

LORENZO BURAGGI

Dottore commercialista - Revisore contabile
20122 MILANO - Corso Europa, 10
Tel. 02.784851 (r.a.) - Fax 02.784853
e-mail: l.buraggi@studioburaggi.it

**Contributo unificato
assolto in data 15.12.2015
CAB 0569 ABI 01613**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
Sezione Fallimentare**

**G.D. Dott. Rolfi
N. 706/2015 R.G.**

-ooOoo-

Doc. n. 88

**Fallimento Hirundo S.r.l.
Via G. Mazzini, 18 – Melzo**

-ooOoo-

Oggetto: Istanza di autorizzazione a vendere gli immobili in Trezzano Rosa, via Padre Marengoni (2° istanza) ed il terreno residuale in Roncello (1° istanza)

Ill.mo Signor Giudice delegato,
il sottoscritto Curatore, nominato con sentenza depositata in data 17 agosto 2015,

p r e m e s s o

- che i primi due esperimenti di gara per la vendita degli immobili di proprietà della procedura siti in Trezzano Rosa, via Padre Marengoni (complesso “Le Magno-lie”), tenutisi in data 10 maggio 2017 e 13 settembre 2017 (al prezzo base ridotto di 1/4), hanno visto l’aggiudicazione di uno solo dei sette lotti disponibili;
- che i rimanenti n.6 lotti sono rappresentati dalle seguenti unità immobiliari in Comune di Trezzano Rosa (MI), Via Padre Marengoni tutte censite al N.C.E.U. ed al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 5, particella 735 come meglio descritte e valutate nelle perizie in data 15.11.2016 dell’arch. Yael Anati, in atti:
 1. Abitazione di tipo civile, sub. 27, A/2, classe 4, rendita Euro 371,85, valore di perizia di Euro 235.000,00
 2. Box auto, sub. 39, C/6, classe 3, consistenza 17 m², rendita Euro 37,75, valore di perizia di Euro 14.000,00
 3. Box auto doppio, sub. 43, C/6, classe 3, consistenza 34 m², rendita Euro 75,51, valore di perizia di Euro 20.000,00
 4. Posto auto coperto, sub. 50, C/6, classe 2, consistenza 13 m², rendita Euro 24,17, valore di perizia di Euro 7.000,00
 5. Box auto doppio, sub. 57, C/6, classe 3, consistenza 38 m², rendita Euro 84,39, valore di perizia di Euro 20.000,00
 6. Posto auto coperto, sub. 66, C/6, classe 2, consistenza 13 m², rendita Euro 24,17, valore di perizia di Euro 7.000,00
- che i prezzi dei lotti invenduti ridotti già di 1/4 rispetto all’ultimo tentativo di vendita sono i seguenti:
 - **Lotto 1 € 132.187,50**
 - **Lotto 2 € 7.875,00**
 - **Lotto 3 € 11.250,00**
 - **Lotto 4 € 3.937,50**

- **Lotto 5 € 11.250,00**
- **Lotto 7 € 3.937,50**

- che inoltre la società fallita è proprietaria, tra l'altro, dei seguenti appezzamenti di terreno in Comune di Roncello (MB) censiti al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Roncello al foglio 3, come meglio descritti e valutati nelle perizie in data 6 ottobre 2017 dell'arch. Yael Anati allegate in estratto sub 1:
 1. Appezzamento di terreno, mapp. 729, seminativo, classe 1, reddito domenicale Euro 2,36, reddito agrario Euro 2,26, valore di perizia di Euro 2.226,50;
 2. Appezzamento di terreno, mapp. 760, seminativo, classe 1, Ha 00.17.20, reddito domenicale Euro 11,10, reddito agrario Euro 10,66, valore di perizia di Euro 10.492,00;
 3. Appezzamento di terreno, mapp. 794, seminativo, classe 1, Ha 00.06.25, reddito domenicale Euro 4,03, reddito agrario Euro 3,87, valore di perizia di Euro 3.812,50;
- che, tenuto conto della loro scarsa consistenza e della loro contiguità si rende opportuno procedere alla loro vendita in unico **lotto (n.8)** al prezzo base di € **16.531,00**;
- che lo scrivente ha provveduto a modificare il programma di liquidazione depositato in data 23 febbraio 2016 al fine di renderlo conforme alle nuove disposizioni circa le modalità delle vendite immobiliari, impartite dal Tribunale di Milano – Sezione fallimentare con la circolare del 29 novembre 2017 e che le modifiche sono state approvate dal Comitato dei Creditori all'unanimità, come da relazione informativa alla S.V. in data 23 gennaio 2018;
- che è pertanto possibile procedere alla vendita delle unità immobiliari sopra elencate e che, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, è opportuno che le unità immobiliari siano poste in vendita in **lotti separati**;
- che in caso di gara per pluralità di offerenti, **ciascun rilancio** non potrà essere inferiore a:
 - € 5.000,00 per il lotto n.1
 - € 500,00 per i lotti nn.2-3-5-8
 - € 200,00 per i lotti nn.4 e 7
- che, alla luce della circolare sopra richiamata, le condizioni della vendita saranno quelle di seguito riportate:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a **corpo** e non a misura.

2) L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura fallimentare** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella perizia di stima, via via ridotto di un quarto, in relazione a ciascun esperimento di vendita.

4) Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.

5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).

6) L'aggiudicatario, **fino a 10 giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con **comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di **prorogare** il termine del pagamento di mesi 2 o 4 secondo le condizioni che nell'avviso di vendita saranno indicate dal Curatore, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

7) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art.560 c.p.c. come modificato dalla legge del 2016, **entro il termine massimo di trenta giorni dal deposito della autorizzazione alla vendita quale atto conforme al programma di liquidazione.**

8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, **le cui spese sono a carico della procedura**, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art.108, co.1 l.f. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del notaio ed a spese della procedura fallimentare**, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art.108, co.2, l.f..

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

9) Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 10 giorni dalla relativa richiesta telefonica o a mezzo fax. Il Curatore programma le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto. Allorquando il portale delle vendite pubbliche sarà pienamente operativo, si applicherà la disciplina di cui all'art.560 c.p.c. per le menzionate visite e loro prenotazione e svolgimento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

10) Gli interessati devono depositare la **cauzione** e formulare **l'offerta di acquisto**, che **deve essere dichiarata IRREVOCABILE**, con le seguenti modalità:

10.A: l'offerente deve versare una **cauzione** d'importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** (come determinato ai sensi del superiore punto 3) mediante **bonifico** sul **conto bancario** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTARE presso BNL, Palazzo di Giustizia di Milano (IBAN: IT77 F 01005 01773 00000 00000 19)**, indicando nella **causale** il **nome del fallimento** e la **data fissata per l'esame delle offerte**, come risultanti dalla prima parte della presente ordinanza, e il **numero del lotto** se sono posti in vendita più lotti (ad es.: *FALL. Bianchi S.r.l. - 15/11/2017 - Lotto n.2*);

10.B: se risultano posti in vendita più beni di **eguale tipologia** (ad esempio, più box; più cantine; più appartamenti di tipologia simile) l'interessato potrà presentare **un'unica offerta** valida per più lotti, con dichiarazione in calce di volerne acquistare uno solo, versando una sola cauzione calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di **maggiore valore**, ma in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti fa automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri;

10.C: entro **le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, l'offerente deve consegnare presso lo studio del curatore in busta chiusa anonima con indicazione di uno pseudonimo e del giorno della gara i **seguenti documenti:**

I) copia della contabile o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato;

II) dichiarazione di offerta di acquisto contenente:

a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;

d) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita;

e) **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità

di proroga nei limiti previsti al punto 6);

III) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;**

IV) dichiarazione, in duplice copia, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico di euro 1,50 per la stessa BNL e di euro 2,00 max per altre Banche verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito nuovo modulo disponibile sul sito www.tribunale.milano.it o richiederlo al Curatore.

11) il curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste segnerà su ciascuna data e ora di ricezione firmando; poi le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

12) Il giorno e l'ora della gara il curatore provvederà a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio.

13) Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al curatore sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita emesso dal curatore; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

14) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il curatore **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze di cui al punto 11.

15) Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**.

16) L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.

17) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

18) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. Il curatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavora-

tivi dall'aggiudicazione del bene, la richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo di cui al punto 11, IV°.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

19) Il **saldo prezzo** dovrà essere versato **entro il termine di cui ai punti 5) e/o 6)** mediante **bonifico** bancario sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo raccomandata. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

20) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri fiscali**. L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo raccomandata o PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione.

21) Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la **delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Fallimentare – FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento)**. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

22) La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c., mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>
- a termini dell'art.490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet autorizzati a norma del D.M. 31.10.2006:
www.astegiudiziarie.it; www.asteimmobili.it
2. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale dei quotidiani *La Repubblica* e *Corriere della Sera*, nonché sul free press Metro
3. affissione di un cartello Vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del curatore o del suo ausiliario;
4. in caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla privacy e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

23) la pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno QUARANTACINQUE giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o da terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile. Il curatore potrà valutare di chiedere al Giudice Delegato in funzione della particolare consistenza del bene - una riduzione dei termini di pubblicazione, comunque non inferiori a TRENTA giorni a termini dell'art.107, comma 1, l.f. ovvero un incremento degli stessi.

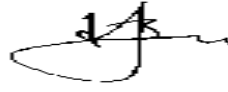
tutto ciò premesso, il sottoscritto

c h i e d e

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la vendita degli immobili descritti in premessa con le modalità ivi richiamate.

Con osservanza.

Milano, li 29 gennaio 2018



*Il Curatore del fallimento
(Dr. Lorenzo Buraggi)*

Allegati:

1. Perizia arch. Anati terreno Roncello del 6.10.2017
2. Certificazione ex art.567 c.p.c. Trezzano Rosa
3. Certificazione ex art.567 c.p.c Roncello



Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento HIRUNDO S.r.l.

N° Gen. Rep. 706/2015

Giudice Delegato:
Dott.ssa FEDERICO ROLFI

Curatore Fallimentare:
Dott. LORENZO BURAGGI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Compendio Immobiliare "La Vigna"

Roncello (MB) via del Guadagno

Lotto 15

Tre appezzamenti di terreno



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: rael@yalenati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

INDICE

1	PREMESSA	pag.	3
2	OGGETTO DI STIMA	pag.	3
	2.1 Descrizione sommaria del bene	pag.	3
	2.2 Ubicazione e accessibilità	pag.	4
	2.3 Descrizione del territorio circostante	pag.	4
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	6
	3.1 Attività svolte	pag.	6
	3.2 Precedenti e attuali proprietari	pag.	6
	3.3 Gravami e formalità	pag.	8
	3.4 Identificazione catastale del bene	pag.	9
	3.5 Stato di possesso e disponibilità	pag.	10
4	DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	10
	4.1 Descrizione generale del bene	pag.	10
5	URBANISTICA	pag.	11
	5.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	11
	5.2 Classificazione e parametri urbanistici	pag.	11
6	CONSISTENZA	pag.	14
7	VALUTAZIONE DEL LOTTO	pag.	14
	7.1 Metodo di stima	pag.	14
	7.2 Valutazione	pag.	16
	ELENCO ALLEGATI	pag.	17

1 PREMESSA

Con informativa del 16/09/2015 al Giudice Delegato Dott. Federico Rolfi, il Curatore Dott. Lorenzo Buraggi ha incaricato la sottoscritta Arch. Yael Anati, con studio in Milano, Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società HIRUNDO S.r.l. dichiarata fallita con sentenza n. 729/15 emessa l'11/08/2015 dep. 17/08/2015.

2 OGGETTO DI STIMA

2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Roncello e sono costituiti da tre appezzamenti di terreno collocati al di fuori del Piano di Lottizzazione nominato "La Vigna".



I terreni, indicati in blu sull'immagine satellitare sono stati acquistati insieme agli altri terreni sui quali poi sono state realizzate le villette previste dal Piano di Lottizzazione Convenzionato. I tre appezzamenti sono identificati tutti al Foglio 3 del Catasto Terreni del Comune di Roncello, Particelle n. 729, 794 e 760.

2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il Comune di Roncello appartiene alla provincia lombarda di recente istituzione (2009) di Monza-Brianza.

Si trova a circa metà strada tra Milano e Bergamo, nelle vicinanze dei comuni di Ornago, Busnago, Cambiagio e Trezzano Rosa. Roncello è situata a 7 km a sud-est di Vimercate che costituisce la più grande città nelle strette vicinanze.

Il territorio roncellese si estende su 3,1 km² e conta 3.490 abitanti secondo l'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 1 125,8 abitanti per km².



Roncello è raggiungibile con mezzi privati percorrendo la rete autostradale ed imboccando le uscite dell'A4: Cambiagio-Cavenago e Trezzo sull'Adda che distano circa 4 km.

Il Comune di Roncello è raggiungibile anche attraverso la linea di trasporto pubblico della rete Nord - Est Trasporti che parte dalla stazione della linea Metropolitana Milanese 2 (verde) dalla fermata di Gessate.

Gli aeroporti più vicini sono quelli di Bergamo Orio al Serio e di Milano Linate che distano da Roncello rispettivamente 25 km e 30 km.

2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Il bene è ubicato all'interno di un'area periferica situata a sud ovest rispetto al piccolo centro cittadino. L'area circostante è caratterizzata, a nord-est in direzione del centro, dalla presenza di edifici residenziali di pochi piani, mentre confina con campi agricoli verso sud-ovest.

Il traffico nella zona è composto principalmente da veicoli privati dei residenti.



A Roncello si trovano una scuola materna e una scuola elementare.

Nel territorio comunale ha sede una struttura sanitaria privata "Polimedica Brianza" che offre alcuni servizi sanitari convenzionati.

Il Comune offre nel parco vicino al Municipio un servizio di Wi-Fi gratuito.

Sotto il profilo naturalistico-ambientale, il territorio vanta nelle vicinanze il Parco Rio Vallone e il Parco dell'Adda Nord.

3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

3.1 ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti effettuato presso il Comune di Roncello nelle date del 25/11/2015 e del 12/12/2015 che ha permesso di reperire i titoli edilizi relativi al Piano di Lottizzazione;
- Sopralluoghi tenutesi il 16 e 21 ottobre 2015 che hanno permesso di visionare lo stato di fatto dei luoghi.

È stata inoltre raccolta la seguente documentazione:

DESCRIZIONE DOCUMENTO	DATA DOCUMENTO
Verbale di giuramento	09/12/2015
Certificato notarile	del 27/01/2017 ad integrazione del precedente del 13/11/2015 All.to 2
Atto di provenienza	03/03/2006 e 03/07/2008 All.ti 1.1 e 1.2
Estratti di mappa catastale	15/11/2016 All.ti 3.1 – 3.2 e 3.3
Visure catastali storiche	10/11/2016 All.ti 4.1 – 4.2 e 4.3
Certificato di destinazione urbanistica	Del 31/05/2017 All.to 5

3.2 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

La Soc. Hirundo s.r.l. ora in Fallimento, risulta proprietaria dei seguenti appezzamenti di terreno siti in Comune di Roncello e censiti al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 3, mappale 729, qualità seminativo Classe 1, Ha 00.03.65 R.D. Euro 2,36 R.A. Euro 2,26, quale derivato dal frazionamento dei mappali 75-344 e 79 giusto tipo di frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 26.06.2008 n. 573328.1/2008;
- Foglio 3, mappale 760, qualità seminativo Classe 1, Ha 00.17.20, R.D. Euro 11,10 R.A. Euro 10,66, quale derivato dal frazionamento dei mappali 75-344 e 79 giusto tipo di frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 25 giugno 2008 n. 573328.1/2008;
- Foglio 3, mappale 794, qualità seminativo Classe 1, Ha 00.06.25, R.D. Euro 4,03 R.A. Euro 3,87, quale derivato dal Frazionamento dei mappali 728-758 e 763 giusto

tipo di frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 14 dicembre 2009 n. 1401.1/2009.

Con riferimento al Certificato notarile del 27.01.2017 a cura del notaio Benedetto Antonio Elia, ad integrazione del precedente certificato del 13.11.2015, i beni di cui sopra sono pervenuti nel ventennio alla società nel modo seguente:

“...dei mappali 729 e 794:

da oltre il ventennio proprietario dell'area era il signor MAGGIONI GAETANO nato a Vimercate il giorno 23 settembre 1926.

Successivamente:

- *In morte del signor MAGGIONI GAETANO, suggestalizzato, deceduto il 19 gennaio 2007 (denuncia di successione registrata a Vimercate il 26 maggio 2008 al n. 62/251 vol. 8, trascritta a Milano 2 il 22 agosto 2008 ai nn.111813/63852, a seguito di testamento pubblico Notaio G.B. Mattarella di Trezzo sull'Adda in data 26 novembre 2004 Rep. n. 67322/14668 ed atti di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito Notaio Bottini Paola di Milano in data 31 maggio 2007 Repertorio n. 1512/1177 trascritto a Milano 2 in data 16 agosto 2007 ai nn. 133221/70515 e in data 12 giugno 2007 Repertorio n. 1523/1187 trascritto a Milano 2 in data 16 agosto 2007 ai nn. 133220/70514, l'area in oggetto passava ai signori CARNUCCIO CARMELA, nata a Badolato il 26 maggio 1934, MAGGIONI RACHELE, nata a Roncello l'11 maggio 1931, MAGGIONI ISABELLA, nata a Roncello il 3 agosto 1933, MAGGIONI FRANCESCA, nata a Roncello il 18 ottobre 1936, MAGGIONI ANNA, nata a Roncello il 17 novembre 1938, MAGGIONI GIULIO, nato a Roncello il 26 giugno 1941, MAGGIONI MARIA LUISA, nata a Vimercate il 22 giugno 1963, MAGGIONI CINZIA, nata a Vimercate il 22 aprile 1966, MAGGIONI SILVANA, nata a Milano il 9 dicembre 1957, MAGGIONI DOMENICO, nato a Vimercate il 5 giugno 1963;*
- *In forza di atto a rogito Notaio Bottini Paola di Milano in data 3 luglio 2008 rep. 2196/1709, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 9 luglio 2008 ai nn. 89201/49956, i sopra citati signori vendevano l'area in oggetto alla società “HIRUNDO S.R.L.”;*

del mappale 760:

da oltre il ventennio proprietari delle aree erano i signori COMI ERNESTO, nato a Cambiagio il 26 giugno 1929 e COMI LUCIANO, nato a Cambiagio il 10 febbraio 1932.

Successivamente in forza di.

- *Atto di compravendita a rogito Notaio Caputo Nicola di Milano in data 15 gennaio 1996 Rep. n. 115795/12190 trascritto a Milano 2 il 6 febbraio 1996 ai nn10136/7225 i suggergeneralizzati signori vendevano le aree in oggetto alla società "HOUSE 2000 S.R.L." con sede in legnano;*
- *atto di compravendita autenticato dal Notaio Caputo Nicola di Lainate in data 4 luglio 2005 Rep. n. 134678/21986 e trascritto a Milano 2 il 22 luglio 2005 ai nn. 113467/58365 la società "IL MATTONE 3000 S.R.L. " con sede in Melzo;*
- *atto a rogito Notaio Mattarella Giovanni Battista di Trezzo sull'Adda in data 3 marzo 2006 Rep. 64137/12871, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 7 marzo 2006 ai nn. 33737/16838 la società "IL MATTONE 3000 S.R.L." vendeva le aree in oggetto alla società "HIRUNDO S.R.L."*

Vedi All.to 2 certificato notarile e All.ti 1.1 e 1.2 Atti di compravendita

3.3 GRAVAMI E FORMALITÀ

Formalità pregiudizievoli

Nel certificato notarile a cura del notaio Benedetto Antonio Elia del 27/01/2017 vengono riportate le seguenti formalità:

- *"ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 28 gennaio 2010 ai nn. 8477/2053 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L." per Euro 8.800.000,00 (ottomilionioottocentomila virgola zero zero) a garanzia di un mutuo di Euro 4.400.000,00 (quattromilioniquattrocentomila virgola zero zero) concesso con atto a rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 19 gennaio 2010 n. 37220/7173 di Repertorio, iscritta sui seguenti immobili:*
- *fg 3: mapp. 796 (ex 728) – mapp. 798 (ex 758) mapp. 799 /ex 763 e mapp. 801 (ex 763);*
- *- sentenza di fallimento in data 17 agosto 2015 n. 729, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 27 gennaio 2017 ai nn.9535/5988, trascritta sugli immobili sopra descritti;"*

Il notaio nel certificato precisa inoltre che:

- *"Le suddette ispezioni sono state effettuate con parametri di restrizione relativi al bene e alle formalità pregiudizievoli, poiché i soggetti proprietari degli immobili hanno a favore e carico innumerevoli formalità trascritte."*

Vedi All.to 2 - certificato notarile del 27/01/2017

3.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono identificati come "Lotto 15" e sono composti da tre appezzamenti di terreno individuati al Catasto come segue:



Stralcio estratto di mappa catastale vedi allegati 3.1 – 3.2 e 3.3

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					Dominicale (€)	Agrario (€)
3	729	seminativo	1	365	2,36	2,26
Coerenza da nord in senso orario: particelle 573, 730, 829, 828, 794, 74						
3	760	seminativo	1	1.720	11,10	10,66
Coerenza da nord in senso orario: particelle 800, 702, 768, 743						
3	794	seminativo	1	625	4,03	3,87
Coerenza da nord in senso orario: particelle 828, 795, 743, 725 e 74						

Vedi allegati 3.1, 3.2, 3.3 estratti di mappa e 4.1, 4.2, 4.3 visure catastali storiche

3.5 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ

I tre appezzamenti di terreno dettagliati al precedente paragrafo sono al 100% di proprietà della HIRUNDO S.r.l. in fallimento con codice fiscale 05178870969.

4 DESCRIZIONE DEL BENE

4.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

I beni oggetto di valutazione sono tre appezzamenti di terreno:

La particella 729 è un terreno pianeggiante di forma allungata e molto stretta, non coltivato situato a ovest del Piano di Lottizzazione.



Particella 729

La particella 794 è un terreno pianeggiante di forma irregolare confinante con la viabilità pubblica del piano di lottizzazione. L'appezzamento risulta pianeggiante ed incolto.



Particella 794

La particella 760 è un terreno di forma regolare.



Particella 760

Si fa presente che la particella 760 si presenta coperta da un cumulo di terreno ed erbacce le cui caratteristiche non sono note.

5 URBANISTICA

5.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Roncello è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 26.06.2007, della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 13.03.2013 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17.09.2013 (quindi è la stessa ad essere lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roncello) e al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni di Variante, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 27.11.2013.

La variante generale al P.G.T. è stata approvata con D.C.C. n. 7 del 13/03/2013 e poi definitivamente approvata con la D.C.C. n. 36 del 17/09/2013.

5.2 CLASSIFICAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI

Il tre terreni oggetto di valutazione hanno la seguente destinazione urbanistica, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 31/05/2017:

- *Foglio n. 3, mappali n. 729 e n.794*

SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO

- **Sistema dello Spazio Aperto**, di cui all'art. 7 delle Norme di Piano del Piano delle Regole ed in particolare **in Ambiti agricoli strategici ex zone E1-E2**, di cui all'art. 7.2.1 delle medesime Norme;
 - **Ambito soggetto a Fondo Aree Verdi** di cui all'articolo n. 3 delle Norme di Piano del Piano delle Regole, ed in particolare in **Aree Agricole allo stato di fatto**, di cui all'articolo n. 3.1 delle medesime Norme.
- Foglio n.3, mappale n. 760

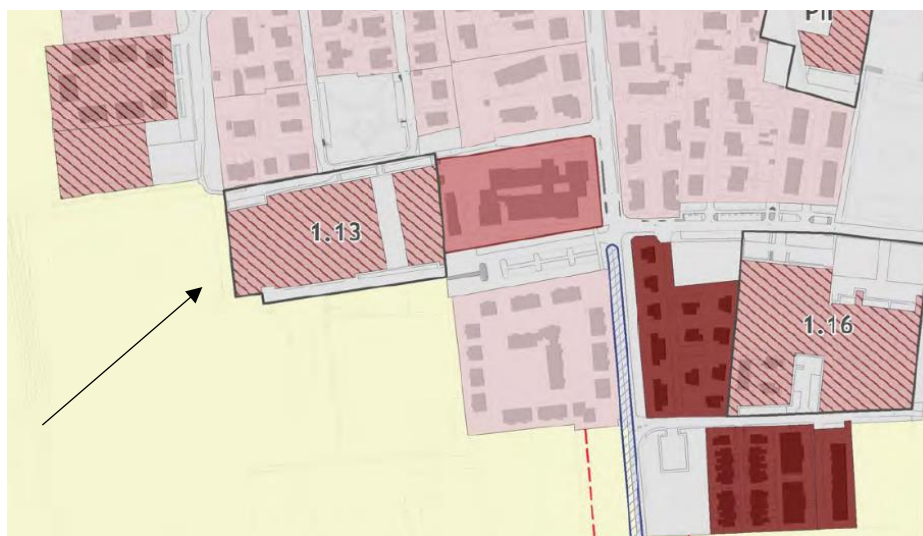
SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO

- **Sistema dello Spazio Aperto**, di cui all'articolo 7 delle Norme di Piano del Piano delle Regole, ed in particolare in **Ambiti agricoli strategici ex zone E1-E2**, di cui all'art. 7.2.1 delle medesime Norme;
- **Quota parte ambito soggetto a fondo Aree Verdi**, di cui all'articolo n. 3 delle Norme di Piano del Piano delle Regole, ed in particolare in **Aree Agricole allo stato di fatto**, di cui all'articolo n. 3.1 delle medesime Norme.

3.1 - Maggiorazioni "fondo aree verdi"

Le nuove edificazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto sono soggette alla maggiorazione del contributo di costruzione da destinare alla costituzione di un fondo regionale vincolato a interventi forestali e d'incremento della naturalità. L'elaborato "PR2 Aree agricole nello stato di fatto – Art. 43 – L.r. 12/2005" del piano delle regole definisce il perimetro degli ambiti che, qualora oggetto di trasformazione, sono soggetti alla maggiorazione del contributo di costruzione.

Salvo diversa disposizione del Consiglio comunale, la maggiorazione è pari al 5% del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), considerato al lordo di eventuali scomputi o riduzioni derivanti dal Piano delle regole. La maggiorazione deve essere corrisposta alla tesoreria comunale in unica soluzione al momento dell'efficacia del titolo abilitativo, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.



 **Ambiti agricoli strategici - ex zone E1 - E2**
(PR_Art.7.2.1)

7.2.1 - Ambiti agricoli strategici ex zone E1 – E2

Gli ambiti agricoli strategici sono evidenziati nell'elaborato "PR1 Ambiti del piano delle Regole e vincoli sovraordinati".

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. che ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Definizione e obiettivi

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- *la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;*
- *la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;*
- *la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
- *l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso;*

Indici

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole strategiche valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- *gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali devono rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;*
- *i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, devono essere mantenuti;*
- *non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari;*
- *i corsi d'acqua e i canali di scolo delle acque devono essere preservati e mantenuti in buone condizioni manutentive;*
- *nelle lavorazioni dei terreni (spianamenti, livellamenti, arature) bisogna assumere gli accorgimenti necessari a impedire il repentino deflusso delle acque meteoriche verso il tessuto urbanizzato.*

Gli indici urbanistici sono quelli previsti dalla legge regionale n. 12 del 2005 nonché dalle diverse eventuali normative di settore al momento vigenti.

Tipologie di intervento ammissibili

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dalla legge regionale n. 12 del 2005 nonché dalle diverse eventuali normative di settore al momento vigenti.

Gli edifici esistenti non più adibiti agli usi agricoli, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Strumenti Premiali

Non è consentita l'applicazione delle premialità.

Modalità di intervento

Le modalità d'intervento sono disciplinate dalla legge regionale n. 12 del 2005, nonché dalle diverse eventuali normative di settore al momento vigenti.

Intervento edilizio diretto per gli edifici esistenti non più adibiti agli usi agricoli.

Destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili

ARTICOLAZIONE		DESTINAZIONI D'USO		
		AMMESSI	INAMMISS	COMPATI
R1	ABITAZIONI		X	
AS	ARTIGIANALI DI SERVIZIO		X	
PA1	ARTIGIANATO PRODUTTIVO		X	
PA2	DEPOSITI A CIELO APERTO		X	
PI1	INDUSTRIA		X	
PI2	DEPOSITI A CIELO APERTO		X	
V	ESERCIZI DI VICINATO		X	
MS	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		X	
GS	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		X	
D1	UFFICI E STUDI PROFESSIONALI, ATTIVITÀ DIREZIONALI		X	
D2	COMMERCIO ALL'INGROSSO, MAGAZZINI		X	
D3	ATTIVITÀ PRIVATE		X	
RT1	ATTREZZATURE RICETTIVE		X	
RT2	PUBBLICI ESERCIZI		X	
RT3	ATTREZZATURE PER LO SVAGO E LO SPETTACOLO		X	
RT4	ALTRE ATTIVITÀ		X	
SSC	STAZIONI DI RIFORNIMENTO		X	
A1	ABITAZIONI IMPRENDITORE	X		
A2	INFRASTRUTTURE AGRICOLE	X		
A3	ALLEVAMENTI	X		
A4	COLTIVAZIONE DEI FONDI	X		
AE	ATTIVITÀ DI CAVA		X	

Per gli articoli 43 (contributo di costruzione), 59 (interventi ammissibili) e 60 (Presupposti soggettivi ed oggettivi) della L.R. 12/2005 vedi All.to 6.

Non essendo le particelle coltivate e non facendo parte di un'attività agricola sono prive di potenzialità edificatoria.

6 CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza dei beni oggetto di valutazione si farà riferimento ai dati riportati nelle visure catastali:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
3	729	seminativo	1	365
3	760	seminativo	1	1.720
3	794	seminativo	1	625

7 VALUTAZIONE DEL LOTTO

7.1 METODO DI STIMA

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare. Trattandosi di terreni agricoli si fa riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dalla Provincia di Monza Brianza per il 2016.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Tabella dei Valori Medi dei terreni valevole per l'Anno 2017

(Ex. art.41 comma 4 del D.P.R. n.327/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

N.	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N .1	REGIONE AGRARIA N.2	REGIONE AGRARIA N .3	REGIONE AGRARIA N.4
		Euro/Mq	Euro/Mq	Euro/Mq	Euro/Mq
1	Seminativo	6,00	6,10	6,10	6,10
2	Seminativo Irriguo	6,84	6,84	6,96	7,81
3	Prato	6,00	6,10	6,10	6,10
4	Prato Irriguo e Marcita	6,84	6,84	6,96	7,81
5	Orto	7,98	7,98	8,12	7,46
6	Orto irriguo	12,56	13,06	12,80	12,97
7	Frutteto	7,89	7,89	8,06	9,52
8	Vigneto	6,25	6,25	6,37	-----
9	Incolto Produttivo	2,71	2,71	2,75	2,88
10	Pioppeto	5,28	5,28	5,38	6,08
11	Bosco	2,79	2,79	2,85	2,85
12	Culture Florovivaisti	14,62	14,62	14,91	14,33

NOTE

1. I Valori riferiti all'Anno 2017 sono stati approvati nella seduta del 31/05/2017;
2. I Valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri 7-8-10-11-12 si riferiscono al solo terreno nudo, il soprassuolo dovrà essere valutato a parte;
3. I Valori sono espressi in €/mq ed arrotondati a due decimali.

Il Comune di Roncello fa parte della regione agraria n. 3

7.2 VALUTAZIONE

A seguito di quanto riportato sopra il valore dei tre appezzamenti di terreno, applicando il VAM risulta essere:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	VAM	Valore
3	729	seminativo	365	6,10 €	2.226,50 €
3	760	seminativo	1.720	6,10 €	10.492,00 €
3	794	seminativo	625	6,10 €	3.812,50 €
Totale			2.710		16.531,00 €

In considerazione che:

- I terreni non sono contigui
- Non sono edificabili
- La particella 729 e la particella 794 hanno una forma e una dimensione che non consente nessun loro sfruttamento se non in abbinamento a terreni limitrofi
- La particella 760 pur essendo la più grande delle tre particelle non può essere sfruttata ai fini agricoli autonomamente.

È opportuno deprezzare il valore complessivo di un ulteriore 15 %

$$16.531,00 \text{ €} - 15\% = 14.051,35 \text{ €}$$

Il valore di stima del Lotto 15 costituito da tre appezzamenti di terreno nello stato in cui si trovano, arrotondato per difetto risulta pari a €14.000,00 (euro quattordicimila/00).

Milano, 6 Ottobre 2017

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Atto di compravendita del 03/03/2006 Rep. 64137 e Racc. 12871;
- 1.2) Atto di compravendita del 03/07/2008 Rep. 2196 e Racc. 1709;
- 2) Certificato notarile del 27/1/2017;
- 3.1) Estratto di mappa Foglio 3 Particella 729;
- 3.2) Estratto di mappa Foglio 3 Particella 760;
- 3.2) Estratto di mappa Foglio 3 Particella 794;
- 4.1) Visura catastale storica Foglio 3 Particella 729;
- 4.2) Visura catastale storica Foglio 3 Particella 760;
- 4.3) Visura catastale storica Foglio 3 Particella 794;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica o NTA;
- 6) Stralcio Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12;



Notaio Benedetto Antonio ELIA

C.F. LEI BDT 53H12A893Y - P.IVA 09063340153

Milano C.so V. Emanuele II n. 30

Tel.: 02/76001290 r.a. - Fax 02/781079

email: eliabenedetto@notaioelia.it

Certificazione notarile ex art. 567, comma secondo c.p.c.

Il sottoscritto Dr. **ELIA BENEDETTO ANTONIO** Notaio in Milano con studio in Corso Vittorio Emanuele II n. 30, esaminati i documenti e consultati i registri Catasto competente e dell'Agenzia del Territorio

certifica

assumendone la piena responsabilit , che a tutto il 13 novembre 2015 base a detti documenti e Registri ed effettuata ogni altra opportuna indagine, le risultanze degli immobili meglio infra descritti sono le seguenti:

In Comune di **Trezzano Rosa** con accesso da Via Giuseppe Verdi e pi  precisamente:

n. 37 (trentasette) unita' immobiliari ad uso abitazione, n. 72 (settantadue) vani ad uso autorimessa, n. 7 (sette) unita' immobiliari ad uso negozio e n. 1 (uno) locale cantina.

Dette unita' immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa come segue:

- foglio 5, mappale 735 sub. **27**, Via Padre Giovanni Marengoni snc, Piano 2-3; Categoria A/2, classe 4, vani 6, Rendita Catastale Euro 371,85=
- foglio 5, mappale 735 sub. **39**, Via Padre Giovanni Marengoni snc, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 17, Rendita Catastale Euro 37,75=
- foglio 5, mappale 735 sub. **43**, Via Padre Giovanni Marengoni snc, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 34, Rendita Catastale Euro 75,51=
- foglio 5, mappale 735 sub. **50**, Via Padre Giovanni Marengoni snc, Piano S1; Categoria C/6, classe 2, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,17=
- foglio 5, mappale 735 sub. **57**, Via Padre Giovanni Marengoni snc, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 38, Rendita Catastale Euro 84,39=
- foglio 5, mappale 735 sub. **58**, Via Padre Giovanni Marengoni snc, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 41, Rendita Catastale Euro 91,05=
- foglio 5, mappale 735 sub. **66**, Via Padre Giovanni Marengoni snc, Piano S1; Categoria C/6, classe 2, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,17=
- foglio 2, mappale 851 sub. **4**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/6, classe 2, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 26,03=
- foglio 2, mappale 851 sub. **5**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/6, classe 2, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 26,03=

- foglio 2, mappale 851 sub. **6**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/6, classe 2, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 26,03=
- foglio 2, mappale 851 sub. **7**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/6, classe 2, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 26,03=
- foglio 2, mappale 851 sub. **8**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/6, classe 2, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 26,03=
- foglio 2, mappale 851 sub. **10**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/1, classe 5, metri quadri 91, Rendita Catastale Euro 1.471,02=
- foglio 2, mappale 851 sub. **11**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/1, classe 5, metri quadri 92, Rendita Catastale Euro 1.487,19=
- foglio 2, mappale 851 sub. **12**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/1, classe 5, metri quadri 67, Rendita Catastale Euro 1.083,06=
- foglio 2, mappale 851 sub. **13**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/1, classe 5, metri quadri 48, Rendita Catastale Euro 775,92=
- foglio 2, mappale 851 sub. **14**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/1, classe 5, metri quadri 160, Rendita Catastale Euro 2.586,42=
- foglio 2, mappale 851 sub. **15**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano T; Categoria C/1, classe 5, metri quadri 45, Rendita Catastale Euro 727,43=
- foglio 2, mappale 851 sub. **16**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 4, Rendita Catastale Euro 289,22=
- foglio 2, mappale 851 sub. **17**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 6,5, Rendita Catastale Euro 469,98=
- foglio 2, mappale 851 sub. **18**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 4, Rendita Catastale Euro 289,22=
- foglio 2, mappale 851 sub. **19**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06=
- foglio 2, mappale 851 sub. **20**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 4,5, Rendita Catastale Euro 325,37=
- foglio 2, mappale 851 sub. **21**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 7, Rendita Catastale Euro 506,13=
- foglio 2, mappale 851 sub. **22**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 7, Rendita Catastale Euro 506,13=
- foglio 2, mappale 851 sub. **23**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 3, Rendita Catastale Euro 216,91=
- foglio 2, mappale 851 sub. **24**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06=
- foglio 2, mappale 851 sub. **25**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1; Categoria A/2, classe 5,vani 4, Rendita Catastale Euro 289,22=
- foglio 2, mappale 851 sub. **26**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1S1; Categoria A/2, classe 5,vani 6,5, Rendita Catastale Euro 469,98=
- foglio 2, mappale 851 sub. **27**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 1S1; Categoria A/2, classe 5,vani 4,5, Rendita Catastale Euro 325,37=
- foglio 2, mappale 851 sub. **28**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2; Categoria A/2, classe 5,vani 4, Rendita Catastale Euro 289,22=
- foglio 2, mappale 851 sub. **29**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2; Categoria A/2, classe 5,vani 6,5, Rendita Catastale Euro 469,98=
- foglio 2, mappale 851 sub. **30**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2;

Categoria A/2, classe 5,vani 4, Rendita Catastale Euro289,22=
- foglio 2, mappale 851 sub. **31**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2;
Categoria A/2, classe 5,vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06=
- foglio 2, mappale 851 sub. **32**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2;
Categoria A/2, classe 5,vani 4,5, Rendita Catastale Euro 325,37=
- foglio 2, mappale 851 sub. **33**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2-S1;
Categoria A/2, classe 5,vani 7, Rendita Catastale Euro 506,13=
- foglio 2, mappale 851 sub. **34**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2-S1;
Categoria A/2, classe 5,vani 7, Rendita Catastale Euro 506,13=
- foglio 2, mappale 851 sub. **35**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2;
Categoria A/2, classe 5,vani 3, Rendita Catastale Euro 216,91=
- foglio 2, mappale 851 sub. **36**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2;
Categoria A/2, classe 5,vani 3,5, Rendita Catastale Euro 253,06=
- foglio 2, mappale 851 sub. **37**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2;
Categoria A/2, classe 5,vani 4, Rendita Catastale Euro 289,22=
- foglio 2, mappale 851 sub. **38**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2-S1;
Categoria A/2, classe 5,vani 6,5, Rendita Catastale Euro 469,98=
- foglio 2, mappale 851 sub. **39**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 2-S1;
Categoria A/2, classe 5,vani 4,5, Rendita Catastale Euro 325,37=
- foglio 2, mappale 851 sub. **40**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4;
Categoria A/2, classe 5,vani 4,5, Rendita Catastale Euro 325,37=
- foglio 2, mappale 851 sub. **41**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4;
Categoria A/2, classe 5,vani 7, Rendita Catastale Euro 506,13=
- foglio 2, mappale 851 sub. **42**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4;
Categoria A/2, classe 5,vani 4,5, Rendita Catastale Euro 325,37=
- foglio 2, mappale 851 sub. **43**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4;
Categoria A/2, classe 5,vani 4, Rendita Catastale Euro 289,22=
- foglio 2, mappale 851 sub. **44**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4;
Categoria A/2, classe 5,vani 5, Rendita Catastale Euro 361,52=
- foglio 2, mappale 851 sub. **45**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4-S1;
Categoria A/2, classe 5,vani ,7,5, Rendita Catastale Euro 542,28=
- foglio 2, mappale 851 sub. **46**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4-S1;
Categoria A/2, classe 5,vani ,7,5, Rendita Catastale Euro 542,28=
- foglio 2, mappale 851 sub. **47**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4;
Categoria A/2, classe 5,vani ,3,5, Rendita Catastale Euro 253,06=
- foglio 2, mappale 851 sub. **48**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4;
Categoria A/2, classe 5,vani ,4,5, Rendita Catastale Euro 325,37=
- foglio 2, mappale 851 sub. **49**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4;
Categoria A/2, classe 5,vani ,5, Rendita Catastale Euro 361,52=
- foglio 2, mappale 851 sub. **50**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4-S1;
Categoria A/2, classe 5,vani ,7, Rendita Catastale Euro 506,13=
- foglio 2, mappale 851 sub. **51**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano 3-4-S1;
Categoria A/2, classe 5,vani ,5, Rendita Catastale Euro 361,52=
- foglio 2, mappale 851 sub. **52**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **53**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **54**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **55**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=

- foglio 2, mappale 851 sub. **56**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 12, Rendita Catastale Euro 26,65=
- foglio 2, mappale 851 sub. **57**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **58**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **59**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **60**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **61**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **62**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **63**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **64**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 21, Rendita Catastale Euro 46,64=
- foglio 2, mappale 851 sub. **65**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 27, Rendita Catastale Euro 59,96=
- foglio 2, mappale 851 sub. **66**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 39, Rendita Catastale Euro 86,61=
- foglio 2, mappale 851 sub. **67**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 32, Rendita Catastale Euro 71,06=
- foglio 2, mappale 851 sub. **68**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 27, Rendita Catastale Euro 59,96=
- foglio 2, mappale 851 sub. **69**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 24, Rendita Catastale Euro 53,30=
- foglio 2, mappale 851 sub. **70**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 21, Rendita Catastale Euro 46,64=
- foglio 2, mappale 851 sub. **71**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 24, Rendita Catastale Euro 53,30=
- foglio 2, mappale 851 sub. **72**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **73**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **74**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **75**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **76**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **77**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **78**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **79**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **80**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **81**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;

Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **82**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **83**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 12, Rendita Catastale Euro 26,65=
- foglio 2, mappale 851 sub. **84**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **85**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **86**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **87**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **88**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **89**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **90**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 33,31=
- foglio 2, mappale 851 sub. **91**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 33,31=
- foglio 2, mappale 851 sub. **92**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 33,31=
- foglio 2, mappale 851 sub. **93**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **94**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **95**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **96**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **97**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **98**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 28,87=
- foglio 2, mappale 851 sub. **99**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 10, Rendita Catastale Euro 22,21=
- foglio 2, mappale 851 sub. **100**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **101**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **102**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **103**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **104**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **105**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **106**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1;
Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=

- foglio 2, mappale 851 sub. **107**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **108**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **109**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **110**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **111**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 31,09=
- foglio 2, mappale 851 sub. **112**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1; Categoria C/6, classe 3, metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 33,31=
- foglio 2, mappale 851 sub. **703**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano TS1; Categoria C/1, classe 5, metri quadri 360, Rendita Catastale Euro 5.819,44=
- foglio 2, mappale 851 sub. **702**, Via Giuseppe Verdi n.SC, Piano S1; Categoria C/2, classe 3, metri quadri 25, Rendita Catastale Euro 50,35=

il foglio 5 mapp. 735 deriva dalle seguenti aree edificabili censite al Catasto Terreni come segue:

- foglio 5, mappale 696, Ha 0.01.65 qualita' seminativo, classe 2, R.D. Euro 0,85 R.A. Euro 0,85;
- foglio 5, mappale 707, Ha 0.02.85 qualita' seminativo, classe 1, R.D. Euro 1,84 R.A. Euro 1,77;
- foglio 5, mappale 706, Ha 0.16.75 qualita' seminativo, classe 1, R.D. Euro 10,81 R.A. Euro 10,38;
- foglio 5, mappale 704, Ha 0.02.25 qualita' seminativo, classe 2, R.D. Euro 1,16 R.A. Euro 1,16;
- foglio 5, mappale 699, Ha 0.12.44 qualita' seminativo, classe 2, R.D. Euro 6,42 R.A. Euro 6,42.

il foglio 2 mapp. 851 deriva dalle seguenti aree edificabili censite al Catasto Terreni come segue:

- foglio 2 mappale 584, Ha 00.02.75,
 - foglio 2 mappale 588, Ha 00.00.10,
 - foglio 2 mappale 590, Ha 00.00.05,
 - foglio 2 mappale 594, Ha 00.24.70,
 - foglio 2 mappale 595, Ha 00.03.70,
 - foglio 2 mappale 596, Ha 00.07.55,
 - foglio 2 mappale 597, Ha 00.02.40,
 - foglio 2 mappale 599, Ha 00.02.47,
 - foglio 2 mappale 600, Ha 00.01.40,
 - foglio 2 mappale 601, Ha 00.01.45,
 - foglio 2 mappale 602, Ha 00.00.15,
 - foglio 2 mappale 795, Ha 00.05.50,
- derivanti dall'originario foglio 2 mappali 191 e 192;

di proprieta' del Fallimento:

"HIRUNDO S.R.L." con sede in Melzo, Via Mazzini n. 18, codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 05178870969.

Storia Ipotecaria:
del foglio 5 mapp. 735

proprietari delle aree come sopra descritte erano i signori CALVI FRANCESCO, nato a Trezzano Rosa il giorno 3 ottobre 1946, SCARAMUZZA FLAVIA, nata a Trezzano Rosa il giorno 10 aprile 1959, FUMAGALLI CESARINA, nata a Trezzano Rosa il giorno 4 novembre 1947, SOTTOCORNO FELICITA, nata a Trezzano Rosa il giorno 24 gennaio 1934, VERDERIO ALESSIA MANUELA, nata a Milano il giorno 11 giugno 1972, VERDERIO MARIO, nato a Trezzano Rosa il giorno 5 agosto 1931, VERDERIO SILVIA, nata a Vaprio d'Adda il giorno 17 giugno 1975, PEREGO ANGELA, nata a Trezzano Rosa il giorno 13 dicembre 1932, MONZANI DIONIGI, nato a Trezzano Rosa il giorno 3 marzo 1930.

Conseguentemente ad accorpamento delle aree e contestuale riparcellazione e ridistribuzione tra i proprietari del comparto, in forza di atto a rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 28 novembre 2007 Rep. n. 36492/6630 trascritto a Milano il 18 dicembre 2007 ai nn. 190096/100320, le aree in oggetto venivano cedute ai signori CALVI LUIGIA, nata a Trezzano Rosa, il giorno 26 giugno 1956, CALVI FRANCESCO, nato a Trezzano Rosa, il giorno 3 ottobre 1946 e CALVI GIUSEPPINA, nata a Trezzano Rosa il giorno 26 agosto 1949 in ragione di 1/3 indiviso ciascuno.

Successivamente in forza di atto a rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 20 dicembre 2007 Rep.n. 36537/6666, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 6 il 21 dicembre 2007 al n. 31655 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 21 dicembre 2007 ai nn. 194185/102743 le aree in oggetto venivano vendute alla società "HIRUNDO S.R.L."

del foglio 2 mapp. 851

da oltre il ventennio proprietari delle aree erano i signori BIFFI GIUSEPPE, nato a Trezzano Rosa il giorno 12 luglio 1916 e BIFFI LUIGI, nato a Trezzano Rosa il 17 aprile 1915 nella misura di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno.

Successivamente:

- in morte del signor BIFFI GIUSEPPE, suggeneralizzato, deceduto il 31 luglio 1982 (denuncia di successione registrata a Milano il 31 gennaio 1983, trascritta a Milano 2 in data 24 febbraio 1983 ai nn. 11225/9508) la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) delle aree passava ai signori BIFFI ALESSANDRA, nata a Trezzano Rosa il 20 gennaio 1949, BIFFI LORENZO, nato a Trezzano Rosa l'8 dicembre 1962 e SILICONI MARIA GIUSEPPINA, nata a Trezzano Rosa il 22 ottobre 1923, nella misura di 1/6 (un sesto) indiviso ciascuno;

- in morte del signor BIFFI LUIGI, suggeneralizzato, deceduto il 23 giugno 1999 (denuncia di successione registrata a Milano il 6 giugno 2002 al n.

13216 vol. 99 trascritta a Milano 2 in data 10 febbraio 2003 ai nn. 22836/15561 regolata da testamento olografo pubblicato dal Notaio Giovanni Battista Mattarella in data 18 ottobre 1999 Rep. 39036/5205) la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) delle aree passava al signor BIFFI ALESSANDRO, nato a Trezzano Rosa il 6 ottobre 1949 per la quota indivisa di 1/2 di nuda proprieta' e alla signora LIMONTA ROSA, nata a Trezzano Rosa il 9 dicembre 1916 per la quota indivisa di 1/2 dell'usufrutto;

- in forza di atto a rogito Notaio Mattarella Giovanni Battista di Trezzo sull'Adda in data 31 ottobre 2007 Rep. n. 68801/15682 trascritto a Milano 2 in data 6 novembre 2007 ai nn. 165766/87426 i signori BIFFI LORENZO, SILICONI MARIA GIUSEPPINA, BIFFI ALESSANDRA, LIMONTA ROSA E BIFFI ALESSANDRO vendevano le aree in oggetto alla societa' "HIRUNDO S.R.L.".

Formalita' pregiudizievoli

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 19 marzo 2008 ai nn. 36792/8707 a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO S.C. A R.L." per Euro 8.000.000,00 (ottomilioni virgola zero zero) a garanzia di un mutuo di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) concesso con atto a rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 17 marzo 2008 n. 36651/6728 di Repertorio iscritta sui seguenti immobili:

fg. 5: mapp.696 - 707 - 706 - 704 - 699;

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 20 ottobre 2008 ai nn. 156689/31655 a favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A." per Euro 8.000.000,00 (ottomilioni virgola zero zero) a garanzia di un mutuo di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) concesso con atto a rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 10 ottobre 2008 n. 36852/6886 di Repertorio iscritta sui seguenti immobili:

fg. 2: mapp. 584 - 588- 590- 594 - 595 - 596 - 597 - 599 - 600 - 601 - 602 e 795;

con atto a rogito Notaio Petrillo Massimo di Milano in data 22 luglio 2014 Repertorio n. 38332/8053, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 25 luglio 2014 al n. 20656 S. 1T ed annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 2 ottobre 2014 ai nn. 86767/12228 venivano svincolate dalla suddetta ipoteca le seguenti unita' immobiliari: foglio 2 mapp. 851 subb. 16-90-27-109-31-88-24-96 e 14;

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 1 agosto 2014 ai nn. 73860/12548 a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L." per Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) a garanzia di un mutuo di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) concesso con atto a rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 31 luglio 2014 n. 38334/8055 di Repertorio, iscritta sui seguenti immobili:

fg. 5: mapp.735 subb. 27 e 58;

- ipoteca giudiziale per Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 28 ottobre 2014 ai nn. 95281/16583 a favore "IMPRESA LEGRENZI S.r.l." con sede in Clusone iscritta sui seguenti immobili:

fg. 2: mapp. 851 subb. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-703, mapp. 735 subb. 27-39-43-50-57-58-66;

- ipoteca giudiziale per Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 24 luglio 2015 ai nn. 74503/13299 a favore signor MIDALI ANDREA, iscritta sui seguenti immobili:

fg. 5: mapp.735 subb. 27 e 58;

- Sentenza di Fallimento in data 17 agosto 2015 n. 729, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 19 ottobre 2015 ai nn. 102208/66496, trascritta su tutti gli immobili sopra descritti.

- Convenzione edilizia a rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 28 novembre 2007 Rep. n. 36492/6630, trascritta a Milano 2 in data 18 dicembre 2007 ai nn. 190095/100319 trascritta sui seguenti immobili:

fg. 5: mapp. 699 - 696 - 707 - 706 - 704.

Si precisa che le suddette ispezioni sono state effettuate con parametri di restrizione relativi al bene ed alle formalita' pregiudizievoli, poiche' i soggetti proprietari degli immobili hanno a favore e carico innumerevoli formalita' trascritte.

Milano li, 13 novembre 2015

in fede
Dr. ELIA BENEDETTO ANTONIO
Notaio





Notaio Benedetto Antonio ELIA
C.F. LEI BDT 53H12A893Y - P.IVA 09063340153
Milano C.so V. Emanuele II n. 30
Tel.: 02/76001290 r.a. - Fax 02/781079
email: eliabenedetto@notaioelia.it

Certificazione notarile ex art. 567, comma secondo c.p.c.

Il sottoscritto Dr. **ELIA BENEDETTO ANTONIO** Notaio in Milano con studio in Corso Vittorio Emanuele II n. 30, esaminati i documenti e consultati i registri Catasto competente e dell'Agenzia del Territorio assumendone la piena responsabilita', che ad integrazione della precedente relazione del 13 novembre 2015,

certifica

che la societa':

"HIRUNDO S.R.L." con sede in Melzo, Via Mazzini n. 18, codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 05178870969

risulta proprietaria dei seguenti appezzamenti di terreno siti in Comune di Roncello, censiti al Catasto Terreni come segue:

- foglio 3, mappale **729**, Qualita' Seminativo Classe 1, Ha 00.03.65, R.D. Euro 2,36 R.A. Euro 2,26, quale derivato dal frazionamento dei mappali 75-344 e 79 giusto tipo di frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 25 giugno 2008 n. 573328.1/2008;
- foglio 3, mappale **760**, Qualita' Seminativo Classe 1, Ha 00.17.20, R.D. Euro 11,10 R.A. Euro 10,66, quale derivato dal frazionamento dei mappali 75-344 e 79 giusto tipo di frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 25 giugno 2008 n. 573328.1/2008;
- foglio 3, mappale **794**, Qualita' Seminativo Classe 1, Ha 00.06.25, R.D. Euro 4,03 R.A. Euro 3,87, quale derivato dal frazionamento dei mappali 728-758 e 763 giusto tipo di frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 14 dicembre 2009 n. 1401.1/2009.

Storia Ipotecaria

dei mappali 729 e 794:

da oltre il ventennio proprietario dell'area era il signor **MAGGIONI GAETANO** nato a Vimercate il giorno 23 settemre 1926.

Successivamente:

- in morte del signor **MAGGIONI GAETANO**, suggeneralizzato, deceduto il 19 gennaio 2007 (denuncia di successione registrata a Vimercate il 26 maggio 2008 al n. 62/251 vol. 8, trascritta a Milano 2 il 22 agosto 2008 ai nn. 111813/63852, a seguito di testamento pubblico Notaio G.B. Mattarella di Trezzo sull'Adda in data 26 novembre 2004 Rep. n. 67322/14668 ed atti di accettazione di eredita' con beneficio di inventario a rogito Notaio Bottini Paola di Milano in data 31 maggio 2007 Repertorio n. 1512/1177 trascritto a Milano 2 in data 16 agosto 2007 ai nn. 133221/70515 e in data 12 giugno 2007 Repertorio n. 1523/1187 trascritto

a Milano 2 in data 16 agosto 2007 ai nn. 133220/70514,
l'area in oggetto passava ai signori
CARNUCCIO CARMELA, nata a Badolato il 26 maggio 1934,
MAGGIONI RACHELE, nata a Roncello l'11 maggio 1931,
MAGGIONI ISABELLA, nata a Roncello il 3 agosto 1933,
MAGGIONI FRANCESCA, nata a Roncello il 18 ottobre 1936,
MAGGIONI ANNA, nata a Roncello il 17 novembre 1938,
MAGGIONI GIULIO, nato a Roncello il 26 giugno 1941,
MAGGIONI MARIA LUISA, nata a Vimercate il 22 giugno 1963,
MAGGIONI CINZIA, nata a Vimercate il 22 aprile 1966,
MAGGIONI SILVANA, nata a Milano il 9 dicembre 1957,
MAGGIONI DOMENICO, nato a Vimercate il 5 giugno 1963;
- in forza di atto a rogito Notaio Bottini Paola di Milano in data 3 luglio
2008 rep. 2196/1709, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2
in data 9 luglio 2008 ai nn. 89201/49956, i sopra citati signori vendevano
l'area in oggetto alla societa' "HIRUNDO S.R.L.";

del mappale 760:

da oltre il ventennio proprietari delle aree erano i signori COMI ERNESTO,
nato a Cambiagio il 26 giugno 1929 e COMI LUCIANO, nato a Cambiagio
il 10 febbraio 1932.

Successivamente in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Caputo Nicola di Milano in data 15
gennaio 1996 Rep. n. 115795/12190 trascritto a Milano 2 il 6 febbraio 1996
ai nn. 10136/7225 i suggerenzializzati signori vendevano le aree in oggetto
alla societa' "HOUSE 2000 S.R.L." con sede in Legnano;
- atto di compravendita autenticato dal Notaio Caputo Nicola di Lainate in
data 4 luglio 2005 Rep. n. 134678/21986 e trascritto a Milano 2 il 22 luglio
2005 ai nn. 113467/58365 la societa' "HOUSE 2000 S.R.L." vendeva le
aree in oggetto alla societa' "IL MATTONE 3000 S.R.L." con sede in
Melzo;
- atto a rogito Notaio Mattarella Giovanni Battista di Trezzo sull'Adda in
data 3 marzo 2006 Rep. 64137/12871, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Milano 2 in data 7 marzo 2006 ai nn. 33737/16838 la societa'
"IL MATTONE 3000 S.R.L." vendeva le aree in oggetto alla societa'
"HIRUNDO S.R.L."

Formalita' pregiudizievoli

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in
data 28 gennaio 2010 ai nn. 8477/2053 a favore di "BANCA POPOLARE
DI MILANO S.C.A.R.L." per Euro 8.800.000,00 (ottomilionioottocentomila
virgola zero zero) a garanzia di un mutuo di Euro 4.400.000,00
(quattromilioniquattrocentomila virgola zero zero) concesso con atto a
rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 19 gennaio 2010
n. 37220/7173 di Repertorio, iscritta sui seguenti immobili:
fg. 3: mapp. 796 (ex 728) - mapp. 798 (ex 758) mapp. 799 (ex 763) e
mapp. 801 (ex 763);

- Sentenza di Fallimento in data 17 agosto 2015 n. 729, trascritta presso
l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 27 gennaio 2017 ai

nn.9535/5988, trascritta sugli immobili sopra descritti;

- Convenzione edilizia a rogito Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano in data 23 dicembre 2009 Rep. n. 37201/7158, trascritta a Milano 2 in data 14 gennaio 2010 ai nn. 3069/1625 trascritta sui seguenti immobili:
fg. 3: mapp. 759-797-798-730-795(ex 728)-796 (ex 728)- 799 (ex 763) - 800 (ex 763) - 801 (ex 763).

Si precisa che le suddette ispezioni sono state effettuate con parametri di restrizione relativi al bene ed alle formalita' pregiudizievoli, poiche' i soggetti proprietari degli immobili hanno a favore e carico innumerevoli formalita' trascritte.

Milano li, 27 gennaio 2017

in fede

Dr. ELIA BENEDETTO ANTONIO

Notaio

