

# **COMUNE DI MONZA**

## **VARIANTE AL P.L. " Via Valsugana"**

**approvato con D.G.C. n. 846 del 20/12/2011**  
**in adeguamento alla D.G.C. n. 723 del 11/12/2012**

**IL SINDACO**

**IL SEGRETARIO**

**LA PROPRIETA'**

**IL TECNICO**

*architetto*

**LUCIANO NIERO**

*studio tecnico in Monza*

*via Marsala 64*

Tel. (039) 2148329  
Fax (039) 2146224

**PROPRIETA' : Liuzzi Nicola**

**DENOMINAZIONE:**

**Titolo di proprieta'**

**ALLEGATO**

**C**

**data :** 29/03/2013

**agg. :**

**scala :**



3317/06

tel  
039-388802  
360627

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

TRIBUNALE DI MONZA

Sezione II Civile

Il Tribunale di Monza, Seconda Sezione Civile, in persona del G.I. REP 002111

dott. Francesca SAIONI

in funzione di Giudice Unico

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

IRON 3434

nella causa civile iscritta al R.G. n. 2596/04, promossa con atto di citazione notificato in data 2 marzo 2004

da

**LIUZZI NICOLA**, rappresentato e difeso dagli avv.ti Stefania e Rocco Zapparata presso il cui studio in Milano, via Archimede n. 41 ha eletto domicilio.....**ATTORE**

contro

**NEGRINELLI MARIA ADELAIDE**, rappresentata e difesa dagli avv.ti Antonio Visintin del Foro di Milano e Paolo Centemero, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo, in Monza, via De Amicis n. 9, .....**CONVENUTA**

Oggetto della causa: divisione immobiliare

All'udienza del 29 giugno 2006 i procuratori delle parti così precisavano le rispettive

**CONCLUSIONI**

Tribunale di Monza - Sezione Seconda Civile  
il Giudice Unico Estensore  
dott. Francesca Saioni

**STUDIO LEGALE ZAPPARRATA**

20129 MILANO - VIA ARCHIMEDE, 41

TEL. 02.70.00.98.34 - FAX 02.70.00.97.52

ZAPPARRATA  
A ZAPPARRATA  
ANZERI

**TRIBUNALE CIVILE DI MONZA**

SEZ. II° G.I. Dr. Saioni - R.G. 2596/04

**Foglio di precisazione delle conclusioni**

**per l'attore Nicola Liuzzi**

a causa promossa

*Liuzzi Nicola*

*con Avv. Rocco Zapparrata*

**contro**

*convenuta A. Negrinelli*

*con Avv. A. Visentin*

portandosi alle conclusioni di cui alla propria memoria del 12.09.2005 e preso atto della  
etata C.T.U. confermare le quote di competenza quanto a € 2.729.958,33 in capo all'attore  
Liuzzi Nicola e quanto ad € 545.991,67 in capo alla convenuta Negrinelli e per l'oggetto, preso  
esì atto che, come rilevato dal C.T.U., una suddivisione dei beni ne pregiudicherebbe  
ilizzazione e quindi ne diminuirebbe il valore economico, dichiarare assegnatario di tutti i  
i di terreno di cui è causa l'attore Liuzzi Nicola (detentore della quasi totalità delle quote di  
ipetenza) e conseguentemente dichiarare il sig. Liuzzi Nicola tenuto al versamento a favore  
la convenuta di € 545.991,67 quale corrispettivo della quota della convenuta Negrinelli.

chiara di non voler accettare il contraddittorio su domande e/o eccezioni nuove.

in vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

lano, lì 15 giugno 2006

Avv. Rocco Zapparrata

**FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI**

**NELL'INTERESSE DI MARIA ADELAIDE NEGRINELLI**

Voglia il Tribunale Ill.mo, previo ogni opportuno accertamento e declaratoria, così giudicare:

- 1) **IN VIA PRINCIPALE**: previo scioglimento della comunione dei terreni oggetto del presente giudizio, **assegnare** alla sig.ra Maria Adelaide Negrinelli – sulla base del progetto divisionale redatto dal consulente tecnico d'ufficio designato, Geom. Roberto Locati, nella relazione depositata il 23/6/2005 – la proprietà esclusiva dei terreni siti in Monza, via F. Cavallotti, catastalmente individuati nel N.C.T. foglio 54, mappali 30 e 31 **disponendo**, a favore del sig. Nicola Liuzzi, in relazione al valore della quota spettante a quest'ultimo accertata dal consulente tecnico d'ufficio, il pagamento, a titolo di conguaglio, della somma di Euro 186.508,33 determinando altresì modalità e termini per il relativo pagamento;
- 2) **IN VIA SUBORDINATA**: a fronte della richiesta di assegnazione per intero dei terreni oggetto del presente giudizio da parte della sig.ra Maria Adelaide Negrinelli, **assegnare** alla sig.ra Maria Adelaide Negrinelli, la proprietà esclusiva dei terreni siti in Monza, via F. Cavallotti così catastalmente individuati nel N.C.T. foglio 54, mappali 192, 302, 303, 98 ed al foglio 70, mappali 26, 27, 30 e 31 e, per l'effetto, liquidare in danaro al sig. Nicola Liuzzi la quota spettante a quest'ultimo nella misura accertata dal CTU Geom. Roberto Locati nella relazione depositata il 23/6/2005 e pari ad Euro 2.729.958,33

determinando altresì modalità e termini per il relativo pagamento;

- 3) IN OGNI CASO: con vittoria di diritti ed onorari del presente giudizio oltre al rimborso delle spese peritali di parte e di CTU.

63



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 2 marzo 2004, Nicola Liuzzi, - premettendo di essere divenuta proprietario, per effetto di successione *mortis causa* nei confronti di Giuseppe Domenico Gianfranco Longhi - di una quota *pro indiviso* pari a 5/6 dei terreni siti in Monza, via Cavallotti, meglio identificati al N.C.T. al foglio 54, mappali 192, 302, 303, 98 ed al foglio 70, mappali 26, 27, 30 e 31 - conveniva in giudizio, innanzi a questo Tribunale, Maria Adelaide Negrinelli, proprietaria della restante quota indivisa di 1/6 dei suddetti terreni, perché venisse disposta la divisione degli immobili stessi, previa elaborazione di progetto divisionale da parte di CTU. Ritualmente costituitasi in giudizio, la convenuta eccepiva preliminarmente l'inammissibilità della richiesta di divisione coattiva *ex adverso* formulata. Nel merito, chiedeva comunque l'attribuzione della quota indivisa dei terreni di titolarità del Liuzzi, dichiarandosi disponibile a liquidare il corrispondente valore della quota. Il tentativo di conciliazione dava esito interlocutorio ma, successivamente, le trattative fallivano. Concessi i termini per memorie ex art. 184 c.p.c., su concorde richiesta dei procuratori delle parti, si procedeva *in primis* all'espletamento di CTU. All'esito, il procuratore dell'attore depositava, nel termine assegnato, osservazioni critiche. Veniva, quindi, richiesto da entrambe le parti e concesso un termine per valutare soluzione transattiva della controversia che, tuttavia, non andava a buon fine.



procuratori chiedevano, quindi, concordemente fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni.

In quella sede, venivano concessi i termini ex art. 190 c.p.c. per le ultime difese scritte.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Posto che risulta incontestato e documentale, in atti, il diritto delle parti ad ottenere lo scioglimento della comunione sussistente sui beni oggetto di causa, appare opportuno muovere dalle risultanze dell'espletata CTU, volta ad accertare la comoda divisibilità del compendio immobiliare *de quo* ed, in caso affermativo, a predisporre il progetto divisionale.

La CTU ha chiarito, *in primis* che oggetto di causa sono "quattro appezzamenti di terreno in comune di Monza, di proprietà indivisa per la quota di 1/6 di NEGRINELLI MARIA ADELAIDE e per la restante quota di 5/6 di LIUZZI NICILA".

L'identificazione catastale è la seguente:

#### ***a) terreno al foglio 54 mappali 98 e 192***

- *fg. 54 mapp. 98 eminentivo di classe 1 mq. 3.480 RD euro 22,47 RA euro 21,57*
- *fg. 54 mapp. 192 prato di classe 2 mq. 230 RD euro 1,01 RA 1,19*  
*coerenze del terreno in u sol corpo da nord e in senso orario: via Valsugana, via Valcisman, mappali 288, 97 e 95 del foglio 54 e via Melette di Gallio.*

#### ***b) terreno al foglio 54 mappali 302 e 303***

- *fg. 54 mapp. 302 seminativo di classe 1 mq. 1.790 RD euro 11,56 RA*



euro 11,09

fg. 54 mapp. 303 reliquato stradale mq. 39 senza reddito

accesse del terreno in un sol corpo da nord ed in senso orario: via  
alsugana, via Monte San Gabriele, mappale 103 del foglio 54 e via di  
allio Valcismon, mappali 288, 97 e 95 del foglio 54 e via Valcismon;

terreno al foglio 70 mappali 26 e 27

fg. 70 mapp. 26 seminativo di classe 1 mq. 2.930 RD euro 18,92 RA  
euro 18,16

fg. 70 mapp. 27 bosco ceduo di classe 1 mq. 650 RD euro 1,34 e RA  
euro 0,20

accesse del terreno in un sol corpo da nord ed in senso orario: via  
avallotti, mappali 28, 29 128, 129, 69 e 55 del foglio 70, via Don Minzoni;

terreno al foglio 70 mappali 30 e 31

fg. 70 mapp. 30 seminativo di classe 1 mq. 2.070 RD 13,36 RA euro  
12,83;

fg. 70 mapp. 31 bosco ceduo di classe 1 mq. RD euro 1,78 e RA euro  
0,27

accesse del terreno in un sol corpo da nord ed in senso orario: via  
avallotti mappali 32, 34, 37 e 39 del foglio 70, via Angelo Mauri, mappali  
6 e 72 del foglio 70, via Monte Cencio".

Dato atto della destinazione urbanistica dei terreni (in parte a verde  
pubblico, in parte a zona B residenziale, in parte a sede stradale ed in parte a  
Centro Direzionale) nonché dei rispettivi valori (euro 2.729.958,99 per la  
quota spettante a Nicola Liuzzi ed euro 545.991,67 per quella della signora



Negrinelli, il tutto per complessivi euro 3.275,950,00) il CTU ha accertato che *“per la conformazione delle aree, per la loro consistenza e ubicazione, per la destinazione urbanistica e la valorizzazione, si ritiene opportuno non frazionare i quattro lotti di terreno. Una loro suddivisione ne pregiudicherebbe l'utilizzazione e quindi ne diminuirebbe il valore. Per limitare i conguagli ove non si voglia liquidare la quota, il minor conguaglio in denaro si avrebbe assegnando alla signora Maria Adelaide Negrinelli il terreno ai mappali 30 e 31 del foglio 70”*.

In tal modo, alla convenuta spetterebbe il solo importo di euro 186.508,33.

Ciò posto, giova brevemente rammentare che, in punto di divisibilità o meno dell'immobile trova applicazione l'art. 720 c.c. le cui disposizioni operano per lo scioglimento di ogni tipo di comunione in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1116 c.c. (rif. Cass. 12758/01; 1423/2000).

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun dividente secondo la normale funzionalità dell'intero (rif. Cass. 12998/01). E' quindi necessario che la divisione in natura possa avvenire senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi ed inoltre, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sulla originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso (rif. Cass. 14540/04; 1738/02; 11891/98).



Perché, dunque, possa procedersi alla divisione del bene comune occorre: 1) che il bene sia naturalmente suscettibile di divisione fisica; 2) che sia possibile formare, in concreto, porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento; 3) che tale divisione non comporti la creazione di servitù, pesi, o limitazioni eccessive e non richieda opere complesse e di notevole costo; 4) che la divisione non conduca ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero (rif. Cass. 1158/95; 7083/95; 5133/95; 1260/95).

Poste tali premesse, le conclusioni della CTU appaiono inequivoche: *“per la conformazione delle aree, per la loro consistenza e ubicazione, per la destinazione urbanistica e la valorizzazione, si ritiene opportuno non frazionare i quattro lotti di terreno. Una loro suddivisione ne pregiudicherebbe l'utilizzazione e quindi ne diminuirebbe il valore”*.

Il che, con ogni evidenza, seppure non equivalente ad una affermazione di indivisibilità dei beni, esprime una valutazione ispirata da criteri pratici ed economici da cui non pare opportuno prescindere.

Ciò posto, va, *in primis*, disattesa l'eccezione sollevata dalla convenuta di inammissibilità della domanda di assegnazione dell'intero compendio immobiliare, formulata dal Liuzzi per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni. Sul punto, è sufficiente rammentare l'ormai consolidata giurisprudenza di legittimità secondo cui nel giudizio di divisione di un immobile strutturalmente o funzionalmente non frazionabile, la richiesta di attribuzione in natura con addebito dell'eccedenza in valore, avanzata da uno dei contitolari, costituisce soltanto una modalità di attuazione della



divisione stessa – che si risolve in una mera specificazione della pretesa comune - e non una domanda nuova. Principio, peraltro, ormai pacificamente adottato anche con riferimento ai giudizi di appello (sul punto, v. per tutte Cass. 12111/98).

La domanda formulata da Nicola Liuzzi è, quindi, da ritenere ammissibile.

L'attore, come noto, detiene la quota maggioritaria dei beni (5/6) e ciò costituisce, ai sensi dell'art. 720 c.p.c., criterio preferenziale di massima nell'attribuzione (con addebito dell'eccedenza), criterio da cui il giudice può discostarsi secondo il suo prudente apprezzamento, laddove ricorrano ragioni di opportunità (rif. Cass. sez. II 23 ottobre 2001 n. 12998).

Peraltro, nel caso concreto, simili ragioni non sono state rinvenute dall'odierno decidente né appaiono evidenziate dalla convenuta.

In forza di quanto precede, quindi, l'immobile oggetto di causa va dichiarato non comodamente divisibile, valutandosi opportuno di attribuire la proprietà dell'intero compendio all'attore, con addebito del valore corrispondente alla quota di Maria Adelaide Negrinelli da pagare in favore della medesima.

La convenuta aveva formulato analoga domanda ma l'attribuzione dell'intero al quotista di minoranza si pone in palese contrasto con lo spirito della normativa vigente in materia.

Tornando, quindi, alle valutazioni della CTU, il valore dell'intero compendio immobiliare corrisponde ad euro 3.275.950,00 mentre la quota di 1/6 di spettanza della convenuta ammonta ad euro 545.991,67.

Il credito del convenuto è di valore (rif. Cass. 4518/01; 5606/01; 9659/00) come tale rivalutabile d'ufficio, anche senza espressa domanda di parte,



dalla data di deposito della CTU sino alla data di scioglimento della comunione e cioè alla data della presente pronuncia. Spettano, inoltre, gli interessi legali dalla data della pronuncia medesima al saldo.

La presente statuizione costituisce, ex art. 2646 c.c., titolo per ottenere la trascrizione senza necessità di specifico ordine in tal senso al Conservatore il cui rifiuto configurerebbe l'omissione di atto dovuto.

Alla luce dell'esito della controversia, si ritiene equo disporre l'integrale compensazione delle spese di lite e di CTU.

**p.q.m.**

**Il Tribunale, pronunciando in funzione di Giudice Unico, sulla domanda proposta con atto di citazione ritualmente notificato da Nicola Liuzzi nei confronti di Maria Adelaide Negrinelli, così provvede:**

- 1) accerta e dichiara il diritto di Nicola Liuzzi allo scioglimento della comunione con Maria Adelaide Negrinelli e per l'effetto dispone lo scioglimento della comunione relativa ai beni così identificati:**

*a) terreno al foglio 54 mappali 98 e 192*

- *fg. 54 mapp. 98 eminativo di classe 1 mq. 3.480 RD euro 22,47 RA euro 21,57*
- *fg. 54 mapp. 192 prato di classe 2 mq. 230 RD euro 1,01 RA 1,19 coerenze del terreno in u sol corpo da nord e in senso orario: via Valsugana, via Valcismon, mappali 288, 97 e 95 del foglio 54 e via Melette di Gallio.*

*b) terreno al foglio 54 mappali 302 e 303*

- *fg. 54 mapp. 302 seminativo di classe 1 mq. 1.790 RD euro 11,56 RA*



euro 11,09

- fg. 54 mapp. 303 reliquato stradale mq. 39 senza reddito

coerenze del terreno in un sol corpo da nord ed in senso orario: via Valsugana, via Monte San Gabriele, mappale 103 del foglio 54 e via di Gallio Valcismon, mappali 288, 97 e 95 del foglio 54 e via Valcismon;

c) terreno al foglio 70 mappali 26 e 27

- fg. 70 mapp. 26 seminativo di classe 1 mq. 2.930 RD euro 18,92 RA euro 18,16

- fg. 70 mapp. 27 bosco ceduo di classe 1 mq. 650 RD euro 1,34 e RA euro 0,20

coerenze del terreno in un sol corpo da nord ed in senso orario: via Cavallotti, mappali 28, 29 128, 129, 69 e 55 del foglio 70, via Don Minzoni;

d) terreno al foglio 70 mappali 30 e 31

- fg. 70 mapp. 30 seminativo di classe 1 mq. 2.070 RD 13,36 RA euro 12,83;

- fg. 70 mapp. 31 bosco ceduo di classe 1 mq. RD euro 1,78 e RA euro 0,27

coerenze del terreno in un sol corpo da nord ed in senso orario: via Cavallotti mappali 32, 34, 37 e 39 del foglio 70, via Angelo Mauri, mappali 76 e 72 del foglio 70, via Monte Cencio".

- 2) accerta e dichiara che detto compendio immobiliare non è comodamente divisibile in due lotti;
- 3) assegna a Nicola Liuzzi l'intera proprietà del compendio di cui al

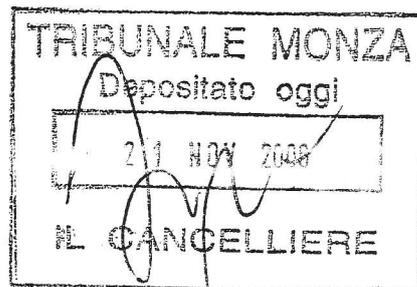


- punto sub 1) che precede;
- 4) determina nella misura di euro 545.991,67 l'importo spettante a Maria Adelaide Negrinelli, oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data della presente pronuncia al saldo effettivo;
  - 5) dichiara la presente statuizione titolo idoneo ex art. 2646 c.c. per la trascrizione presso la competente Conservatoria dei RR. II;
  - 6) rigetta ogni residua domanda ed eccezione;
  - 7) compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio e di CTU.

Monza, 16 novembre 2006

Il giudice unico  
(dott. Francesca Saioni)

IL CANCELLIERE C1  
Margherita CRIPPA



**K DUE IMMOBILIARE S.R.L.**

Via E. Osculati, 24  
20052 Monza (MB)  
P.Iva & C.F. 03103850966

**PROPOSTA DI ACQUISTO IRREVOCABILE**

Milano, 28 gennaio 2013

**A) DATI GENERALI**

**A.1) Proponente:** SANDRA LIUZZI, nata a Milano il 1° aprile 1977 e domiciliata a Milano, Via Gerolamo Morone n. 4, c.f. LZZSDR77D41F205W, in qualità di amministratrice di sostegno, in forza dei poteri ricevuti dal Decreto di nomina del Tribunale di Sondrio in data 31 ottobre 2012, del signor Nicola Liuzzi, nato a Canosa di Puglia (BT) il 1° marzo 1948 e residente a Novate Mezzola (SO), via Nazionale n. 339, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare entro il termine per il rogito notarile (la "Promittente Acquirente").

**A.2) Descrizione dell'immobile:** Lotto di terreno sito in Monza, Via Cesare Staurengi angolo Via Angelo Mauri, inserito nel Piano dei Servizi del P.G.T. di Monza come area a standard "SP3 Aree per il verde e lo sport", meglio censito al C.F. di Monza, foglio 70, mappali 83 e 84, di superficie complessiva di mq. 2.118,00, come da scheda e mappa catastale allegata sub. doc. 1. (gli "Immobili").

**A.3) Situazione proprietaria:** Proprietà intestata a Dalla Costa Amleto, Dalla Costa Angela Maria, Dalla Costa Giorgio, De Marchi Carlo, De Marchi Carlo Ottone, De Marchi Claudia ("Proprietà Intestataria"), come meglio identificati nella scheda catastale allegata sub. doc. 1. Gli Immobili sono oggetto di un contratto preliminare di compravendita, non trascritto, con la società ELDAP S.r.l. con sede in Milano, via G. Crespi 9/11, P.Iva/C.F./R.E.A. 00197000965/04964860151 ("Promissaria Venditrice") la quale si impegna a cedere alla Promittente Acquirente il contratto preliminare in atto con la Proprietà Intestataria alle condizioni sotto indicate, e/o a procurare l'acquisto degli Immobili alla Promittente Acquirente, ai sensi dell'art. 1478 c.c., alle condizioni sotto indicate, entro e non oltre il giorno **30 aprile 2013**, salva la facoltà, attribuita alla sola parte Promittente Acquirente, di richiedere l'anticipazione del suddetto termine, dandone tempestiva comunicazione alle controparti venditrici.

**A.4) Situazione locativa al rogito:** Libero da persone e cose, vincoli e servitù di qualsiasi natura.

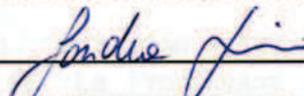
**A.5) Situazione urbanistica ed edilizia:** In regola secondo la normativa vigente.

**A.6) Situazione ambientale:** suoli non sono inquinati e/o contaminati e non necessitano di verifiche e/o indagini preventive a tal fine.

**A.7) Situazione fiscale:** In regola secondo la normativa vigente.

**A.8) Situazione ipotecaria:** Libero da ipoteche e diritti di terzi, nonché a ogni altro peso o vincolo anche a carattere obbligatorio, fatto salvo quello di cui al punto A.3). In caso esistano ipoteche, diritti reali di terzi, mutui, e/o leasing immobiliari da estinguere, la parte Promissaria Venditrice si obbliga, con l'accettazione della presente proposta, a provvedere entro i termini indicati per il rogito, ad ottenere l'assenso alla cancellazione, dandone incarico al notaio che sarà indicato dalla Promittente Acquirente.

Con l'accettazione della presente proposta il venditore conferma integralmente dette dichiarazioni.

  
\_\_\_\_\_  
**Promittente Acquirente**

  
\_\_\_\_\_  
**Promissaria Venditrice**

**B) CONDIZIONI DELLA PROPOSTA**

La Promittente Acquirente, presa visione degli Immobili sopra descritti, propone di acquistarli alle seguenti condizioni:

**B.1) Prezzo:** € 254.160,00= (duecentocinquantaquattromilacentosessanta/00 euro) pari € 120,00/mq. oltre imposte di legge.

**B.2) Modalità di pagamento:**

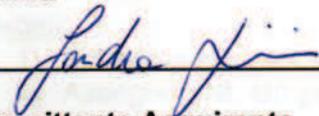
- € 3.000,00= (tremila/00 euro) alla firma della presente proposta di acquisto; tale somma sarà versata tramite assegno intestato a ELDAP Srl (sub allegato 2), a mani del mediatore Graziano Borotto, a titolo di caparra confirmatoria, che lo tratterà in deposito fiduciario infruttifero e verrà consegnato alla Promissaria Venditrice solo alla data del contratto definitivo di vendita; detta somma diverrà prezzo al momento della stipulazione del rogito notarile di compravendita;
- Saldo (pari a € 251.160,00= duecentocinquantunomilacentosessanta/00 euro) al rogito, che dovrà avvenire entro e non oltre il 30 aprile 2013, salva la facoltà, attribuita alla sola parte Promittente Acquirente, di richiedere l'anticipazione del suddetto termine, dandone tempestiva comunicazione alla Proprietà Intestataria;

**B.3)** La consegna degli Immobili avverrà al rogito in favore, in tutto o in parte, del Comune di Monza;

**B.4)** La Promittente Acquirente si riserva la scelta del notaio per la stipula del rogito; le spese di trasferimento della proprietà sono a carico della Promittente Acquirente; le spese di cancellazione di eventuali gravami sono a totale carico della controparte venditrice.

**B.5)** Il presente accordo è risolutivamente condizionato al gradimento e all'accettazione espressa da parte del Comune di Monza degli Immobili quali aree a standard idonee da inserire all'interno del Piano di Lottizzazione di Via Valsugana a Monza, reso destinatario di un procedimento di annullamento in autotutela avviato con deliberazione G.C. n. 382 del 26 giugno 2012. In caso di mancato gradimento e accettazione espressa da parte del Comune di Monza entro il termine del rogito (30 aprile 2013), il presente accordo dovrà ritenersi risolto di diritto con obbligo della Promissaria Venditrice di restituire la caparra ricevuta, senza operatività del doppio della stessa e/o di interessi e/o penalità di sorta.

**B.6)** Qualora la Promissaria Venditrice non avesse ceduto il contratto preliminare in atto con la Proprietà Intestataria e/o non facesse acquistare alla Promittente Acquirente la proprietà degli Immobili entro la data del 30 aprile 2013, salva la facoltà, attribuita alla sola parte Promittente Acquirente, di richiedere l'anticipazione del suddetto termine, il presente accordo dovrà considerarsi risolto di diritto con obbligo della Promissaria Venditrice di restituire il doppio della caparra ricevuta, con facoltà per la Promittente Acquirente di agire per il ristoro del maggior danno.



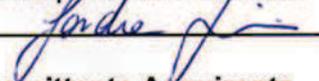
**Promittente Acquirente**

ELDAP SRL  
Via Gaetano Crespi, 9/11  
20134 MILANO  
C.F. 04964650151 P.I. 00797009865

**Promissaria Venditrice**

**C) CLAUSOLE CHE SONO STATE OGGETTO DI TRATTATIVA INDIVIDUALE AI SENSI DELL'ART. 33 e ss. del D.Lgs. n. 206/2005 (Codice del Consumo)**

**C.1)** La presente offerta è valida ed irrevocabile fino al **31 gennaio 2013**, ed è sottoposta ad accettazione scritta della parte Promissaria Venditrice da inviare anche a mezzo fax: [sandraliuzzi@hotmail.com](mailto:sandraliuzzi@hotmail.com) o e.mail: [sandra.liuzzi@liuzzi.it](mailto:sandra.liuzzi@liuzzi.it); in caso di mancata accettazione o di scadenza del predetto termine senza risposta, gli importi depositati al mediatore, saranno restituiti senza penali né interessi.



**Promittente Acquirente**

ELDAP SRL  
Via Gaetano Crespi, 9/11  
20134 MILANO  
C.F. 04964650151 P.I. 00797009865

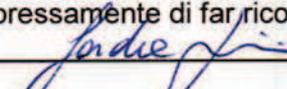
**Promissaria Venditrice**

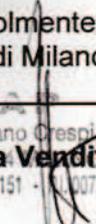
**D) CONDIZIONI ULTERIORI**

**D.1)** La Promissaria Acquirente con l'accettazione della presente proposta concede alla Promittente Acquirente un'opzione esclusiva di acquisto dei mappali n. 118 e 124 Fg. 70 del C.F. di Monza per un periodo di 6 mesi a decorrere dal giorno della comunicazione dell'accettazione della medesima proposta.

**D.2)** Gli Immobili dovranno risultare conformi alle norme edilizie ed urbanistiche e dovranno essere trasferito privi di vincoli, pesi, ipoteche e qualsiasi altro diritto di terzi; La Promissaria Venditrice, con l'accettazione della presente proposta, si obbliga a garantire, e dichiara espressamente di garantire per i vizi della cosa venduta, ai sensi art.1490 e 1491 C.C.

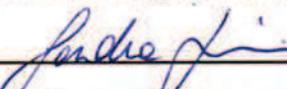
D.3) In caso di controversia che non fosse possibile dirimere amichevolmente, le parti riconoscono espressamente di far ricorso alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

  
\_\_\_\_\_  
**Promittente Acquirente**

  
\_\_\_\_\_  
**Promissaria Venditrice**  
Via Gaetano Crespi, 9/11  
C.F. 04964860151 - 00797000965

**E) COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE**

E.1) La Promittente Acquirente ha liquidato anticipatamente, a titolo di provvigioni per la presente intermediazione, alla K DUE IMMOBILIARE S.R.L., come da scrittura privata sottoscritta tra la sig.ra Sandra Liuzzi e la K DUE IMMOBILIARE S.R.L. il 26 gennaio 2013, la somma onnicomprensiva di € 3.700,00 (tremilasettecento/00 euro), iva compresa. La medesima commissione, in deroga all'art. 1755 c.c., dovrà essere restituita alla Promittente Acquirente nel caso in cui il rogito non si dovesse perfezionare per qualsiasi motivo.

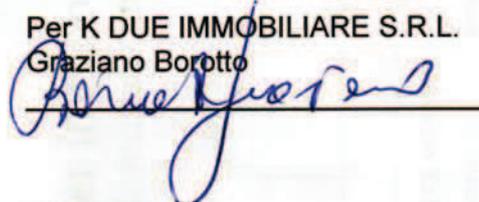
  
\_\_\_\_\_  
**Promittente Acquirente**

  
\_\_\_\_\_  
**Promissaria Venditrice**  
Via Gaetano Crespi, 9/11  
20139 MILANO  
C.F. 04964860151 - 00797000965

Milano, 28 gennaio 2013

La presente proposta, composta di 3 pagine, oltre allegati, è raccolta dal signor Graziano Borotto della K DUE IMMOBILIARE S.R.L. - Ruolo Agenti CCIAA Milano n° 10137

Per K DUE IMMOBILIARE S.R.L.  
Graziano Borotto

  
\_\_\_\_\_

**Allegati:**

- 1) Scheda e Mappa catastale degli Immobili oggetto di proposta.
- 2) Assegno BNL Gruppo BNP Paribas n. 3034180656 intestato a ELDAP S.r.l.