

TRIBUNALE di MILANO
Sezione II^ Fallimentare

Fallimento: **n.507/04**
Ditta: ***** ***** ***** *****
G.D. **Dr.ssa LUPO**
Curatore: **Dr. ssa Francesca Affini**
Perito Estimatore: **Geom. Marco Rossetti**

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
TERRENI IN BOFFALORA SOPRA TICINO
A SEGUITO ENTRATA IN VIGORE PGT

* * * * * * * * *

Il sottoscritto **Geom. Marco Rossetti**,

iscritto nei seguenti albi :

- Geometri della Provincia di Milano al n.**10029**;
- Consulenti del Giudice Trib. Civile di Milano. al n.**11287**;

con studio in **Bollate Via Trento 31/b**

Tel 02.38.30.27.85 333.20.89.137 – Fax 02.38.30.37.48;

nominato perito estimatore nel fallimento in epigrafe per determinare il valore di mercato del terreno in Boffalora Sopra Ticino di proprietà della fallita, il sottoscritto perito depositava nel 2005 relazione di stima con valore del terreno determinato sulla scorta delle prescrizioni del PRG vigente e del nuovo PRG, solamente adottato all'epoca della stima, tenuto conto, altresì, della documentazione della TAV - ITALFERR Spa (fornita in copia dal curatore Dott. Bottacchi) per l'esproprio per pubblica utilità di una porzione di terreno facente parte del mapp. 323. Successivamente nel 2011 su richiesta del curatore veniva depositata una perizia di stima di aggiornamento del valore del terreno conseguentemente alla modifica dello strumento urbanistico del Comune che da PRG adottato era divenuto PRG vigente e dell'esproprio per pubblica utilità di alcune porzioni di terreno eseguito da ITALFERR (RFI Spa) che veniva eseguito nel 2010 erroneamente nei confronti di *****
***** (dante causa della fallita), a favore della Provincia di Milano delle porzioni di terreno individuate con gli odierni mappali 425 e 426, conseguenti al frazionamento operato da RFI Spa dell'ex mappale 323 (che era di proprietà della fallita), così individuato nella trascrizione della sentenza di fallimento a suo tempo presentata.

Conseguentemente all'esproprio ed al frazionamento eseguito dalla RFI Spa nei confronti del signor *****
***** (dante causa della fallita) e della relativa erronea trascrizione rimanevano di proprietà della fallita le
porzioni di terreno individuate coi mappali 424 e 322.

La Curatrice, Dott.ssa Francesca Affini, trasmetteva al sottoscritto perito copia del Decreto di esproprio
n. 026/2010 del 21/7/2010, pervenutole in copia dal Sig. ***** ***** , con il quale la Rete
Ferroviaria Italiana Spa espropriava a favore della Provincia di Milano i terreni individuati ai mappali 425
e 426 di proprietà dell'odierna fallita. In detto atto si rileva che l'esproprio era stato eseguito
erroneamente nei confronti del Sig. ***** ***** , precedente proprietario dei terreni e dante
causa della *** ***** ***** **, a seguito del mancato aggiornamento dell'intestazione catastale in
quanto non risultava in atti all'UTE la voltura con la variazione dell'intestazione di cui all'atto di acquisto
del 20/5/1997, redatto a Ministero Notaio Zavanella, con il quale la *** ***** ***** ** acquistava dal
Sig. ***** ***** le porzioni di terreno individuate ai mappali 322 e 323.

**Ad oggi non risulta essere stata eseguita dagli enti esproprianti alcuna rettifica dell'atto di esproprio eseguito
nei confronti di errato soggetto contro (***** *****) e dell'errata relativa trascrizione.**

Al fine della continuità delle trascrizioni nel ventennio si ritiene necessari la rettifica dell'atto di esproprio e della
relativa nota di trascrizione con l'indicazione del corretto soggetto contro (la fallita), ed eventualmente, per
migliore completezza ai fini della corretta individuazione catastale negli atti, anche della trascrizione della
sentenza di fallimento, in quanto alla data odierna dell'originario mapp. 323 riportato nella trascrizione della
sentenza di fallimento (di cui all'epoca era proprietaria la fallita) è rimasto di proprietà della fallita il solo mapp.
424, mentre i mappali 425 e 426 risultano essere di proprietà della Provincia di Milano a seguito dell'esproprio.
Quindi il mappale 323 risulta non più esistente in quanto soppresso a seguito del frazionamento catastale di
detto mappale in funzione dell'esproprio. Il sottoscritto perito all'epoca dell'aggiornamento della stima ha preso
contatti con la RFI Spa e la Italferr Spa segnalando l'errore materiale occorso nel decreto di esproprio e ne dava
contestualmente debita comunicazione al curatore per gli eventuali conseguenti provvedimenti – adempimenti
del caso (compresa la segnalazione dell'indennizzo di esproprio che doveva essere corrisposto all'odierna fallita
e non al signor ***** *****) per l'eventuale correzione materiale dell'errore

Alla data odierna, i mappali 322 e l'ex mappale 323 (acquistati a suo tempo dalla società fallita), in parte
oggi di proprietà della fallita, risultano avere la seguente individuazione catastale al NCT come da
certificato storico catastale rilasciato nel 2011 e da attuali visure catastali:

mappale 322

Foglio 4 Mappale 322 Superficie: ha 00.22.80

Reddito Dominicale € 20,96 Reddito Agrario € 18,84

Intestazione: *** ***** ***** **

mappale 424

Foglio 4 Mappale 424 Superficie: ha 00.01.76

Reddito Dominicale € 1,62 Reddito Agrario € 1,45

Intestazione: *** ***** ***** ***

Si segnala che i mappali 425 e 426 con l'individuazione catastale in appresso riportata facenti parte dell'originario mapp. 323 di proprietà della fallita ad oggi risultano di proprietà della Provincia di Milano a seguito dell'esproprio eseguito.

- **Mappale 425:** Foglio 4; Mappale 425; Superficie: ha 00.04.90; Reddito Dominicale € 4,50; Reddito Agrario € 4,05 Intestazione: **Provincia di Milano**
- **mappale 426:** Foglio 4, Mappale 426, Superficie: ha 00.00.04 Reddito Dominicale € 0,04; Reddito Agrario € 0,03 Intestazione: **Provincia di Milano**

Per quanto sopra il terreno ancora di proprietà della società fallita * ***** ***** *** risulta essere quello individuato agli odierni mappali 322 e 424 per una superficie totale di mq 2.456.**

DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1/2016 del Comune di Boffalora Sopra Ticino del 1/2/2016 e dalla documentazione del Piano di Governo del Territorio visionata nel sito internet dei PGT dei comuni della Lombardia, nuovo strumento urbanistico vigente del Comune di Boffalora Sopra Ticino approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 14/12/2012, in sostituzione del PRG vigente all'epoca della perizia e dell'aggiornamento della stima, si rileva che in fase di nuova pianificazione edilizia - urbanistica comunale con il nuovo strumento urbanistico approvato il Comune (anche per nuove esigenze di pianificazione e di assetto comunale), ha variato la destinazione urbanistica della zona ove è posto il terreno della fallita eliminando e/o non confermando il "piano attuativo PA2" , (così come indicata nel CDU prodotto all'epoca della perizia) in quanto nel PRG i mappali oggetto di stima ricadevano in ***"parte in Zona D/P Produttiva di nuova espansione" soggetta a piano attuativo (PA2); in parte in aree destinate a standard comunali per gli insediamenti produttivi, soggetta a piano attuativo (PA2), ricompresa nel limite di rispetto stradale; in parte in aree destinate a standard comunali per gli insediamenti produttivi, soggetta a piano attuativo (PA2), ricompresa nel limite di rispetto stradale"***, mentre ad oggi a seguito della nuova pianificazione comunale conseguente all'entrata in vigore del PGT i mappali di proprietà della fallita risultano avere la seguente destinazione urbanistica: **" Ambito agricolo" (di cui all'Articolo 47 delle NTA del Piano delle Regole)**. Nelle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente, a seguito dell'adozione ed approvazione del PGT (nuovo

strumento urbanistico vigente del Comune di Boffalora Sopra Ticino) la destinazione urbanistica della zona ove è posto il terreno risulta essere così individuata e descritta:

Articolo 47 — Ambiti agricoli — Ambito agricolo comunale

1. *Gli Ambiti agricoli sono destinati all'agricoltura intesa come funzione economica nonché come attività che concorre alla salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico con particolare riferimento alle aree interessate dalla rete ecologica indicata nell'elaborato S2.*
2. *A specificazione di quanto disposto dall'Articolo 2, il campo di applicazione delle presenti norme si riferisce alle aree interne alla Zona di iniziativa comunale orientata definita dal PTC del Parco Ticino.*
3. *Destinazione principale: Agricoltura*
4. *Destinazione integrativa: Servizi pubblici.*
5. *Destinazione vietata: Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio, Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi di attività extra-agricole.*
6. *Le attività di vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse: - se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco; - se lo spazio adibito è inferiore al 10% della SIP autorizzata.*
7. *Per le attività di orto-frutti-floricoltura si applicano le seguenti disposizioni: lo spazio di vendita deve avere una SIP inferiore a 150 m² se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di produzione; - lo spazio di vendita deve avere una SIP inferiore a 500 m² di SIP qualora la vendita sia effettuata all'interno di serre; - è prescritta l'individuazione di parcheggi di uso pubblico al servizio delle attività di vendita nella misura del 100% della superficie dello spazio di vendita di cui ai punti precedenti; - gli spazi di vendita di cui ai punti precedenti sono alternativi tra di loro e non cumulabili.*
8. *Con apposita simbologia grafica sono individuate nell'elaborato R 3 le strutture, le costruzioni e gli spazi esistenti alla data di adozione del presente PGT che non hanno destinazione agricola. Tali aree sono denominate Insedimento extra ambito e sono subordinate alle prescrizioni di cui al presente comma: -è consentito il mantenimento degli usi in essere alla data di adozione del presente PGT; - le attività economiche esistenti alla data di adozione del presente PGT possono continuare ad esercitare l'attività medesima. Sono inoltre ammesse le modifiche di ditta finalizzate alla continuazione dell'attività medesima (subentro) purché ne siano mantenute le caratteristiche (spazi utilizzati, macchinari installati, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) in relazione all'impatto sul contesto; - gli edifici possono subire interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia nel rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici esistenti; è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti; - è ammessa la realizzazione di autorimesse private nel limite di cui all'Articolo 16; - le recinzioni devono avere un'altezza minore/uguale all'esistente; devono essere di tipo trasparente per almeno il 75% della superficie; devono essere associate ad una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone.*
9. *Negli Ambiti agricoli il PR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'Ambito e, se ricorre il caso, di quanto contenuto nell'Articolo 48 e nell'Articolo 53 che si intendono prevalenti qualora contrastanti.*
10. *Gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento edilizio nel rispetto delle indicazioni di cui all'Articolo 48.*
11. *Tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni del Regolamento edilizio e le seguenti prescrizioni: - la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale; - deve essere garantito un corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica del reticolo idrico superficiale; - ogni costruzione o*

struttura deve essere dotata di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali con visuali; - nel caso di serre dotate di fondazioni, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto per legge.

12. L'edificazione negli Ambiti agricoli è regolamentata dal Titolo III della L.R. 12/2005 con le integrazioni di cui al presente comma. a) Per le residenze connesse all'attività agricola, per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali, delle concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali): H 6,50 m. Si applicano le distanze previste dall'Articolo 24 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m. b) Per concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali: H 2,50 m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche Si applicano le distanze previste dall'Articolo 24 delle presenti norme purché sia rispettata una distanza prevalente 50 m da ambiti residenziali. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m. Le strutture devono essere mascherate rispetto alle visuali aperte mediante quinte arboree o terrapieni. c) Per i nuovi edifici per il ricovero degli animali: H 6,5 m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda 50,00 m Ds 50,00 m riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo DC 1/2 dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m Distanza dagli ambiti non agricoli 100,00 m non applicabile rispetto all'Ambito dei corsi d'acqua e all'Ambito di compensazione Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda 100,00 m. d) Per le serre fisse e gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura: H \leq 6,50 m Si applicano le distanze previste dall'Articolo 24 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.
13. Le nuove recinzioni sono consentite limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici che, ai fini del presente Articolo, sono quantificate pari a sette volte la Sc esistente.
14. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree pertinenziali di cui al comma precedente, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.
15. La distanza delle recinzioni dal confine delle strade deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale.
16. Sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità dei sentieri e percorsi esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale.
17. Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.
18. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agro-forestale.
19. Le normali pratiche colturali non devono avere ricadute negative sul patrimonio arboreo, sul reticolo interpoderale e sul sistema idrico superficiale.
20. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dalla legislazione regionale vigente.
21. La realizzazione di reti infrastrutturali deve privilegiare le soluzioni che consentono il maggior risparmio di superficie agricola e boscata evitando la frammentazione delle stesse.
22. Ai sensi dell'art. 62 comma 1 bis della L.R. 12/2005 è ammessa la realizzazione di edifici da destinare alle attività di manutenzione del territorio rurale-boschivo. Per tali costruzioni si applicano le seguenti prescrizioni: - l'edificazione è subordinata alla presentazione del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente; - è consentita una costruzione per ogni azienda o proprietà; - devono essere afferenti ad un fondo agricolo di

dimensioni minime pari a 10.000 m²; - SLP 20 m², altezza al colmo 3,50 m; - sono destinate al ricovero attrezzi o mezzi agricoli con l'esclusione di ogni forma di allevamento o permanenza anche temporanea di persone; - devono rispettare quanto disposto dal Regolamento edilizio per le costruzioni in ambito agricolo.

23. *Tutte le attività svolte nelle aree interessate dalla rete ecologica indicata nell'elaborato S2 devono concorrere al rafforzamento degli ecosistemi che garantiscono la funzionalità dei singoli corridoi, con particolare riferimento al mantenimento e rafforzamento del patrimonio arboreo e arbustivo."*

Nel CDU e nelle ulteriori tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi allegate al PGT sulla scorta delle prescrizioni definitive certificate dal CDU ed anche delle indicazioni e prescrizioni riportate nei Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (così come riportate nel sito del PGT del comune di Boffalora) e del Naviglio Grande, si rileva che il terreno di proprietà dell'odierna fallita è soggetto alle seguenti salvaguardie, tutele e vincoli geologici – idrogeologici come indicati nel CDU ed in appresso riportati:

"a) i mappali citati sono soggetti alle seguenti salvaguardie e tutele:

- in parte in area con elettrodotto e distanza di prima approssimazione (D.P.C.M.- 08/07/2003 – D.M. 29/05.2008);

- in parte in Ambito Agricolo e Naturalistico del Naviglio Grande; (PTRA Navigli Lombardi – D.C.R. 72/2010)

- disposizioni di cui alla Parte terza "beni paesaggistici", ar. 142, D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;

- disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7/5983 del 2 agosto 2001 , - zona IC " zona di Iniziativa Comunale Orientata";

b) il mappale citato è sottoposto ai seguenti vincoli geologici e idrogeologici:

- classe di fattibilità: CLASSE 1 "fattibilità senza particolari limitazioni";

- amplificazione sismica locale: scenario di pericolosità sismica locale tipo Z4a: zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi."

E' da evidenziarsi, inoltre, che confinando il terreno con la strada in caso di futura edificazione agricola si dovranno considerare le distanze minime dalla strada sulla scorta delle previsioni di cui all'art. 24 delle NTA e delle normative vigenti in materia.

In riferimento ai vincoli idrogeologici e paesaggistici si rileva che il Responsabile dell'ufficio comunale ha evidenziato che il terreno oggetto di stima è stato destinato nel PGT ad area agricola ed è in previsione anche la creazione di un corridoio ecologico passante sull'area de quo grazie anche alle indicazioni riportate nel VAS - Valutazione Ambientale Strategica- di Boffalora.

Il tecnico ha evidenziato, inoltre, che essendo il terreno inserito in area "paesaggistica" (di cui al vincolo citato nel CDU), per qualunque edificazione di natura agricola da realizzarsi sul terreno, la stessa dovrà essere soggetta a preventiva valutazione paesaggistica da parte dei Parchi o Enti preposti e della regione Lombardia.

NOTA DEL PERITO

E' da evidenziarsi che il Comune di Boffalora Sopra Ticino, dopo il deposito delle precedenti perizie di stima e di aggiornamento, e dopo aver reso vigente il nuovo PRG precedentemente adottato, ha modificato lo strumento urbanistico vigente (PRG) all'epoca della redazione della perizia e dell'aggiornamento della stima con la predisposizione, approvazione ed adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT), con il quale ha variato la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima precedentemente inseriti in "zona D/P "Produttiva di nuova espansione" soggetta a piano attuativo (PA2), ritenendo in fase di pianificazione di eliminare o spostare il Piano Attuativo di espansione produttiva (considerati gli aspetti di pianificazione conseguenti la crisi economica nel frattempo verificatasi e le esigenze territoriali che hanno portato il Comune in sede di pianificazione a modificare la destinazione urbanistica dell'area prevista dal PRG vigente all'epoca della stima) e di destinare così nel PGT la zona ove ricade il terreno a verde agricolo (come rilevato dalle informazioni sommarie assunte presso il Comune di Boffalora e dagli elaborati facenti parte del PGT ed in particolare del piano delle Regole del PGT e dalle relative NTA oggi vigenti).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento sentenza di fallimento: **nessuna**

pignoramenti – sentenza di fallimento:

sentenza dichiarativa di fallimento: derivante da sentenza dichiarativa di fallimento contro la ***

***** ***** ***, proprietaria dei terreni oggetto di stima, **a favore di massa dei creditori del**

Fallimento *** ***** ***** ***, con atto rep n. 507 del Tribunale di Milano del 05/08/2004,

trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 30/09/2004 ai nn. 11648/19517.

Riferita ai terreni individuati catastalmente con i mappali 322 e 323, al lordo degli espropri di

porzioni di terreno del mapp. 323 avvenuti successivamente alla trascrizione della sentenza di

fallimento ed eseguiti da RFI Spa con intestazione catastale alla Provincia di Milano di alcune

porzioni di detto terreno. L'Atto di esproprio é avvenuto contro un errato soggetto (sig. *****

******* dante causa della fallita) così come la relativa trascrizione e catastalmente risultano di**

proprietà della fallita all'attualità oggi il mapp. 322 ed il mapp. 426.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Il terreno oggetto di stima é pervenuto alla *** ***** ***** *** dal Sig. ***** ***** in forza di atto di compravendita del 20/5/1997 redatto a ministero Notaio Luciano Zavanella rep. 122706 – racc. 21827 registrato a Milano atti Pubblici il 6/6/1997 n. 11177 serie 1V e trascritto a Pavia in data 19/6/1997 ai nn. 5220 – 7666. Dall'atto si rileva la seguente descrizione dell'immobile:

“In comune di Boffalora Sopra Ticino (Milano):un appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq 2.950 circa, censito nel Catasto Terreni come segue: foglio 4, mappali numeri:

322 di Ha. 00,22,80 – seminativo irriguo, classe 1, Reddito Dominicale Lire 40.584 – Reddito Agrario Lire 36.480.

323 di Ha. 00,06,70 – seminativo irriguo, classe 1, Reddito Dominicale Lire 11.926 – Reddito Agrario Lire 10.720.

Coerenze in corpo: a nord: mappali numeri 341 e 42; ad est: mappale n.44; a sud: proprietà Piccaluga a mezzaria del fosso irrigatore; ad ovest: mappale n. 343”.

Nell'atto all'art. 3 si rileva: “ quanto in contratto è compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza, fisso, infisso, comunione, servitù attiva e, passiva, apparente o non, come posseduto dalla parte venditrice ed alla stessa pervenuto.”

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DI FALLIMENTO :

Il signor ***** ***** proprietario dei terreni oggetto di stima dal 21 settembre 1990 sino al 20 Maggio 1997, in forza di scrittura autenticata di vendita redatta a firma dell' Avv. Sergio Bucchini in data 21/09/1990 al n. 18398 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 15/10/1990 ai nn. 10262/7647 con il quale acquistava i terreni oggetto di stima dai signori ***** ***** e ***** *****.

I signori ***** ***** e ***** ***** proprietari dei terreni oggetto di stima al ventennio antecedente la sentenza di fallimento e sino al 21 settembre 1990

NOTE DEL PERITO

Il sottoscritto perito predisponendo nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che veniva presentata alla Conservatoria di Pavia in data 30/9/2004 ai nn. 11648/19517 e richiedeva, altresì, i certificati ipotecari dei vari soggetti succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione della sentenza di fallimento. La trascrizione ed i certificati ipotecari prodotti riguardano il terreno di cui al foglio 4 mappali 322 e 323.

Come sopra evidenziato, successivamente alla trascrizione della sentenza di fallimento, la CAV TO – MI (Italferr e/o RFI Spa) predisponendo il frazionamento del mappale 323 con la conseguente formazione dei mappali 424, 425 e 426 ed RFI Spa procedeva all'esproprio per pubblica utilità dei mappali 425 e 426 nei confronti dell'erroneo soggetto Sig. ***** ***** (ex proprietario del mappale 323). L'atto di esproprio n. 026/2010 del 21/7/2010 risulta essere stato eseguito contro il Signor ***** ***** ed a favore della Provincia di Milano e risulta trascritto alla Conservatoria di Pavia in data 6/8/2010 ai nn. 15831/9419 (come da ispezione ipotecaria allegata).

Il sottoscritto perito pone in evidenza che dalla data della trascrizione della sentenza di fallimento ad oggi

non risulta alcuna ulteriore trascrizione, iscrizione e/o annotazione a favore e/o contro la *** ***** ***** *** Srl (in particolare in riguardo a detti terreni espropriati), come da ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia. Il sottoscritto fa rilevare che nella trascrizione della sentenza di fallimento sono stati indicati i mappali 322 e 323, mentre ad oggi risultano di proprietà della fallita a seguito dell'esproprio di RFI Spa i soli mappali 322 e 424, ma non risulta formalmente, alla conservatoria di Pavia, la trascrizione dell'esproprio contro il reale ed effettivo proprietario ovvero l'odierna fallita *** ***** ***** *** (effettiva proprietaria), in quanto l'atto di esproprio e la relativa trascrizione sono riferiti erroneamente contro il Sig. ***** ***** (dante causa della fallita con atto notarile del 1997).

Si sottolinea che a seguito dell'esproprio sono variati i terreni ancora di compendio della procedura con differente consistenza ed individuazione catastale del mappale 323, così indicato nella trascrizione della sentenza di fallimento, che potrebbe risultare, pertanto, essere soggetto a rettifica solo dopo l'avvenuta rettifica dell'atto di esproprio e della relativa trascrizione che dovranno riguardare il fallimento *** ***** ***** *** (quale soggetto contro) anche per la continuità delle trascrizioni e la corretta individuazione catastale dei terreni nei passaggi di proprietà e nelle relative nelle trascrizioni alla Conservatoria di Pavia.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno oggetto di stima è ubicato nella zona periferica del Comune di Boffalora Sopra Ticino parallelamente alla via Nuova Circonvallazione e nel più ampio terreno tra le vie San Defendente e Via Magenta ove nelle vicinanze risultano presenti diverse zone agricole, degli insediamenti produttivi e delle zone residenziali di tipo espansivo (villette). Il terreno prospetta direttamente su strada, sulla via Nuova Circonvallazione, da cui vi si accede, non essendo recintato in alcun lato (se non da guardrail verso strada), da apposito "sbocco" realizzato ad hoc sul terreno il quale risulta protetto da catena in ferro agganciata ai guardrail della strada che risultano interrotti nel tratto in questione. Al momento dei sopralluoghi il terreno appariva libero da cose e persone e destinato/utilizzato a prato verde non coltivato. Nel corso di un sopralluogo espletato nel febbraio 2016 si è riscontrato che sul terreno risultavano evidenti dei residui di materiale bruciato (probabilmente erbacce) con resti sul terreno per un diametro di circa 10 metri ove non era più presente l'erba. Non è stato fornito al sottoscritto perito alcun riscontro circa un eventuale effettivo uso del terreno ed a qualsivoglia titolo detentivo del terreno di terzi. Nell'atto di provenienza non si è rilevata alcuna servitù costituita esplicitamente in riferimento al passaggio o accesso dal terreno de quo a favore dei terreni confinanti. Anche nella trascrizione del 1990 (acquisto del dante causa della fallita) non si è rilevato alcunchè in merito. Il terreno oggetto di stima è di forma trapezoidale e risulta avere destinazione agricola. Il terreno confina, inoltre, con la nuova rotonda realizzata su detta via e con un piccolo fosso irrigatore. Un piccolo fosso irrigatore è presente lungo il confine verso la via Nuova Circonvallazione. Alla data del sopralluogo effettuato, e come visibile da rilievo foto aerea, il terreno si presenta a prato verde con nelle vicinanze e/o a confine la presenza un traliccio – elettrodotto dell'energia elettrica ed a confine strada provinciale di competenza della Provincia di Milano. Dal certificato storico catastale il terreno oggetto di stima risulta avere una consistenza di mq 2456.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali esperite i terreni oggetto di stima risultano avere la seguente individuazione catastale al NCT del comune di Boffalora Sopra Ticino:

mappale 322

Foglio 4 Mappale **322** Superficie: **ha 00.22.80**
Reddito Dominicale **€ 20,96** Reddito Agrario **€ 18,84**
Intestazione: *** ***** ***** ***

mappale 424

Foglio 4 Mappale **424** Superficie: **ha 00.01.76**
Reddito Dominicale **€ 1,62** Reddito Agrario **€ 1,45**
Intestazione: *** ***** ***** ***

COERENZE

Dall'estratto di mappa si rilevano le coerenze del terreno oggetto di stima, in un sol corpo, come in appresso: mappale 426, mappale 425, mappale 422 e fosso irrigatore, mappale 44, strada;

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto perito, al fine di procedere all'aggiornamento della valutazione del terreno oggetto di stima all'attualità conseguentemente all'entrata in vigore del nuovo PGT, preso atto della sua nuova destinazione urbanistica ad area agricola come indicato nel PGT vigente (variata rispetto al precedente PRG), della sua conformazione e della sua superficie, delle sue potenzialità edificatorie (soggette a valutazione paesaggistica) limitate alla realizzazione di edifici ed attrezzature per l'attività agricola nei limiti indicati nelle prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole, della sua favorevole ubicazione ed accessibilità diretta da strada, della presenza a confine di un fosso irrigatore, di eventuali limitazioni e vincoli previsti dal Piano del Parco del Ticino ed anche nelle NTA per la presenza di un elettrodotto dell'energia elettrica, ha effettuato una ricerca di mercato in zona per terreni agricoli con caratteristiche simili, tenuto conto della recessione economica al momento in atto che ha determinato uno stallo del mercato immobiliare e del limitato possibile utilizzo e sfruttamento agricolo del terreno, ed ha così determinato il valore unitario all'attualità del terreno ad uso agricolo (a seguito dell'entrata in vigore del PGT), nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, in **€ 10,00/mq.** Applicato il prezzo unitario alla superficie del terreno si ha: $mq\ 2456 \times €\ 10,00/mq = €\ 24.560,00$

Il sottoscritto perito determina, pertanto, il valore del terreno oggetto di stima (mapp. 322 e 424), a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, in € 25.000.(euro venticinquemila/00)

Bollate, lì 20 Febbraio 2016

Geom. Marco Rossetti