

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO,  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO  
PROC. 2019/2007 RGE  
PROMOSSA DA ITALO VIOLA CONTRO  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE FRANCESCA ROMANA BISEGNA

Perizia terreni pignorati siti nel Comune di Robecchetto con Induno  
RELAZIONE DI PERIZIA

Milano, 7 GENNAIO 2015

STUDIO DOTT. AGR. GIOVANNI SALA  
Via Varese, 16  
20121 Milano  
Tel. 0280691125  
giovanni.sala.studio@gmail.com



## RELAZIONE DI PERIZIA

### INDICE

PREMESSA	3
1. INQUADRAMENTO GENERALE	4
2. VERIFICA IPOTECHE IN CORSO	6
3. EVIDENZIAMENTO DEI MAPPALI OGGETTO DI ESPROPRIO E NON OGGETTO DI ESPROPRIO	7
4. STIMA DEL VALORE DEI MAPPALI NON OGGETTO DI ESPROPRIO	11

Allegati:

Allegato 1: perizia dello scrivente del 12/07/2010;

Allegato 2: n° 3 ispezioni telematiche ipotecarie sui mappali non oggetto di esproprio;

Allegato 3: n° 3 ispezioni telematiche ipotecarie sui mappali prima del frazionamento e dell'esproprio;

Allegato 4: tipo frazionamento 12/05/2014;

Allegato 5: n° 3 visure catastali.



## PREMESSA

Al sottoscritto Dott. Giovanni Sala, agronomo, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Milano al numero 525, con studio in Via Varese 16 – Milano, è stato chiesto nel corso dell'udienza del 18/11/2014 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Milano, dott.ssa Francesca Romana Bisegna ".... ad integrazione della perizia già in atti, il perito provveda alla stima dei beni immobili pignorati, con adeguata evidenziazione dei mappali oggetto di esproprio e dei mappali non oggetto di esproprio, provvedendo alla stima dei mappali non oggetto di esproprio limitandosi al valore degli immobili, essendo questi i beni pignorati."

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad effettuare un nuovo sopralluogo in data 16/12/2014, insieme al suo coadiutore Ing. Valerio Oldani, per verificare eventuali mutamenti significativi nello stato dei luoghi presso l'azienda del Sig. [redacted] Si è altresì provveduto ad acquisire dal Sig. [redacted] il documento con timbro datato 14 febbraio 2013 da FerrovieNord SPA avente come oggetto: "Determinazione dell'indennità definitiva per l'esproprio parziale di un vivaio in Robecchetto con Induno (Mi)".

Per quanto non direttamente interessato od evidenziato nella presente perizia si rimanda comunque alla perizia predisposta dallo scrivente in data 12/07/2010 che si allega al presente documento (Allegato 1).



## 1. INQUADRAMENTO GENERALE

Per quanto riguarda l'inquadramento generale si riporta quanto già esposto nella precedente perizia datata 12/07/2010 attualizzato al sopralluogo effettuato il 16/12/2014 e al nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Robecchetto.

Quest'ultimo è stato approvato con DDC n°7 del 28/02/2011 e assegna alle aree interessate la seguente zonizzazione "territorio compreso nel Parco del Ticino" alle quali si applicano le disposizioni dettate dal PTC del Parco, ed in particolare la disciplina del Parco Naturale, di cui alla DCR 7/919 del 26.11.2003, e del Parco Regionale, di cui alla DGR 7/5983 del 2/8/2001, che vengono assunte quale parte integrante delle presenti norme (vedi NTA del Piano delle Tegole al Titolo IV – Vincoli e salvaguardie - Art. 27 Parco regionale della Valle del Ticino e altre aree protette).

A sua volta il Parco Regionale del Ticino definisce l'area in esame come "zona C2: zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico" (art. 8 delle NTA del PTC del Parco).

Le Zone Agricole e Forestali (zone C1 e C2) definiscono l'ambito di protezione delle zone naturalistiche perifluviali, in cui prevalgono gli elementi di valore storico e paesaggistico, ove non sono limitate le attività florovivaistiche ma vengono date precise indicazioni relative alla capacità edificatoria dei suoli.

L'importanza del Ticino e della sua valle è stata riconosciuta a livello internazionale con l'inserimento nel 2002 nella Rete Mondiale delle Riserve della Biosfera, nell'ambito del programma MAB (Man and Biosphere) dell'UNESCO.

Questo titolo è riservato ad aree interessanti dal punto di vista ambientale, tutelate con modalità gestionali che coniugano la tutela ecologica con la tutela e lo sviluppo economico, culturale e sociale.

Per maggiore chiarezza si riportano di seguito l'estratto delle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole di cui al suddetto PGT.



DOCUMENTO DI PIANO

ESTRATTO Tavola n. DP02b: Carta delle Previsioni di Piano e individuazione degli ambiti di trasformazione (1:5.000)  
 Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



Analisi PGT Robecchetto con Induno | Aree in prossimità di Casina Pedregnana e via Alzani Naviglio in Robecchetto con Induno  
 29.12.2014

ESTRATTO LEGENDA Tavola n. DP02b: Carta delle Previsioni di Piano e individuazione degli ambiti di trasformazione (1:5.000)  
 Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

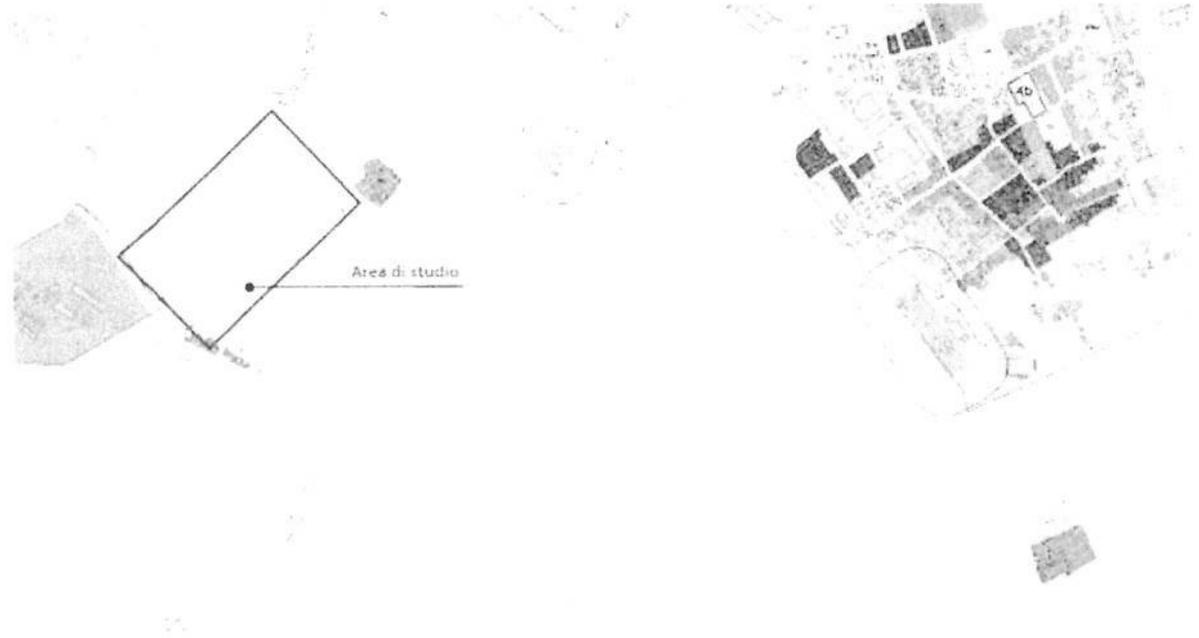
	Nuclei di antica formazione		Confini comunali
	Tessuto urbano consolidato residenziale		Perimetro IC
	Tessuto urbano consolidato produttivo e terziario		Territorio compreso nel Piano del Ticino
	Aree di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale		Perimetro dei Siti di Interesse Comunale (SIC)
	Aree di completamento del tessuto urbano consolidato produttivo		Perimetro della Zona a Protezione Spaziale (ZPS)
	Aree a servizi, infrastrutture e spazi pubblici o di interesse pubblico del tessuto consolidato		Stazione ferroviaria di Turbigo
	Aree agricole rifiorite		Limite delle aree di rispetto dei condotti di depurazione
	Aree agricole intruse in zone di equilibrio ecologico e paesaggistico		
	Aree a verde privato		

Analisi PGT Robecchetto con Induno | Aree in prossimità di Casina Pedregnana e via Alzani Naviglio in Robecchetto con Induno  
 29.12.2014



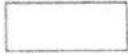
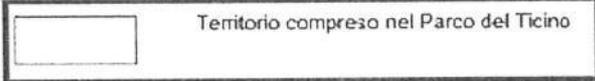
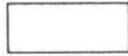
PIANO DELLE REGIONI

ESTRATTO Tavola n. RP01b: Carta della disciplina delle aree (scala 1:5.000)  
Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



Analisi PGT Bobecchetto con indirizzo i Aree in prossimità di Casina Pedregnana e via Alzais Naviglio in Bobecchetto con indirizzo  
29/12/2014

ESTRATTO LEGENDA Tavola n. RP01b: Carta della disciplina delle aree (scala 1:5.000)  
Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

	Confini comunali
	Perimetro IC
	Territorio compreso nel Parco del Ticino
	Limiti delle aree di rispetto dai cimiteri e del depuratore

## 2. VERIFICA IPOTECHE IN CORSO

In data 01/01/2015 è stata effettuata un'ispezione Ipotecaria telematica presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 sulle particelle 467,470,472 del foglio 4 che si allega alla presente (Allegato 2).



Per tutte le tre particelle "Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta".

Visto il risultato di tale ricerca si è provveduto ad una nuova ispezione ipotecaria telematica sui mappali precedenti all'esproprio dalla quale è risultato la seguente situazione ipotecaria (Allegato 3):

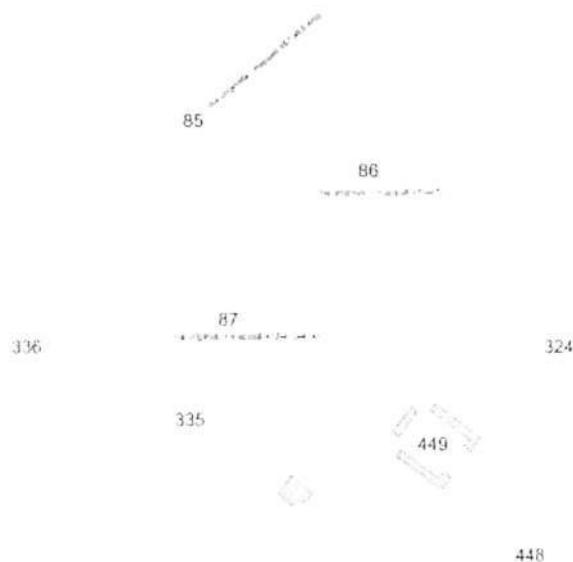
- Particella 85: tre iscrizioni ipotecarie;
- Particella 86: tre iscrizioni ipotecarie;
- Particella 87: tre iscrizioni ipotecarie.

### 3. EVIDENZIAMENTO DEI MAPPALI OGGETTO DI ESPROPRIO E NON OGGETTO DI ESPROPRIO.

Fermo restando eventuali altri danni sopportati dal vivaista per l'esecuzione delle opere conseguenti all'esproprio e, in particolare, per l'accesso meno agevole ai grandi mezzi di trasporto piante e ai lavori di recinzione non eseguiti a regola d'arte, si è proceduto all'individuazione dei mappali oggetto di esproprio e non oggetto di esproprio.

Nella planimetria sottostante viene evidenziata la situazione della Proprietà prima del frazionamento e dell'esproprio.

#### SITUAZIONE ORIGINALE ANTE FRAZIONAMENTO ED ESPROPRIO



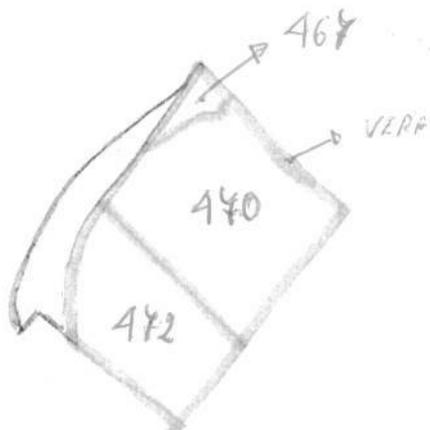
In verde il perimetro originale proprietà prima dell'esproprio con relativi mappali.



La situazione attuale dopo il frazionamento e l'esproprio da parte di FerrovieNord è evidenziata nella planimetria sottostante.

- In tinta rossa sono evidenziati i mappali oggetto di esproprio
- In tinta verde i mappali non oggetto di esproprio e oggetto di stima

#### SITUAZIONE ATTUALE A SEGUITO FRAZIONAMENTO ED ESPROPRIO

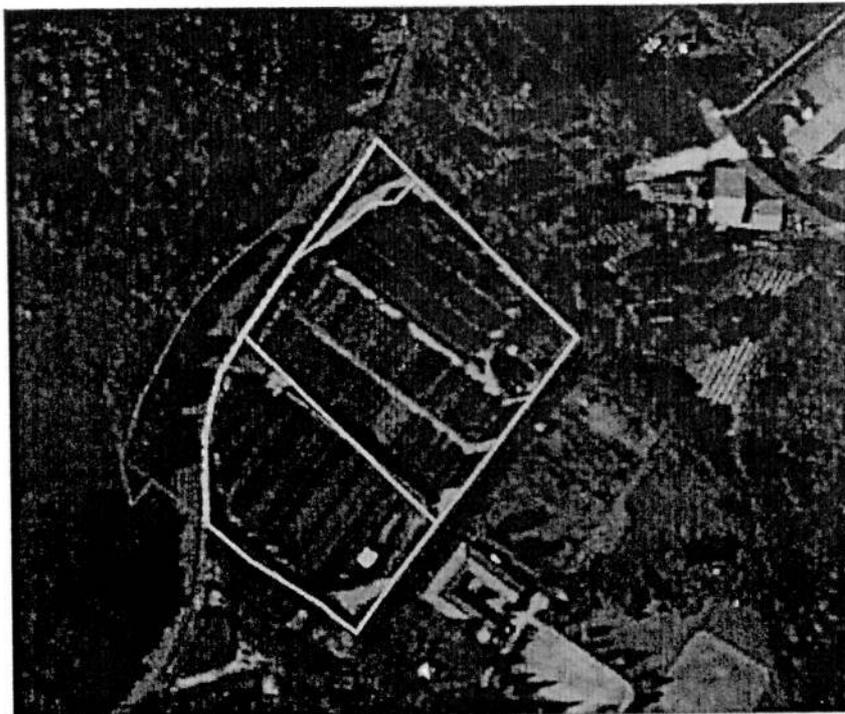


#### LEGENDA

	MAPPALI OGGETTO DI ESPROPRIO - MAPP. 468-469-470-471-472-473
	MAPPALI NON OGGETTO DI ESPROPRIO - MAPP. 467-470-472
	FRAZIONAZIONE



Nella fotografia aerea sottostante viene individuata la situazione attuale. Anche in questo caso, in rosso il perimetro dei terreni oggetto di esproprio, in verde quello dei terreni non oggetto di esproprio, con tratteggio azzurro la recinzione che divide le due tipologie di terreni.



I terreni che componevano originariamente l'azienda erano identificati dai seguenti mappali:

- Foglio 4, Particella 85, ha 0; are 24; ca 10
- Foglio 4, Particella 86, ha 1; are 3; ca 90
- Foglio 4, Particella 87, ha 0; are 70; Ca 0
- Foglio 4, Particella 336, ha 0; are 1; ca 27

A seguito di frazionamento prot. 2014/MI 0215403 approvato in data 19/05/2014 eseguito dal geometra Covizzi Nico le particelle 85-86-87 sono state frazionate ed hanno originato rispettivamente i seguenti mappali (Allegato 4) :

Foglio 4, Particella 85 ha generato :

- Foglio 4, Particella 467 ha 0; are 06; ca 24 (non oggetto di esproprio)
- Foglio 4, Particella 468 ha 0; are 11; ca 83 (oggetto di esproprio)
- Foglio 4, Particella 469 ha 0; are 06; ca 03 (oggetto di esproprio)



Foglio 4, Particella 86 ha generato :

- Foglio 4, Particella 470 ha 1; are 01; ca 68 (non oggetto di esproprio)
- Foglio 4, Particella 471 ha 0; are 02; ca 22 (oggetto di esproprio)

Foglio 4, Particella 87 ha generato :

- Foglio 4, Particella 472 ha 0; are 06; ca 24 (non oggetto di esproprio)
- Foglio 4, Particella 473 ha 0; are 11; ca 83 (oggetto di esproprio)
- Foglio 4, Particella 474 ha 0; are 06; ca 03 (oggetto di esproprio)

Si precisa che è stato oggetto di esproprio anche il mappale 336 che non è stato oggetto di frazionamento ed è rimasto inalterato.

Le particelle 468-469-471-473-474 e 336 sono state oggetto di decreto di esproprio registrato in data 28/08/2014 serie 3V N 83 presso Agenzia delle entrate DP 1 MILANO – UT MILANO 1

Le particelle 467, 470 e 472 del foglio 4 non sono state oggetto di esproprio per una superficie complessiva di 16.526 mq.

Si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2014 si è evidenziato la presenza di una recinzione che materializza sul terreno la delimitazione tra le aree espropriate e le aree non espropriate (facenti quindi parte dell'azienda e oggetto della presente stima).

Si allega alla presente:

- Visure dei mappali non oggetto di esproprio e oggetto di stima (467-470-472), (Allegato 5).



#### 4 . STIMA DEL VALORE DEI MAPPALI NON OGGETTO DI ESPROPRIO

Nel corso del sopralluogo del 16/12/2014 si è potuto verificare che la destinazione d'uso dei terreni oggetto di stima è tutt'ora a vivaio specializzato in condizioni ordinarie. Infatti i terreni sono perlopiù coperti da teli antialga finalizzati ad accogliere piante arboree arbustive in contenitore e dotati di impianto di irrigazione a pioggia (vedi foto).



Fig.1 coltivazione di arbusti in contenitore su telo antialga



Fig. 2 strada di servizio in terra battuta con pozzetto per impianto irrigazione



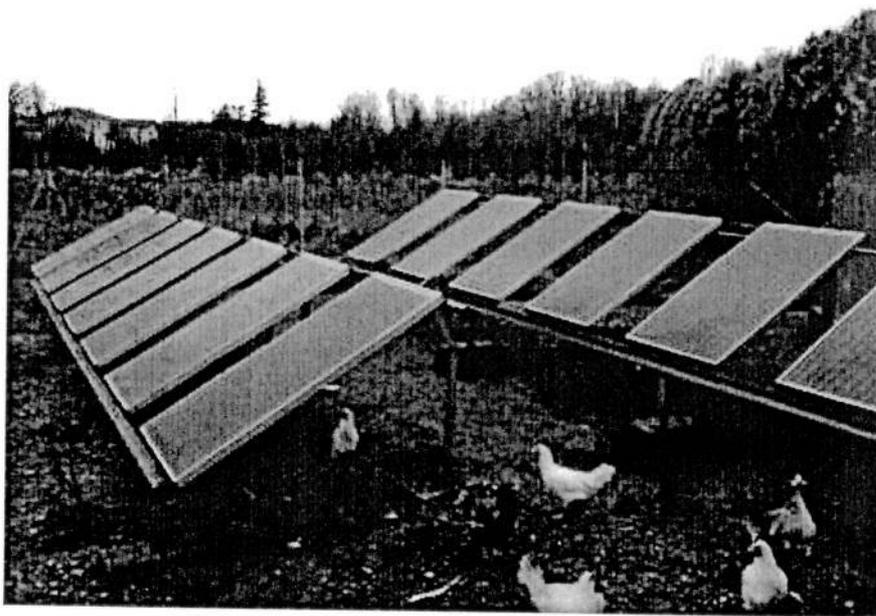


Fig. 3 pannelli fotovoltaici a terra



Fig. 4 struttura di serra tunnel con coltivazione di arbusti su telo antiagla





Fig. 5 nuovo ingresso con recinzione che delimita i mappali non oggetto di esproprio

Per quanto riguarda la esigenze idriche dell'attività vivaistica è attivo un pozzo all'interno della proprietà e un vaso per riserva idrica.

E' inoltre presente un'area con serre tunnel per la coltivazione di arbusti ed erbacee.

Sono inoltre presenti un'area per stoccaggi materiali, un'area con 14 pannelli fotovoltaici con una potenza di circa 2hW.

Tutta l'azienda è dotata di un sistema di viabilità interpodereale con strade con calibro variabile tra 3,5 e 4,5 metri, realizzate in terra battuta.

Per quanto sopra si ritiene che l'azienda in oggetto possa essere considerata ordinaria.

La stima del valore dei mappali non oggetto di esproprio considerando solo il suolo nudo, viene effettuata con l'impiego dei dati della Commissione Provinciale espropri per la provincia di Milano approvati nella seduta del 04/02/2014.

Il comune di Robecchetto con Induno rientra nella regione Agraria N. 4 – Pianura del Canale Villoresi, nella quale il Valore Agricolo Medio dei terreni destinati a Colture FloroVivaistiche è di 12.94 €/mq.

Trattandosi di terreno non edificabile condotto direttamente dal proprietario vengono applicate la maggiorazioni stabilite dall'articolo 45 comma 2 punto del Testo unico sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i., pertanto il valore è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto.



Pertanto in base alla normativa vigente il corrispettivo per il nudo terreno è pari a 38,82 €/mq. Nella tabella sottostante viene indicato il valore suddiviso per i singoli mappali.

#### VALORE MAPPALI NON OGGETTO DI ESPROPRIO

				REDDITO		REGIONE AGRARIA N. 4 PIANURA DEL CANALE VILLORESI	
MAPPALE	QUALITA	CLASSE	SUP. MQ	DOMENICALE	AGRARIO	€/MQ	VALORIZZAZIONE
467	SERRA	U	624	25,78	9,67	€ 38,82	€ 24.223,68
470	SERRA	U	10168	420,11	157,54	€ 38,82	€ 394.721,76
472	SERRA	U	5734	236,91	88,84	€ 38,82	€ 222.593,88

Tale valore corrisponde di fatto ai valori medi di mercato di aree simili nelle condizioni in cui trovasi, considerando la conduzione diretta e i diritti relativi. Tale valore risulta compatibile anche con i valori dell'Annuario dell'Agricoltura Italiana – INEA 2012 per situazioni simili.

Non si ritiene di effettuare detrazioni o integrazioni a tal valore in quanto il maggior valore dell'area occupata dai pannelli solari si può considerare compensata dal minor valore dell'area destinata ai due pollai.

Pertanto il valore di mercato dei mappali non oggetto di esproprio è di euro 38,82/mq su una superficie complessiva di 16.526 mq, per complessivi euro 641.539,32.

