
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Fallimento
N. Gen. Rep. 21/2014
Beni in Seregno (MB)



“Modulo s.r.l. Costruzioni & Iniziative Immobiliari”

Codice Fiscale 02653100137

Con sede a Erba (CO) Via Cesare Battisti 7/Q

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Parlati
Curatore: Dott. Francesco Di Michele

ELABORATO PERITALE

Perito: Arch. Marco Brambilla
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Como al n. 461
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Como al n. 1480
C.F. BRM MRC 51P30 G027A

con studio in Cantù (Como) Via Gran Sasso,4
telefono: 031.711584
cellulare: 335.7011460
fax: 031.3516281
e_mail: mar.brambilla@awn.it

**Beni in Seregno (Monza e Brianza) Via Meucci
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto sito in Seregno (Monza e Brianza) Via Meucci, 6 angolo Via Oriani.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a Modulo S.r.l. Costruzioni & Iniziative Immobiliari (p.iva 02653100137) con sede a Erba

foglio 45 mappale 46 subalterno 709, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 12 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 48,96.

Note: Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tra le quali quelle individuate come "beni comuni non censibili" con i mappali 46/705-46/706 e come aree urbane, esterne alla recinzione, individuate con i mapp. 46/704-46/712; dandosi atto che la porzione di area posta al piano interrato, facente parte del mapp. 46/706 ed individuata in tinta arancio nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "G" al rogito 24/07/2007 n. 236536/19088 Notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano (trascritto a Milano il 28/07/2007 ai n.122320/64442) è di uso esclusivo e perpetuo della porzione di fabbricato al mapp.46/738.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido, biblioteca, campo da calcio, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, municipio, negozio al dettaglio, palestra, parco giochi, polizia, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola media superiore, supermercato, teatro.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Monza, Desio, Cesano Maderno, Mariano Comense, Paderno Dugnano, Meda, Carate Brianza.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1,4), autobus (0,4), superstrada Milano-Lecco (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni:
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Milano il 24/06/2014 ai nn.56284/39290

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità fa parte del condominio, denominato "Condominio Irene".

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile per la quota millesimale del posto auto scoperto: € 20,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia per la quota millesimale del posto auto scoperto: € 49,33

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Modulo S.r.l. Costruzioni e Iniziative Immobiliari con sede a Erba in via C.Battisti, 7/Q (P.IVA 02653100137) nella persona di Antonio Barzaghi in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante proprietario dal 24/05/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita n.157669/24634 registrato a Como al n.4484 serie 1T a firma del Dr. Nicola Begalli Notaio in Como, trascritto a Milano in data 26/05/2006 ai nn. 81036/41838.

6.2 Precedenti proprietari:

- EdilNovanta S.r.l. con sede in Seregno (MI), Via Gramsci n.12, codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 02115230969
In forza dei seguenti atti:
 - Atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Roncoroni in data 15/11/1995 ai nn.70827/8777, registrato a Desio il 1/12/1995 n.4923 e trascritto a Milano 2 il 18/11/1995 ai nn.58965/96905
 - Atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Roncoroni in data 14/02/2000, registrato a Desio il 03/03/2000 n.1042 e trascritto a Milano 2 il 04/03/2000 ai nn.13613/20175

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Nulla osta** rilasciato dal Sindaco del Comune di Seregno in data 06/06/1967 notificato in data 23/06/1967 prot.12167 con rilascio abitabilità in data 08/09/1969 prot.n.12167 – progressivo n.107/67
- **DIA n. 169/2004** presentata in data 06/04/2004
- **P.E. n. DIA 175/2006** (variante alla DIA 169/2004) intestata a Novara Carlo (NVRCL31c031625Y) in qualità di amministratore e legale rappresentante della EDILNOVANTA SRI, con sede in Seregno, pratica volturata il 19/06/2006 a MODULO SRL COSTRUZIONI E INIZIATIVE IMMOBILIARI. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 20/03/2006
- **P.E. n. DIA 80/2007 variante alla DIA 175/2006** intestata a Barzaghi Antonio (BRZNTN69B06D416R) in nome e per conto della società MODULO SRL con sede in Erba. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 14/02/2007



- **P.E. n. DIA 310/2007 variante alla DIA 175/2006 e 80/2007** per lavori di Manutenzione straordinaria, cambio d'uso, formazione box intestata a Barzagli Antonio (BRZNTN69B06D416R) in nome e per conto della società MODULO SRL con sede in Erba. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 17/05/2007
- **Fine lavori** presentata in data 21/09/2007

Descrizione **posto auto scoperto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto sito in Seregno (Milano) Via Meucci, 6 angolo Via Oriani.

A seguito di sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 6 maggio 2014, presa visione degli immobili oggetto della presente perizia, si evidenzia quanto segue:

Il posto auto scoperto, di circa 12,50 mq, è situato all'interno di un complesso immobiliare situato in zona semicentrale di Seregno su un lotto pianeggiante che fa angolo tra la via Meucci e la via Oriani.

La proprietà è recintata e l'accesso avviene tramite cancello carraio elettrico dalla Via Meucci. La pavimentazione è in asfalto ed il posto auto risulta contrassegnato a terra con righe bianche verniciate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
	Sup. reale lorda	12,50		12,50

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna:

materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.

Cancello:

tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT adottato: in forza di delibera C.C. n.125 del 12/12/2013 l'immobile è identificato nella zona Tessuto dell'espansione

Norme tecniche ed indici: **Art.24 Tessuto dell'espansione – micro tessuto polifunzionale**

In questo tessuto gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo la riqualificazione della maglia urbana esistente attraverso:

- a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere;
- b) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);

a) Norme generali

1. Nel tessuto della espansione si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto produttivo
- micro tessuto "verde privato"
- micro tessuto commerciale

2. ..omissis..

3. ..omissis..

Giudice: Dott.ssa Paola Parlati
Curatore: Dott. Francesco Di Michele
Perito: Arch. Marco Brambilla

4. ..omissis..
5. ..omissis..
6. ..omissis..
7. ..omissis..

b) Norme per il micro tessuto polifunzionale

1. Sui fabbricati ricadenti in questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione"

2. Tutti gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti fabbricati ricadenti in aree subordinate a preventivo piano attuativo e nel micro tessuto "verde privato", si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ef = 0,60 mq/mq con Ef max = 0,69 mq/mq
- H = ml. 10,00
- Ic = 50%
- Ip = 30%
- Ds = ml. 5.00
- Df = ml. 10.00
- Dc = ml. 5.00

3. Nelle aree libere soggette a preventivo Piano attuativo si utilizzano gli indici e i parametri indicati negli allegati al presente articolato. In caso di richiesta da parte del soggetto attuatore di applicazione del sistema incentivale per la riqualificazione ambientale di cui all'art.17, l'indice di premialità Ipr max è pari al 15% della SIp.

4. L'Amministrazione Comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima è di tipo sintetico comparativo, sulla base di fondi dirette e indirette. Come da indicazione dell'agenzia delle entrate, per la determinazione della consistenza del posto auto, è stata calcolata la superficie fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune con altri posti auto. Il criterio corrisponde alla consolidata pratica di mercato e a regole fiscali.

Al fine di ottenere una stima il più possibile aderente al valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto corretto procedere ad una stima dell'immobile partendo dal valore di mercato di posti auto simili siti nello stesso comune e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali la localizzazione, il contesto condominiale, la fruibilità del bene.

Da ricerche di mercato di compravendite recenti di posti auto coperti e scoperti in Seregno è emerso un valore di mercato compreso tra 8.000,00 € e 12.000,00 €. Considerato che il posto auto risulta scoperto, quindi privo di copertura che possa proteggere i mezzi parcheggiati, ma lo stesso risulta recintato con accesso da cancello carraio elettrico, si considera congruo un valore di **€ 9.000,00** a corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Seregno.



8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Parametro	Valore	valore complessivo
Posto auto scoperto	A corpo	€ 9.000,00	€ 9.000,00
- Valore corpo:			€ 9.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto	12,50	€ 9.000,00	€ 9.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 8.100,00

Diconsi: ottomilacenti/00

Elenco allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica;
- Allegato 2: Estratto mappa catastale;
- Allegato 3: Elaborato planimetrico con l'individuazione dei beni;
- Allegato 4: Visura catastale;
- Allegato 5: Scheda catastale;
- Allegato 6: PGT - Azionamento - Normativa tecnica;
- Allegato 7: Atto di provenienza;
- Allegato 8: Accertamento immobiliare ipotecario;



Il Perito
Arch. Marco Brambilla



Cantù, 30 settembre 2014

Giudice: Dott.ssa Paola Parlati
Curatore: Dott. Francesco Di Michele
Perito: Arch. Marco Brambilla

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

CRON. 2493/14

Il 08/10/14 in Como, innanzi al Cancelliere sottoscritto, è comparso l'Architetto Marco Brambilla, nato a Olgiate Calco (CO) il 30.9.1951, residente in Cantù, Via Susa 11/b, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC di Como al n° 461, e iscritto all'albo del Tribunale di Como al n° 1480, con studio in Cantù, Via Gran Sasso, 4, identificato con Carta d'Identità n° AU7808869, Rilasciata dal Comune di Cantù, il quale assevera con giuramento la perizia che precede da Lui redatta, in data 30/09/14

Premesso le annotazioni di legge pronunciando le parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Il perito

Arch. Marco Brambilla

M. Brambilla

Via Gran Sasso, 4

Cantù,

IL CANCELLIERE
Bruno Cracco



ALLEGATI LOTTO 001

- Allegato 1: Documentazione fotografica;
- Allegato 2: Estratto mappa catastale;
- Allegato 3: Elaborato planimetrico con l'individuazione dei beni;
- Allegato 4: Visura catastale;
- Allegato 5: Scheda catastale;
- Allegato 6: PGT – Azzonamento – Normativa tecnica;
- Allegato 7: Atto di provenienza;
- Allegato 8: Accertamento immobiliare ipotecario;



LOTTO 001 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Veduta del contesto condominiale in cui si inserisce l'unità in oggetto



Veduta del posto auto dalla Via Meucci



Giudice: Dott.ssa Paola Parlati
Curatore: Dott. Francesco Di Michele
Perito: Arch. Marco Brambilla

TRIBUNALE CIVILE

PENALE DI

PENALE DI CO

LE DI



Veduta del cancello d'ingresso alla proprietà



Individuazione del posto auto di proprietà



Giudice: Dott.ssa Paola Parlati
Curatore: Dott. Francesco Di Michele
Perito: Arch. Marco Brambilla

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ANTONIO PELUSO



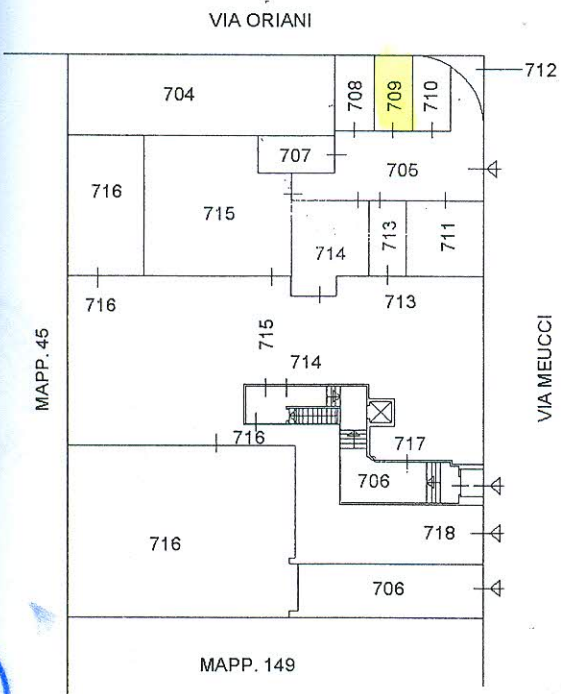
Vis. tel. (0.90 euro)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

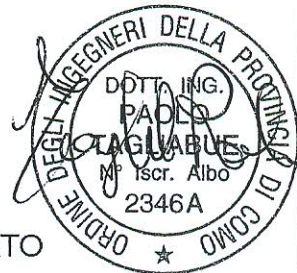
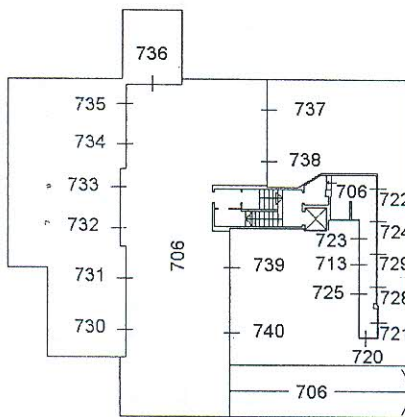
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tagliabue Paolo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Como N. 2346

Comune di Seregno
Foglio: 45 Particella: 46
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 447123 del 16/05/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

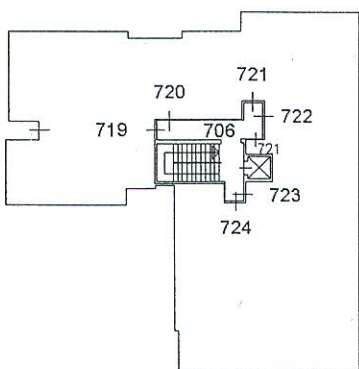
PIANO TERRA



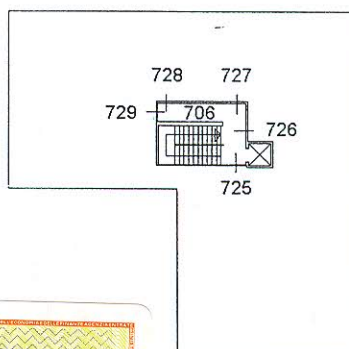
PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2014

Data: 27/05/2014 - Ora: 10.21.13 Segue

Visura n.: T60279 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SEREGNO (Codice: I625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO	
	Foglio: 45 Particella: 46 Sub.: 709	
INTESTATO		
1	MODULO S.R.L. COSTRUZIONI & INIZIATIVE IMMOBILIARI con sede in ERBA	02653100137*



Unità immobiliare dal 20/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		45	46	709			C/6	2	12 m ²	Euro 48,96	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2008 n. 42489 - 1/2008 in atti dal 20/06/2008 (protocollo n. MI0563622) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA ANTONIO MEUCCI piano: T;										
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		45	46	709			C/6	2	12 m ²	Euro 48,96	VARIAZIONE del 20/06/2007 n. 48099 - 1/2007 in atti dal 20/06/2007 (protocollo n. MI0580349) RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo	VIA ANTONIO MEUCCI piano: T;										
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 20/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MODULO S.R.L. COSTRUZIONI & INIZIATIVE IMMOBILIARI con sede in ERBA	CODICE FISCALE	02653100137	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 20/06/2007 n. 48099 - 1/2007 in atti dal 20/06/2007 (protocollo n. MI0580349) Registrazione: RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/05/2014 - Ora: 10.21.13 Fine
Visura n.: T60279 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2014

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

- foglio 45 particella 46 subalterno 1
- foglio 45 particella 46 subalterno 2
- foglio 45 particella 46 subalterno 3
- foglio 45 particella 46 subalterno 4
- foglio 45 particella 46 subalterno 5
- foglio 45 particella 46 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

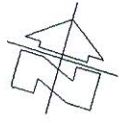
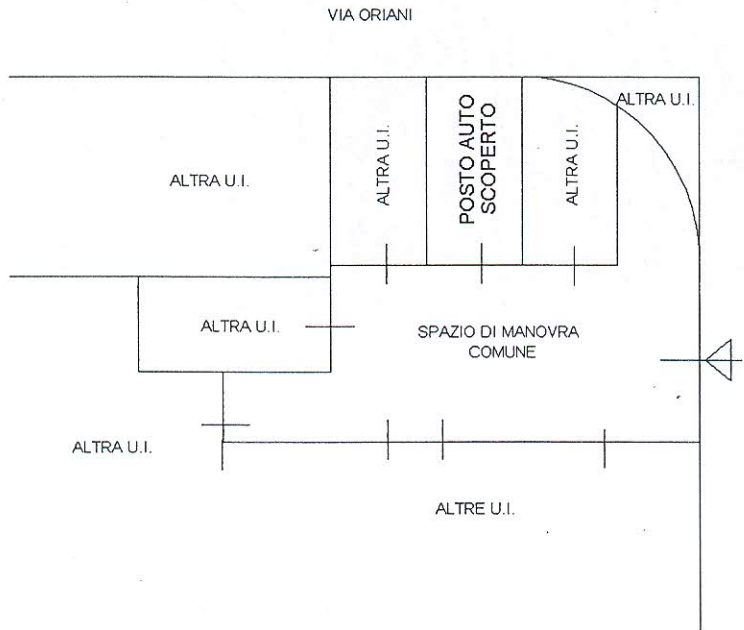
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seregno	
Via Antonio Meucci _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tagliabue Paolo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 45	Prov. Como _____ N. 2346
Particella: 46	
Subalterno: 709	

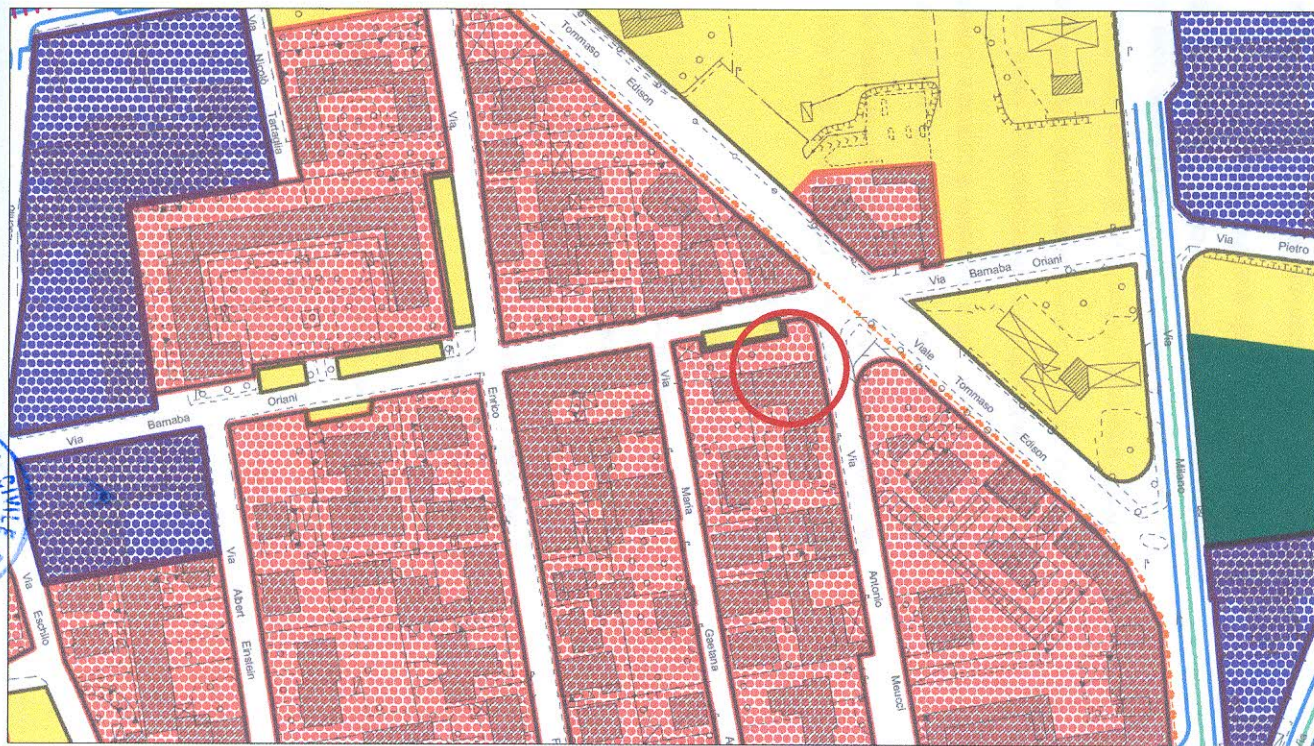
cheda n. 1 Scala 1:200





PIANO TERRA



PGT VIGENTE - TAV. PR03
delibera C.C. n.125 del 12/12/2013
Tessuto dell'espansione – micro tessuto polifunzionale








Legenda delle Funzioni

-  Confine comunale
-  Perimetro dei "Tessuti consolidati"

Assetto Insediativo

Aree attuabili con interventi diretti

-  Polifunzionale
-  Produttivo
-  Commerciale
-  Verde privato
-  Perimetro Permesso di Costruire Convenzionato



f3) nelle aree del micro tessuto produttivo oggetto di riconversione funzionale (di cui al precedente art. 15)

- Funzioni residenziali nella quantità eccedente il 60% della Slp in progetto comprensiva della superficie oggetto di cessione
- Funzioni commerciali con superficie di vendita > di 1.000 mq.
- Funzioni terziarie con Cu A ad esclusione delle attrezzature per lo spettacolo
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

f4) nel micro tessuto "verde privato"

In questo micro tessuto non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) funzioni terziarie con CuA e quelle riconducibili a artigianato di servizio alla famiglia e all'auto;
- b) funzioni produttive
- c) funzioni turistico-ricettive ad esclusione delle strutture alberghiere
- d) funzioni agricole.

f5) nel micro tessuto "commerciale"

- funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 150 mq.
- funzioni terziarie con CuA;
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.

Art. 24 – Tessuto della espansione

In questo tessuto gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo la riqualificazione della maglia urbana esistente attraverso:

- a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere;
- b) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);

a) Norme generali

1. Nel tessuto della espansione si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto produttivo
- micro tessuto "verde privato"
- micro tessuto commerciale

2. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree libere, contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree libere, contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

4. Gli interventi edilizi che interessano aree libere non ricomprese in quelle di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti con modalità diretta.

5. Negli interventi subordinati a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato, è sempre dovuta la cessione delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale nella quantità indicata negli allegati al presente articolato (P.A.) o individuata dalle tavole grafiche (PCC).

6. Negli interventi subordinati a Piano attuativo in cui non è prevista cessione o è

prevista solo in quota parte, rispetto al parametro di riferimento dettato dal Piano dei Servizi, è obbligatorio il ricorso alla monetizzazione per la mancata cessione o per la quota mancante.

7. In tutti gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato l'operatore è tenuto alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti previste dal PGT all'interno o a confine dell'ambito oggetto di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

b) Norme per il micro tessuto polifunzionale

1. Sui fabbricati ricadenti in questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione".

2. Tutti gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti fabbricati ricadenti in aree subordinate a preventivo piano attuativo e nel micro tessuto "verde privato", si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ef = 0,60 mq/mq con Ef max = 0,69 mq/mq
- H = ml. 10,00
- Ic = 50%
- Ip = 30%
- Ds = ml. 5,00
- Df = ml. 10,00
- Dc = ml. 5,00

3. Nelle aree libere soggette a preventivo piano attuativo si utilizzano gli indici e i parametri indicati negli allegati al presente articolato. In caso di richiesta da parte del soggetto attuatore di applicazione del sistema incentivale per la riqualificazione ambientale di cui all'art. 17, l'indice di premialità Ipr max è pari al 15% della Slp.

4. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio,

prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

c) Norme per il micro tessuto produttivo

1. Sui fabbricati ricadenti in questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione" nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ic = 65%
- Ip = 20%
- H = esistente
- Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto del codice della strada
- Df = ml. 10,00
- Dc = ml. 5,00

2. Tutti gli interventi edilizi si attuano mediante intervento diretto con la sola esclusione di quelli effettuati ai sensi del precedente art. 15.

d) Norme per il micro tessuto "verde privato"

1. Sui fabbricati presenti in questo micro tessuto sono consentiti, con procedura diretta, i seguenti interventi:

- Recupero edilizio
- nuova costruzione: ampliamento "una tantum" nei limiti del 10% della Slp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice massimo di edificabilità fondiaria Ef=0,60 mq/mq, dell'altezza massima esistente, delle norme del codice civile sulle distanze e altresì della costruzione degli spazi liberi definiti dal giardino con le essenze arboree.

2. Sulle aree non edificate alla data di adozione del PGT è consentita la conduzione di orti e giardini privati nonché la realizzazione di fabbricati accessori per il ricovero



REPERTORIO N. 157669 / 24634 -----

-----COMPRAVENDITA-----

-----Repubblica Italiana-----

L'anno 2006 duemilasei ed il giorno 24 ventiquattro del mese di maggio;-----

Registrato a COMO
il 24 MAG 2006

in Erba, viale Lecco n.22, presso la Filiale Imprese del SANPAOLO IMI SPA, avanti a me dottor Nicola Begalli, notaio in

n. 4489 scelti AT
con € 734,00

Como, iscritto al Collegio Notarile di Como,-----
-----sono presenti-----

Per la parte venditrice:-----

- Novara Carlo, nato a Seregno il 3 marzo 1931, domiciliato per la carica presso la sede della infranominanda società, il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:-----

- "EDILNOVANTA S.R.L.", con sede in Seregno (MI), via Gramsci n. 12, codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 02115230969,-----

munito dei più ampi poteri per il presente atto in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 11 maggio 2006 il cui verbale in copia da me notaio certificata conforme in data 11 maggio 2006 - rep. n.157.484 si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

Per la parte acquirente:-----

- Barzaghi Antonio, nato ad Erba il 6 febbraio 1969, domiciliato per la carica presso la sede della infranominanda società, il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Amministratore Unico della società:-----

- "MODULO S.R.L. COSTRUZIONI & INIZIATIVE IMMOBILIARI", con sede in Erba (CO), via Cesare Battisti n. 7/q, codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Como 02653100137,-----

munito dei più ampi poteri per il presente atto in forza della deliberazione dell'assemblea ordinaria dei soci in data 8 maggio 2006 il cui verbale in copia da me notaio certificata conforme in data odierna - rep. n.157.668 si allega al presente atto sotto la lettera "B".-----

Comparenti, della cui identità personale e qualifica sono certo, i quali con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:-----

la società "EDILNOVANTA S.R.L.", come sopra rappresentata, vende alla società "MODULO S.R.L. COSTRUZIONI & INIZIATIVE IMMOBILIARI" che, come sopra rappresentata, acquista,-----

-----in Comune di SEREGNO (MI)-----

-----via Meucci n.6, angolo via Oriani-----

il fabbricato, con annessa area di pertinenza, composto di:---

- negozio al piano terra;-----

- laboratorio al piano terra;-----

- appartamento al primo piano composto di cinque locali, cucina, due bagni, balcone e terrazza coperta e scoperta;-----

- appartamento al primo piano composto di due locali, cucina,



dr NICOLA BEGALLI - NOTAIO 22100 COMO - Via Giuliani, 20 - Tel. 031 24 10 00 - Fax 031 26 13 07

bagno e balcone;-----
- appartamento al primo piano composto di tre locali, corri-
doio, cucina e bagno con antistante ballatoio;-----
- magazzino al piano seminterrato;-----
il tutto nelle mappe e registri censuari del Comune stesso co-
sì distinto:-----

Catasto Fabbricati - foglio 45-----

- mappale n.46/1 (quarantasei sub. uno) - cat. C/1 - cl. 8 -
mq. 96 - R.C. Euro 2.761,60;-----
- mappale n.46/2 (quarantasei sub. due) - cat. C/3 - cl. 5 -
mq. 127 - R.C. Euro 439,45;-----
- mappale n.46/3 (quarantasei sub. tre) - cat. A/2 - cl. 5 -
vani 8,5 - R.C. Euro 1.470,61;-----
- mappale n.46/4 (quarantasei sub. quattro) - cat. A/3 - cl. 6
- vani 4 - R.C. Euro 475,14;-----
- mappale n.46/5 (quarantasei sub. cinque) - cat. A/3 - cl. 6
- vani 5 - R.C. Euro 593,93;-----
- mappale n.46/6 (quarantasei sub. sei) - cat. C/2 - cl. 5 -
mq. 403 - R.C. Euro 1.269,61.-----

Catasto Terreni - foglio 45-----

- mappale n.46 (quarantasei) - ente urbano - Ha 00.10.10.-----
Confini in corpo: via Oriani, via Meucci, mappali nn.149, 135
e 45.-----

Avvertenza catastale: le parti precisano che sulle planimetrie
catastali relative alle unità immobiliari compravendute è sta-
ta riportata erroneamente, in lato nord, la dicitura "via
Oriani" mentre in detto lato è posto il giardino di pertinenza
del fabbricato, come risulta dalla mappa catastale, che unita-
mente all'area coperta del fabbricato ha la consistenza di
mq.1010 (milledieci) come risulta nei registri del Catasto
Terreni (ente urbano di Ha. 00.10.10).-----

-----PROVENIENZE-----

Dei subalterni 1, 2 e 6-----

Atto in data 15 novembre 1995 - n.70827/8777 rep. a rogito no-
taio Luigi Roncoroni, registrato a Desio il 1° dicembre 1995 -
n.4923 e trascritto a Milano 2 il 18 novembre 1995 - n.58965
R.P. e n.96905 R.G.-----

Dei subalterni 3, 4 e 5-----

Atto in data 14 febbraio 2000 - n.91404/12981 rep. a rogito
notaio Luigi Roncoroni, registrato a Desio il 3 marzo 2000 -
n.1042 e trascritto a Milano 2 il 4 marzo 2000 - n.13613 R.P.
e n.20175 R.G.-----

-----PREZZO-----

Il prezzo è stato tra le parti convenuto in Euro 850.000,00
(ottocentocinquantamila virgola zero zero) pagato:-----
- quanto ad Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) pri-
ma d'ora;-----
- quanto ad Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola
zero zero), oltre ad IVA sull'intero prezzo di vendita, me-
diante i seguenti assegni circolari non trasferibili emessi in

ri-
co-
8 -
5 -
5 -
1. 6
1. 6
5 -
135
trie
sta-
"via
enza
ita-
a di
asto
no-
95 -
8965
ogito
00 -
R.P.
00,00
pri-
gola
me-
i in

data odierna dalla Filiale Imprese di Erba del SANPAOLO IMI SPA intestati alla società venditrice e che vengono consegnati in presenza di me notaio al suo legale rappresentante:-----

- n.3.400.118.101-03 dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);-----

- n.3.400.118.102-04 dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);-----

- n.3.400.118.103-05 dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);-----

- n.3.400.118.104-06 dell'importo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) (per IVA).-----

Di detto importo il legale rappresentante della società venditrice rilascia ampia e finale quietanza di saldo e liberazione con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale ed esonero del Direttore dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano 2 da ogni responsabilità.-----

-----PATTI E CONDIZIONI-----

La vendita viene effettuata ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova quanto ceduto con tutti i diritti, ragioni, azioni, attinenze, pertinenze, fissi, infissi, servitù e vincoli eventualmente esistenti.-----

Garantisce il legale rappresentante della società venditrice la proprietà e piena disponibilità di quanto alienato che dichiara libero da ipoteche, diritti di prelazione a favore di terzi ed altri oneri pregiudizievoli, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Milano 2 in data 18 novembre 1995 - n.17670 R.P. e n.96906 R.G. a favore della Banca Agricola Milanese spa, gravante sui subalterni 1, 2 e 6, in corso di cancellazione in forza dell'atto in data 17 maggio 2006 - n.139979/19681 rep. a rogito notaio Luigi Roncoroni di Desio, in corso di registrazione ed annotamento.-----

Proprietà, possesso e godimento hanno inizio nella società acquirente da oggi; le spese del presente atto, annesse e dipendenti, sono a suo carico.-----

-----DISCIPLINA URBANISTICA-----

Il legale rappresentante della società venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 - n.47:-----

- che il fabbricato in contratto è stato costruito e successivamente ristrutturato in forza:-----

-- del nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Seregno in data 6 giugno 1967 notificato il 23 giugno 1967 - prot. n.12167 (con rilascio di abitabilità in data 8 settembre 1969 - prot. n.12167 - progressivo n.107/67);-----

-- della denuncia di inizio attività in data 6 aprile 2004 - P.E. n.169/2004 e successiva DIA in variante in data 21 marzo 2006 - P.E. n.175/2006;-----

che non sono state apportate altre modifiche che richiedano il rilascio di ulteriori concessioni o autorizzazioni anche in

sanatoria.-----

-----AGLI EFFETTI DELLA REGISTRAZIONE-----

dichiarano le parti che la presente vendita è soggetta ad I.V.A. e sconta pertanto le imposte di registro, trascrizione e catastale in misura fissa.-----

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.-----

Questo atto, steso a mia cura, in massima parte scritto da persona di mia fiducia con sistema elettromeccanografico ed in parte scritto di mio pugno, io notaio ho letto ai comparenti i quali, a mia domanda, dichiarano di approvarlo.-----

Occupi due fogli per quattro intere facciate e fin qui della quinta.-----

FIRMATO: Novara Carlo - Antonio Barzaghi - Nicola Begalli notaio.-----

NOVARA
TRANS
SER
0211

C
P
E
d
1)
ve
2)
A
C.
seg
Il P
am
Sul
si r
am
prop
ango
a)

NOVARA
CIVILE
NOTAIO

FALLIMENTO N. 21/2014

ALLEGATO 8

MODULO SRL COSTRUZIONI E INIZIATIVE IMMOBILIARI - sede
Erba - C.F./P.IVA 02653100137

Verifica ipotecaria storica ventennale, c/o Ufficio del Territorio di Milano
2, per soli gravami, relativamente alla seguente proprietà (verifica
ipotecaria aggiornata al 31/07/2014)

Comune di SEREGNO

Via Antonio Meucci

- **POSTO AUTO ESTERNO** così censito:

Foglio 45 - mapp. 46/709 - PT - cat. C/6 - classe 2 - mq. 12 - R.C. € 48,96

In base alle verifiche ipotecarie e catastali la predetta unità immobiliare,
attualmente di proprietà della predetta società fallita e precedentemente di
proprietà della società *Edilnovanta Srl - sede Seregno*, risulta gravata da:

- Sentenza di fallimento trascritta a Milano il 24/06/2014 ai N. 56284/39290.

Como, lì 4 agosto 2014

Arnaldo Broggi



Como, lì 12 giugno 2014

Visura richiesta da: STUDIO CORRADO & ASSOCIATI – c.a. Dott. Francesco Di Michele
(Fallimento N. 21/2014)

USO LEGALE + CATASTO NAZIONALE

154412 MODULO SRL COSTRUZIONI E INIZIATIVE IMMOBILIARI

Sede: ERBA C.F. e P.IVA: 02653100137

CONSERVATORIA di **MILANO 2****TRASCRIZIONI A FAVORE:**

Nota nr. 81036/41838 del 26/05/2006 COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONI CONTRO:

Nota nr. 122320/64442	del 28/07/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 122322/64443	del 28/07/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 122324/64444	del 28/07/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 126116/66443	del 01/08/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 126119/66445	del 01/08/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 130043/68741	del 04/08/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 141422/74913	del 19/09/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 151667/79944	del 09/10/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 151668/79945	del 09/10/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 151670/79946	del 09/10/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 151672/79947	del 09/10/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 151674/79948	del 09/10/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 181005/95212	del 03/12/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 195578/103544	del 27/12/2007	COMPRAVENDITA
Nota nr. 17967/9735	del 11/02/2008	COMPRAVENDITA
Nota nr. 22786/12314	del 20/02/2008	COMPRAVENDITA

Nota nr. 25036/13547	del 25/02/2008	COMPRAVENDITA
Nota nr. 25037/13548	del 25/02/2008	COMPRAVENDITA
Nota nr. 68190/37919	del 26/05/2008	COMPRAVENDITA
Nota nr. 184052/120203	del 27/11/2008	COMPRAVENDITA

ISCRIZIONI:

Nota nr. 81037/18760	del 26/05/2006	IPOTECA VOLONTARIA SU BENI SUCCESSIVAMENTE VENDUTI E SVINCOLATI E/O ESCLUSI DALLA GARANZIA IPOTECARIA A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DI MUTUO
----------------------	----------------	--

ANNOTAMENTI:

Nota nr. 41814	del 25/11/2006	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (erogazione parziale a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 33793	del 27/10/2007	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (riduzione di somma a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 33794	del 27/10/2007	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (restrizione di beni a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 33801	del 27/10/2007	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (restrizione di beni a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 2381	del 25/01/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (erogazione a saldo a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 2382	del 25/01/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (riduzione di somma a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 2383	del 25/01/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (frazionamento in quota a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 2384	del 25/01/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (restrizione di beni a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 7885	del 17/03/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (restrizione di beni a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 9614	del 03/04/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (restrizione di beni a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 9615	del 03/04/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (restrizione di beni a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 26533	del 27/09/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (comunicazione di estinzione parziale a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)

Nota nr. 26534	del 27/09/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (comunicazione di estinzione parziale a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)
Nota nr. 26535	del 27/09/2008	ANNOTAZIONE ALLE ISCRIZIONI (comunicazione di estinzione parziale a margine iscr. 26/5/2006 N. 18760)

SITUAZIONE PATRIMONIALE AGGIORNATA AL: TRAS. 09/06/2014
 ISCR. 09/06/2014

01. Comune: SEREGNO

Provenienza N. 81036/41838 26/05/2006

Censuario:

Località:

Indirizzo: Via Antonio Meucci

QUOTA: 1/1 PIENA PROPRIETA'

Foglio	Mappale	Piano	Classe	Categoria	Vani	Superficie	Rendita catastale
Foglio 45	mapp. 46/709	PT	2	C/6	-	Mq. 12	€ 48,96

Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tra le quali quelle individuate come "beni comuni non censibili" con i mapp. 46/705-46/706 e come aree urbane, esterne alla recinzione, individuate con i mapp. 46/704-46/712; dandosi atto che la porzione di area posta al piano interrato, facente parte del mapp. 46/706 ed individuata in tinta arancio nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "G" al rogito 24/07/2007 N. 236536/19088 Notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano (trascritto a Milano in 28/07/2007 ai N. 122320/64442) è di uso esclusivo e perpetuo della porzione di fabbricato al mapp. 46/738.

AVVERTENZA:

Il suddetto accertamento immobiliare è stato effettuato, dall'origine, in capo alla società e relative sue eventuali precedenti denominazioni sociali e/o sedi.

La relazione non è un accertamento ipotecario storico ventennale e come tale potrebbe non includere eventuali gravami (preesistenti all'atto di acquisto in capo alla società Modulo Srl Costruzioni e Iniziative Immobiliari) iscritti e/o trascritti a carico dei danti causa.
