
N. 19.110 di Rep.fo
N. M.S.R. di Racchia





Regione Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

000711



1211900113712

Dati proprietario

Nome e cognome Antonio Marchetto
 Regione sociale -
 Indirizzo Via Pio XI
 N. civico 73
 Comune Saronno
 Provincia VArese
 C.A.P. 21047
 Codice fiscale / Partita IVA MRCNTNSZATBA458V
 Telefono 3351338249

ALLEGATO "C" all'atto

n. 20.770 di Rep.rio
 n. 11.512 di Raccolta

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 12119-001137/12
 Registrato il 03/10/2012
 Valido fino al 03/10/2022

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Salvatore Geraci
 Numero di accreditamento 7874

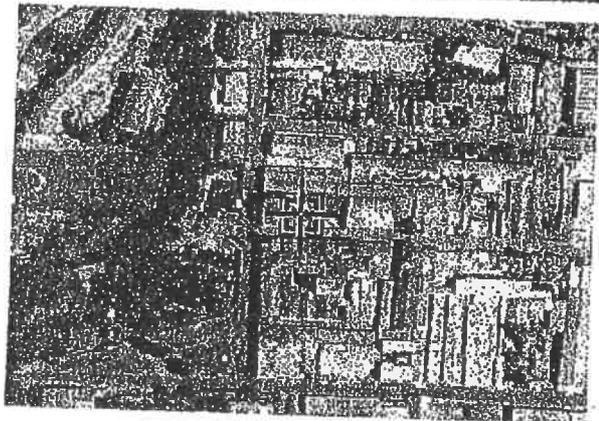
Dati catastali

Comune catastale		SARONNO			Sezione		SA	Foglio		4	Particella		30
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
7													

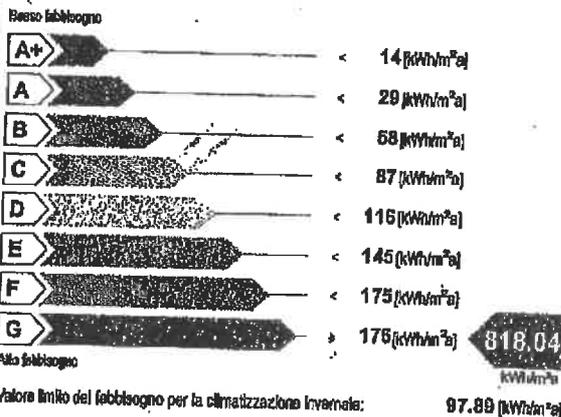
Dati edificio

Provincia Varese
 Comune SARONNO
 Indirizzo Via Giotto 8
 Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
 Gradi giorno 2418 [gg]
 Categoria dell'edificio E.1(1)
 Anno di costruzione 1961-1975
 Superficie utile 80.00 [m²]
 Superficie disperdente (S) 276.60 [m²]
 Volume lordo riscaldato (V) 270.00 [m³]
 Rapporto S/V 1.02 [m²]
 Progettista architettonico N.D.
 Progettista impianto termico N.D.
 Costruttore N.D.

Mappa



Classe energetica - EP₁₁ Zona climatica E



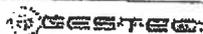
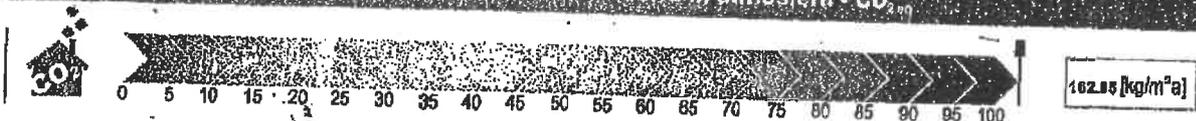
Classe energetica - ET₁₀



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



valido fino al 03/10/2022

CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1211900113712

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_w	246.98 (kWh/m ² a)
Climatizzazione estiva ET_e	7.61 (kWh/m ² a)
Acqua calda sanitaria ET_w	20.22 (kWh/m ² a)
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	818.04 (kWh/m ² a)
Climatizzazione estiva EP_C	(kWh/m ² a)
Acqua calda sanitaria EP_w	140.55 (kWh/m ² a)
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{ren}	0.00 (kWh/m ² a)
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{g,gr}$	30.00 (%)
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,w}$	14.00 (%)
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,gr+w}$	28.00 (%)
Totale per usi termici EP_t	958.58 (kWh/m ² a)
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_l	0.00 (kWh/m ² a)

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento	Superficie interessata (m ²)	Prestazioni U (W/m ² K) η (%)	Risparmio EP _n (%)	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ (%)
Involtivo						
Colbertazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
Colbertazione delle strutture opache verticali non riscaldati						
Colbertazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
Colbertazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Colbertazione della copertura						
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto						
Sostituzione generatore di calore						
Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
Sostituzione del sistema di emissione						
Installazione/sostituzione VMC						
FER						
Installazione impianto solare termico						
Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT						
Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

Note: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.l.

Soggetto certificatore Salvatore Goraci

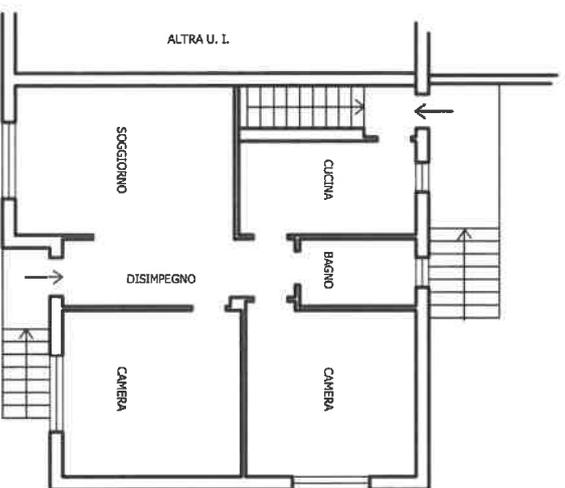
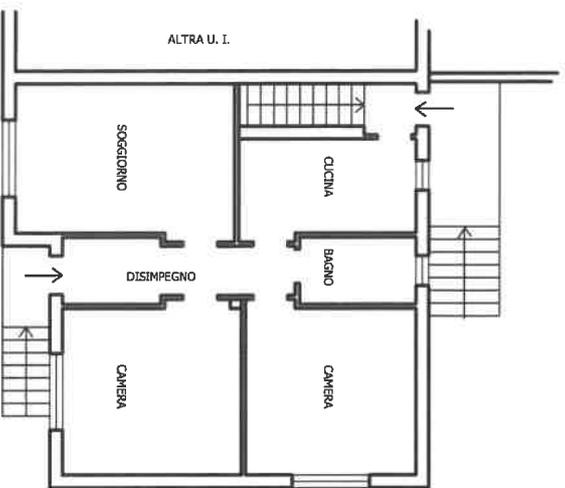
Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

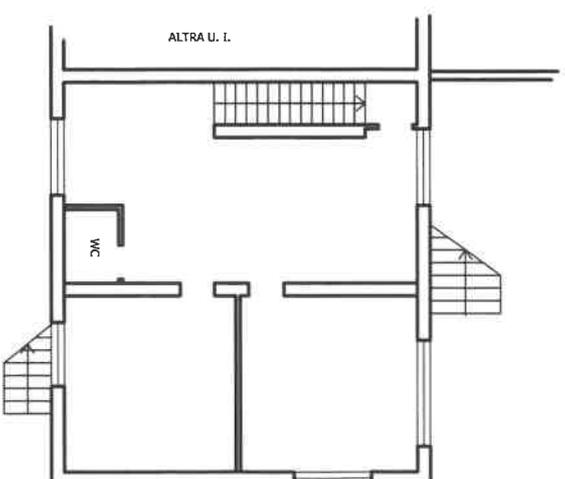
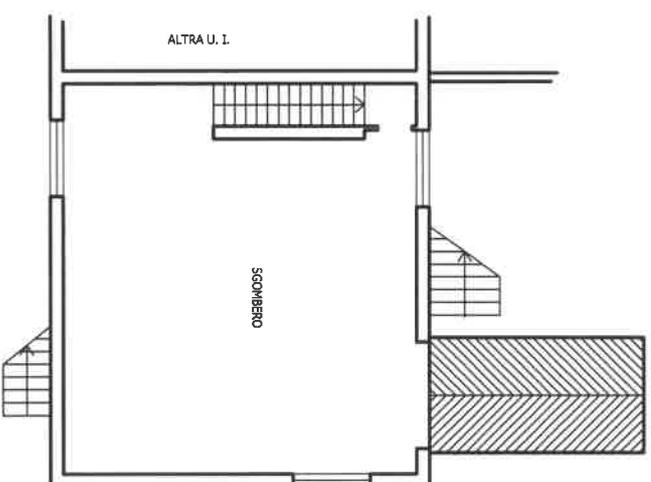
valido fino al 03/10/2022

**RILIEVO DIFFORMITA' RISCONTRATE IN FASE DI SOPRALLUOGO
ABITAZIONE (FOGLIO 4 PARTICELLA 30 SUB. 7)**

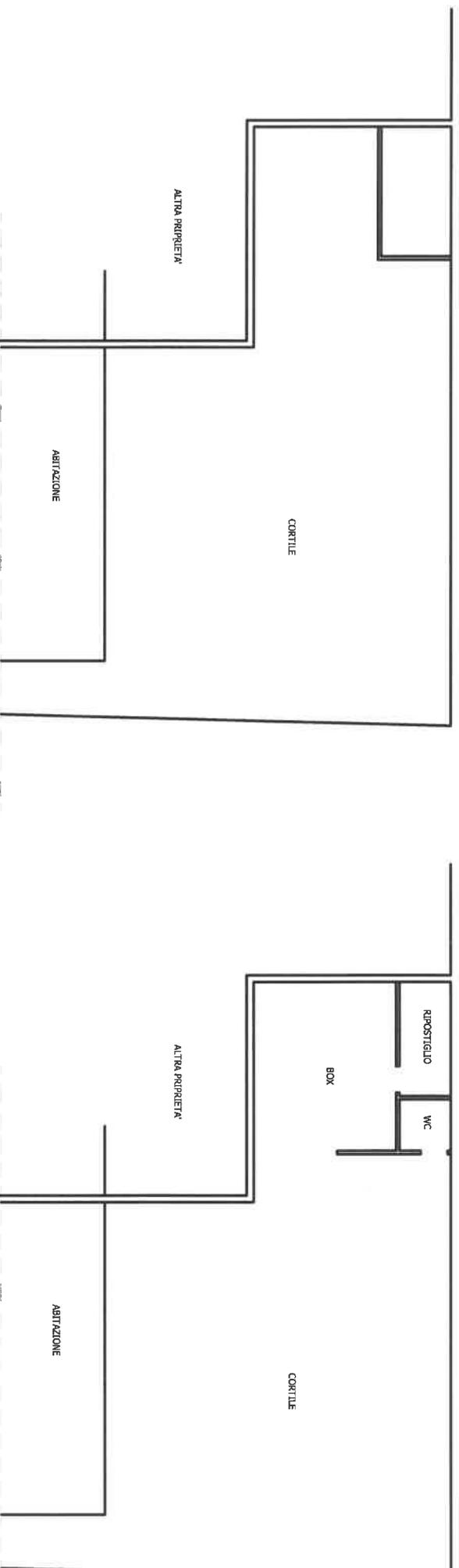
PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



**RILIEVO DIFFORMITA' RISCONTRATE IN FASE DI SOPRALLUOGO
BOX (FOGLIO 4 PARTICELLA 31)**



STATO CONCESSIONATO

**STATO RILEVATO
DURANTE IL SOPRALLUOGO**

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA





DISIMPEGNO



CUCINA



SOGGIORNO



CAMERA



CAMERA



BAGNO

PIANO SEMINTERRATO





BAGNO PIANO SEMINTERRATO



CORTILE



BOX



BAGNO ESTERNO

Comune: (VA) SARONNO/A Foglio: 4
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T335353/2024
11-Lug-2024 17:22:38



1 Particella: 30

E=1502900

N=5053600



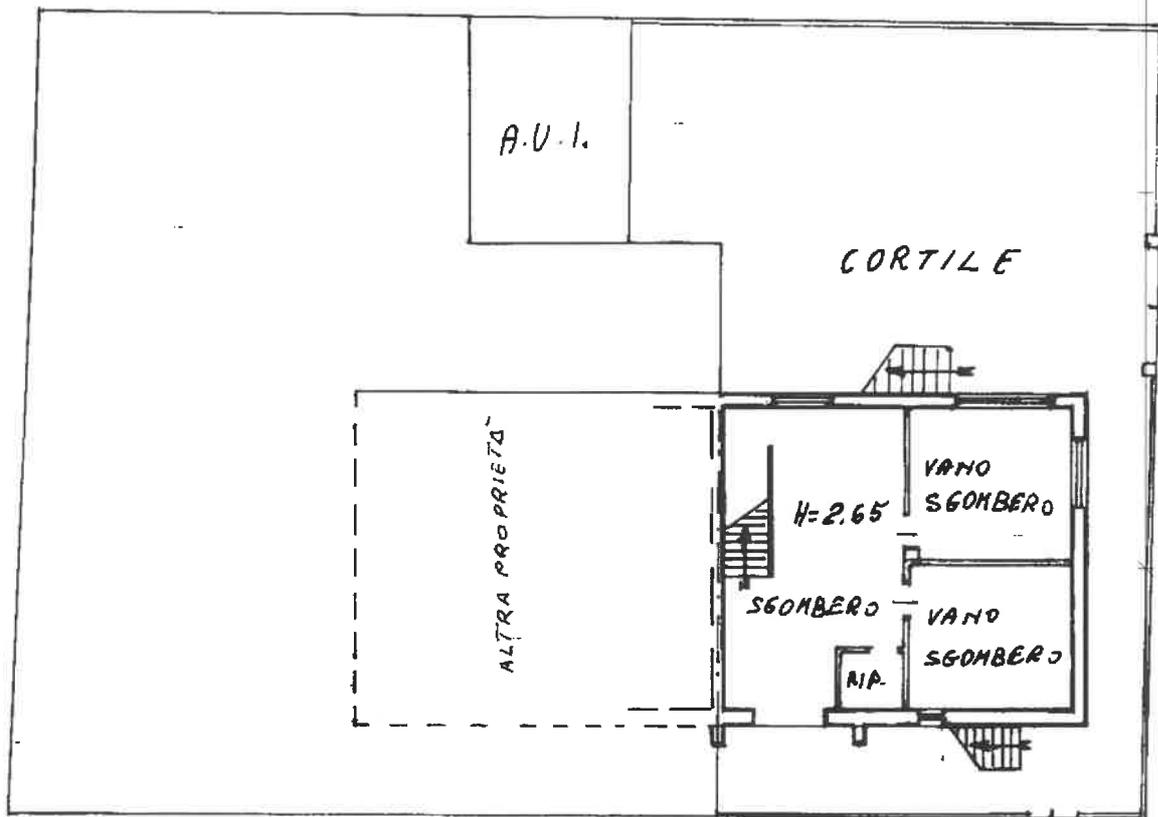
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
350

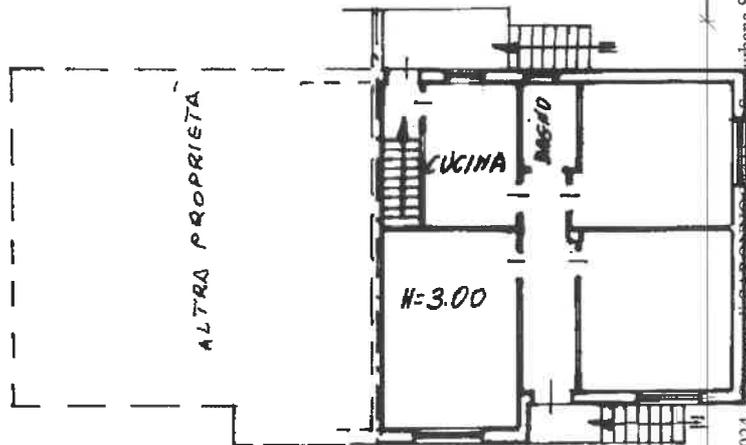
Planimetria di u.i.u. in Comune di SARONNO via GIOTTO civ. 9

PIANO
SEMINTERRATO

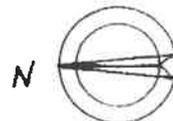


VIA GIOTTO

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
FOGLIO 4
SEZIONE SARONNO



ORIENTAMENTO



PIANO RIALZATO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Ing. MARAZZA WALTER
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo de Ing. INGEGNERI

WALTER MARAZZA
data 27-3-1992

7613

Una planimetria in atti catastali

Data presentazione: 23/04/1992 - Data: 11/07/2024

Formale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)

INGEGNERI VANESE

Catasto di Saronno - Situazione al 11/07/2024 - Comune di SARONNO (MI) - Sez. urbana SA - Foglio 4 - Particella 30 - Subalot. 74 - BONARROTI

MODULARIO
F. rig. rosa 487

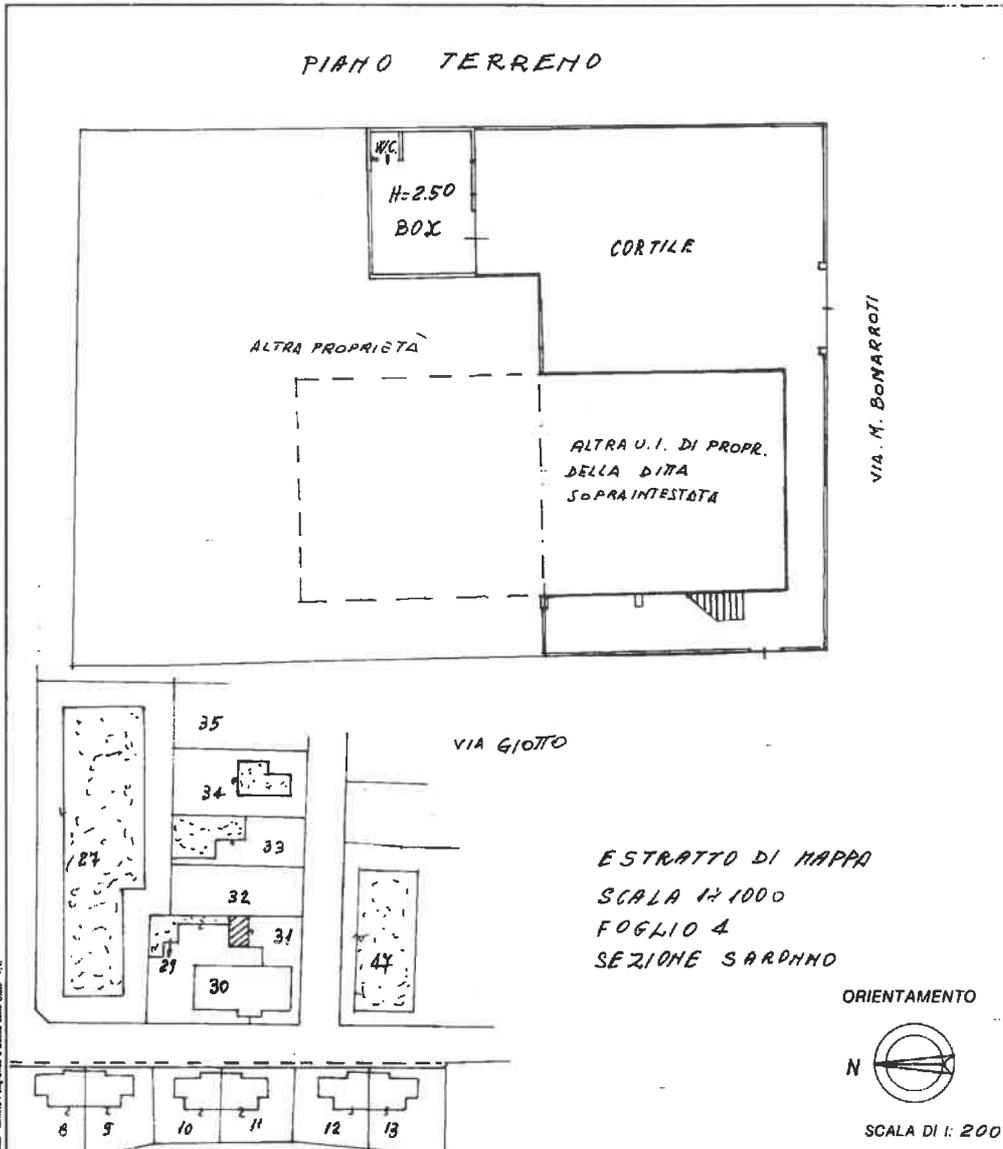


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN / CEU

L. RE
350

Planimetria di u.i.u. in Comune di SARONNO via GIOTTO civ. 9



Dichiarazione di N.C. Compilata dal DOR. ING. MARAZZA WALTER
 Denuncia di variazione (Titolo cognome e nome)
 Identificativi catastali
 F. 4
 n. 31 sub. 1
 Iscritto all'albo de GLI INGEGNERI
 della provincia di VARESE n. 1074
 data 9-3-1992 Firma WALTER MARAZZA
 ORDINE INGEGNERI VARESE

RISERVATO ALL'UFFICIO

76613

Pratica **N° 233**

COMUNE DI SARONNO
PROVINCIA DI VARESE

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Ferrari Luigi e Masini Pietro
abitanti a Saronno in Via Volta 31 e Via Varese 3
in data _____ con la quale chiede di essere autorizzato a
costruire una casa d'abitazione a due appartamenti abbinati
un rustico e la recinzione

in questo Comune al mapp. N. 216/q in Via Alessandro Volta

Visti i disegni ed il tipo allegati alla domanda stessa;
Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data **24 OTT. 1956**

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che
verrà impiegato;

AUTORIZZA

Il Signori FERRARI LUIGI E MASINI PIETRO
ad eseguire dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di
edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme
dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed. atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati
quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni a tergo riportate:

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza
alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella pre-
sente licenza di costruzione, (e con l'osservanza dei punti fissi dati in
luogo dall'Ufficio Tecnico Comunale)

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei dis-
gni presentati.

li **5 NOV. 1956**

IL SINDACO

[Handwritten signature]

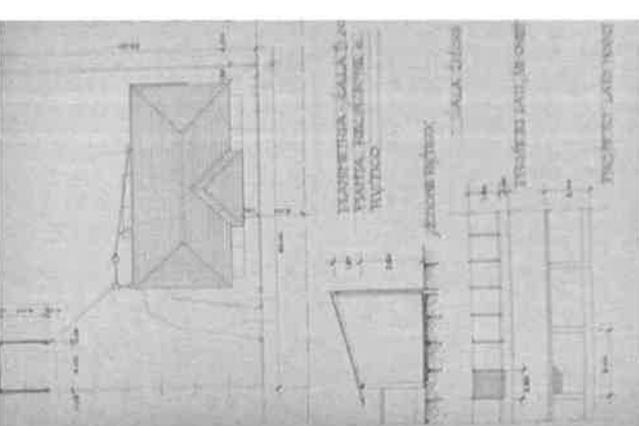
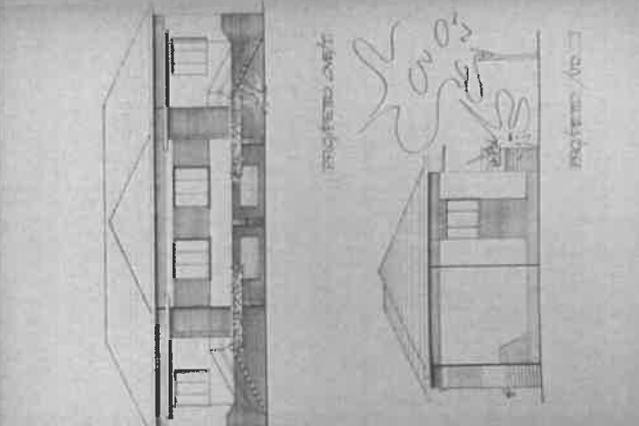
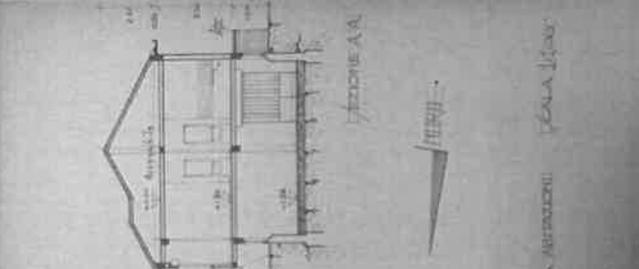
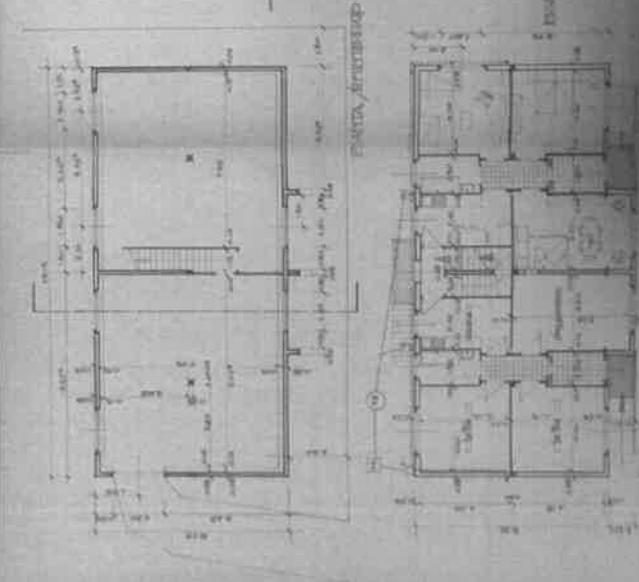
[Handwritten notes and stamps on the right side of the document]

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
 TRE ABITAZIONI APPARTATE, 2+1+1+1
 IN PIAZZA S. MARCO, PER L'INGEGNERE
 SIG. FERRARINI, VIA S. MARCO, 1023.
 TRATTAMENTO ARCHITETTICO - M. S. MARCO, 1023.

N. 233

EDILIA S.p.A.
 VIA S. MARCO, 1023

2 - 3 - III



Pratica N. 7/68

Maron
da bollo



CITTA' DI SARONNO
PROVINCIA DI VARESE

AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. FERRARI IDA - FERRARI LUIGI

Via Giotto, 9 - 11

In data 30/1/1968 con la quale chiede di essere autorizzato a
**costruire una recinzione parziale, muro divisorio, rampa, scala
accesso al piano rialzato.**

in questo Comune al mapp. N. 5838/a-b-c. in Via Giotto, 9/11

Visti i disegni ed il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 7/2/1968

Vista la denuncia relativa alle imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che ver-
rà impiegato;

AUTORIZZA

il Sig. FERRARI IDA - FERRARI LUIGI

ad eseguire i lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edi-
lizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme
dell'arte, perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali
usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni a ter-
go riportate.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza
alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate
nella presente licenza di costruzione.

Prescrizioni particolari _____

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni
presentati.

Il 17 FEB. 1968



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
IL SINDACO
(gen. Antonio Volontè)

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale certifica di aver noti-

ficato copia della presente al Sig. _____

Ferrari Ida - Ferrari Luigi

mediante consegna fattane a mani di _____

del Sig. Emidio Longi

Seronno, 11/07/1954 - La presente costituisce solo una presunzione della conformità delle opere da eseguire alle Leggi e Regolamenti in vigore, e non esonera il proprietario dall'obbligo tassativo di attenersi strettamente a dette Leggi e Regolamenti. **IL MESSO COMUNALE**, anche nei riguardi dei diritti di terzi.

- 2 - Il titolare della licenza ha l'obbligo di conservare la licenza stessa ed i disegni approvati, onde poter esibirli ad ogni richiesta degli organi del Comune.
- 3 - Il titolare della licenza è responsabile di ogni inosservanza così delle norme generali di Legge e di Regolamento, come delle modalità esecutive che sono fissate nella licenza di costruzione.
- 4 - L'inosservanza delle modalità esecutive importa la revoca della licenza di costruzione.
- 5 - Il certificato della licenza ha la validità di sei mesi dalla data di emissione. Le opere non iniziate entro questo termine non potranno essere intraprese se non previa nuova domanda e nuova licenza.
- 6 - L'obbligo della denuncia e della licenza s'intende esteso anche in caso di varianti, anche in corso di lavoro, ai progetti presentati.
- 7 - L'esecuzione parziale di un progetto presentato deve essere denunciata ed il completamento è soggetto a nuova domanda e nuova licenza quando viene eseguito trascorsi due anni dall'inizio della costruzione.
- 8 - Quando la costruzione deve sorgere in confine con strade o spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario o chi lo rappresenta ed il costruttore debbono richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale il riconoscimento del confine e la consegna dei punti fissi di livello ed linea ai quali atterrarsi, avdificendosi alla firma di eventuale verbale.
- 9 - Per la consegna dei punti fissi, l'edificante dovrà fornire i manovali e gli attrezzi occorrenti e prestati a tutte le operazioni all'uopo necessarie.
Le spese relative per le tasse, bolli e diritti del precitato verbale sono a carico dell'edificante.
- 10 - Nell'esecuzione di opere edilizie si debbono osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o a cose; e ad attenuare, quanto più possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.
- 11 - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti la via e gli spazi pubblici con un esisto.
- 12 - Quando le opere di chiusura importino occupazione di aree pubbliche, il proprietario è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione del Sindaco, presentando domanda su appositi moduli forniti dal Comune.
- 13 - Gli esisti devono essere di aspetto decoroso alti almeno metri 2,50 e con gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza.
Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di una lanterna a vetri rossi che deve restare accesa a cura e spese del proprietario delle costruzioni, dal tramonto al levar del sole.
Il collocamento e le dimensioni della lanterna debbono essere tali da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui essa è posta.
Le porte degli esisti di recitazione dovranno aprirsi verso l'interno ed essere mantenute chiuse dall'interno durante l'esecuzione dei lavori.
- 14 - Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra di materiali su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze, salvo apposta autorizzazione del Sindaco.
- 15 - Le materie terrose o gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non sono utilizzabili, debbono essere trasportati in giornata in appositi luoghi di scarico pubblico o su immobili di proprietà del costruttore.
- 16 - Con il varchi soargimento il materiale, il costruttore deve immediatamente provvedere alla pulizia della Via pubblica.
- 17 - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico prima di procedere all'esecuzione degli intonaci ed a costruzione ultimata dovrà essere presentata domanda di abitabilità prima di usufruire del fabbricato.
- 18 - L'Ufficio comunale fa esplicita riserva in ordine alle tasse speciali ed agli eventuali precari, ecc., che risultassero applicabili ad opere ultimate a termini dei relativi regolamenti.
- 19 - Non viene rilasciata l'autorizzazione a costruire se il costruttore non avrà dato prova di avere effettuato la denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato con le modalità richieste dalle disposizioni vigenti.

ALTERNATIVE INCHIESTA

11/07/1954



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1950 al 11/07/2024

Dati della richiesta	Comune di SARONNO (Codice:1441) Provincia di VARESE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: SA Foglio: 4 Particella: 30 Sub.: 7

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	4	30	7			A/3	4	6 vani	Totale: 137 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 133 m ²	Euro 604,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA GIOTTO n. 9 Piano T - 1												
Notifica												
				Partita		1013548		Mod.58		3245		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune I441 - Sezione A - Foglio 4 - Particella 30

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	4	30	7			A/3	4	6 vani		Euro 604,25 L. 1.170.000	VARIAZIONE del 23/04/1992 in atti dal 22/12/1999 FRAZ., AMPL., VAR DEST(PF 1998) (n. 7643/1992)
Indirizzo												
VIA GIOTTO n. 9 Piano T - 1												
Notifica												
				Partita		1013548		Mod.58		3245		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune I441 - Sezione A - Foglio 4 - Particella 30

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1950 al 11/07/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/06/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 11/06/2014 Pubblico ufficiale GUFERRA SIMONA Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 19770 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40812.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/07/2014			

Situazione degli intestati dal 25/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARCHETTO Antonio nato a ARZIGNANO (VI) il 18/01/1952	MRCNTN52A18A459V*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 11/06/2014
2	MARCHETTO Bruno nato a ARZIGNANO (VI) il 28/10/1948	MRCBRN48R28A459N*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 11/06/2014
DATI DERIVANTI DA			
RICONGIUNGIMENTO DI USUPRUTTO del 25/03/2012 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI MORTE Voltura n. 8828.1/2012 - Pratica n. VA0127402 in atti dal 14/05/2012			

Situazione degli intestati dal 16/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONGARO Rosalina nata a PRESSANA (VR) il 15/01/1926	FNGRLN26A55H048G*	(8) Usufrutto 667/1000 fino al 25/03/2012
2	MARCHETTO Antonio nato a ARZIGNANO (VI) il 18/01/1952	MRCNTN52A18A459V*	(2) Nuda proprieta' 2/6 Regime: bene personale fino al 25/03/2012
3	MARCHETTO Bruno nato a ARZIGNANO (VI) il 28/10/1948	MRCBRN48R28A459N*	(2) Nuda proprieta' 2/6 Regime: bene personale fino al 25/03/2012
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 16/03/2007 Pubblico ufficiale PALA ELENA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 130246 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 24208.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 27/03/2007			

Situazione degli intestati dal 15/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARCHETTO Antonio nato a ARZIGNANO (VI) il 18/01/1952	MRCNTN52A18A459V*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 25/03/2012
2	MARCHETTO Bruno nato a ARZIGNANO (VI) il 28/10/1948	MRCBRN48R28A459N*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 25/03/2012
3	FONGARO Rosalina nata a PRESSANA (VR) il 15/01/1926	FNGRLN26A55H048G*	(1) Proprieta' 4/6 fino al 16/03/2007
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/11/2006 - UR Sede SARONNO (VA) Registrazione Volume 2007 n. 105 registrato in data 02/03/2007 - SUCC. DI MARCHETTO LUIGI Voltura n. 4973.1/2007 - Pratica n. VA0093360 in atti dal 14/03/2007			

Situazione degli intestati dal 23/04/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONGARO Rosalina nata a PRESSANA (VR) il 15/01/1926	FNGRLN26A55H048G*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 15/11/2006
2	MARCHETTO Luigi nato a ARZIGNANO (VI) il 12/01/1912	MRCLGU12A12A459A*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 15/11/2006

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1950 al 11/07/2024

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 23/04/1992 in atti dal 22/12/1999 FRAZ,AMPL, VAR DEST(PF 1998) (n. 7643/1992)
--------------------------	--

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/12/1967 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	SA SA	4	30 31	4								VARIAZIONE del 06/12/1967 in atti dal 22/12/1999 (PF 1998) (n. 1092/1967)
Indirizzo												
Via GIOTTO n. 11 Piano S1 - T												
Notifica						Partita	3245	Mod.58	3245			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/02/1968 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONGARO Rosalina nata a PRESSANA (VR) il 15/01/1926		FNGLRN26A55H048G*	(1) Proprietà 1/2 fino al 23/04/1992
2	MARCHETTO Luigi nato a ARZIGNANO (VI) il 12/01/1912		MIRCLGU12A12A459A*	(1) Proprietà 1/2 fino al 23/04/1992
DATI DERIVANTI DA				
SCRITTURA PRIVATA del 21/02/1968 Pubblico ufficiale DOTT SIGGILLINO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 115210 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 8187 registrato in data 26/02/1968 - VENDITA (PF 1998) Voltura n. 1669.1/1989 in atti dal 22/12/1999				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/01/1968 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRARI Luigi nato a SARONNO (VA) il 26/11/1929		FRRLGU29S261441S*	(1) Proprietà fino al 21/02/1968
DATI DERIVANTI DA				
SCRITTURA PRIVATA del 03/01/1968 Pubblico ufficiale F.SIGGILLINO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 110897 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1811 registrato in data 12/01/1968 - DIVISIONE (PF 1998) Voltura n. 1668.2/1989 in atti dal 22/12/1999				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/12/1967 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRARI Ida ; Maritata Masinata a SARONNO (VA) il 06/02/1918		FRRDIA18B461441E*	(1) Proprietà 1/2 fino al 03/01/1968
2	FERRARI Luigi nato a SARONNO (VA) il 26/11/1929		FRRLGU29S261441S*	(1) Proprietà 1/2 fino al 03/01/1968
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 06/12/1967 in atti dal 22/12/1999 (PF 1998) (n. 1092/1967)				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1950 al 11/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SA SA	4	29 30	2 2			A/3	4	5 vani		L. 1.800	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA GIOTTO n. 11 Piano T												
Notifica												
Partita 3245 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRARI Ida ; Marrata Masminata a SARONNO (VA) il 06/02/1918	FRRDIA18B46144IE*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 06/12/1967
2	FERRARI Luigi nato a SARONNO (VA) il 26/11/1929	FRRUGU29S26144IS*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 06/12/1967
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1950 al 11/07/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/06/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 11/06/2014 Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 19770 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40812.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/07/2014			

Situazione degli intestati dal 25/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARCHETTO Antonio nato a ARZIGNANO (VI) il 18/01/1952	MRCNTN52A18A459V*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 11/06/2014
2	MARCHETTO Bruno nato a ARZIGNANO (VI) il 28/10/1948	MRCBRN48R28A459N*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 11/06/2014
DATI DERIVANTI DA			
RICONGIUNGIMENTO DI USUPRUTTO del 25/03/2012 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI MORTE Voltura n. 8828.1/2012 - Pratica n. VA0127402 in atti dal 14/05/2012			

Situazione degli intestati dal 16/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONGARO Rosalina nata a PRESSANA (VR) il 15/01/1926	FNGRLN26A55H048G*	(8) Usufrutto 667/1000 fino al 25/03/2012
2	MARCHETTO Antonio nato a ARZIGNANO (VI) il 18/01/1952	MRCNTN52A18A459V*	(2) Nuda proprieta' 2/6 Regime: bene personale fino al 25/03/2012
3	MARCHETTO Bruno nato a ARZIGNANO (VI) il 28/10/1948	MRCBRN48R28A459N*	(2) Nuda proprieta' 2/6 Regime: bene personale fino al 25/03/2012
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 16/03/2007 Pubblico ufficiale PALA ELENA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 130246 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 24208.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 27/03/2007			

Situazione degli intestati dal 15/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARCHETTO Antonio nato a ARZIGNANO (VI) il 18/01/1952	MRCNTN52A18A459V*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 25/03/2012
2	MARCHETTO Bruno nato a ARZIGNANO (VI) il 28/10/1948	MRCBRN48R28A459N*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 25/03/2012
3	FONGARO Rosalina nata a PRESSANA (VR) il 15/01/1926	FNGRLN26A55H048G*	(1) Proprieta' 4/6 fino al 16/03/2007
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/11/2006 - UR Sede SARONNO (VA) Registrazione Volume 2007 n. 105 registrato in data 02/03/2007 - SUCC. DI MARCHETTO LUIGI Voltura n. 4973.1/2007 - Pratica n. VA0093360 in atti dal 14/03/2007			

Situazione degli intestati dal 23/04/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONGARO Rosalina nata a PRESSANA (VR) il 15/01/1926	FNGRLN26A55H048G*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 15/11/2006
2	MARCHETTO Luigi nato a ARZIGNANO (VI) il 12/01/1912	MRCLGU12A12A459A*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 15/11/2006

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1950 al 11/07/2024

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 23/04/1992 in atti dal 22/12/1999 FRAZ.AMPL,VAR DEST(PF 1998) (n. 7643/1992)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. SA Foglio 4 Particella 30 Subalterno 4; Sez. urb. SA Foglio 4 Particella 30 Subalterno 4; Sez. urb. SA Foglio 4 Particella 31 ; Sez. urb. SA Foglio 4 Particella 31 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

