

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 183/2019

data udienza : 27-01-2021 ore 13:00

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

custode giudiziale: Noemi Topino

**RELAZIONE SU FRAZIONAMENTO TERRENO
E OPERE CONSEGUENTI DA ESEGUIRSI**
TERRENO IN OSSONA (MI) VIA LIBERO GRASSI

Tecnico Incaricato: GEOM. MARCO ROSSETTI

Iscritto all'Albo degli Geometri della Provincia di Milano al n. 10029

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11287

C.F. RSSMRC76D01F205J – P.IVA N. 03501380962

con studio in BOLLATE –Via TRENTO 31/B

Telefono 3332089137 - e-mail: marcorsst@hotmail.com

PEC marco.rossetti1@geopec.it



FRAZIONAMENTO TERRENO MAPP. 412

DESCRIZIONE DEL TERRENO E DELLE OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

Il terreno oggetto di verifica è ubicato in Comune di Ossonina ed è individuato catastalmente al NCT di detto Comune al foglio 2, mappale 412.

Il terreno è ubicato alla fine della Via XXV Aprile e della Via Libero Grassi ove è posizionato il cancello in rete metallica scorrevole di accesso al terreno. Il terreno è recintato unitamente ad altre aree (comprese alcune di proprietà dell'esecutato ed altre di proprietà di terzi) con recinzione provvisoria in rete metallica a maglie larghe ed in parte con recinzione color arancione da cantiere. Dal lato opposto rispetto al cancello d'ingresso al terreno è presente una stradina bianca di campagna non asfaltata (individuata con il mapp 417) che confina con il terreno mapp. 412. Si evidenzia che rispetto alla perizia depositata dal CTU Arch. Elisabetta Dirceo che indicava il terreno come pianeggiante, nel corso del sopralluogo esperito in occasione del rilievo per il frazionamento, si è riscontrato che la porzione di terreno mappale 412 sul lato sinistro rispetto al cancello d'ingresso del terreno presenta un dislivello dovuto ad un accumulo di terreno (non è dato sapere di quale natura e qualità anche per la presenza della vegetazione) di altezza di circa mt 2,5 - 3 ove risulta depositata tra l'altro sulla sua sommità una baracca di cantiere. Il cumulo di terreno decliva da un lato verso la recinzione perimetrale e dall'altro verso il centro del terreno ed arriva in lunghezza in pratica sino al punto di restringimento del terreno. Al centro del terreno si è rilevato un pozzetto di raccolta delle acque meteoriche presumibilmente perdente nel terreno. Si evidenzia che nel lato lungo del terreno in prossimità del confine sono presenti dei depositi di natura "provvisoria" con struttura in legno in parte chiusi con ante in lamiera e protette da copertura in lamiera. Si evidenzia che nella perizia dell'Arch. Dirceo è stata prevista la loro dismissione ed è stata accertata dal CTU che la loro realizzazione risulta avvenuta in assenza di titolo abilitativo.

Si evidenzia che sentito il tecnico del Comune di Ossonina Arch. Bollini lo stesso ha evidenziato che la recinzione perimetrale dei terreni in essere (facenti parte dell'ex P.L. denominato "scarine" ed oggi facenti parte del Piano Attuativo PAC4) è di natura "precaria" e/o provvisoria ed era stata posta in essere, in pratica, quale delimitazione dell'area di cantiere in funzione della realizzazione delle opere di cui al Piano di Lottizzazione all'epoca approvato e ad oggi scaduto e non più vigente (come rilevabile nella perizia della stessa CTU dell'Arch. Dirceo) e quindi dovrà essere prevista la futura dismissione delle opere insistenti sul terreno e della recinzione a carico dei vari proprietari (tra cui l'attuale esecutato).

Si evidenzia che in fatto non sono presenti (per quanto rilevabile in loco stante la presenza di rigogliosa vegetazione e di beni depositati sul terreno) dei divisori con recinzione tra i vari terreni facenti parte dell'ex PL "scarine".

Si evidenzia che da quanto rilevabile in loco e data l'attuale conformazione precaria della recinzione che perimetra in gran parte il terreno mapp 412 non vi è certezza che la recinzione installata corrisponda ai reali confini rappresentati nell'estratto di mappa all'UTE derivanti dal precedente frazionamento catastale del 1995.

Nell'eseguire il frazionamento catastale del terreno in due porzioni di terreno di eguale consistenza, tenuto conto della conformazione e delle dimensioni catastali del mappale 412, si è individuata la linea di frazionamento delle due porzioni di terreno secondo le indicazioni riportate dal signor Giudice nell'ordinanza del 30/9/2020 ed in base a quanto riportato nella perizia di stima del CTU Arch. Dirceo. Il sottoscritto perito evidenzia di aver richiesto agli attuali proprietari del terreno mapp. 412

parti regolarmente costituite nel presente giudizio, la sottoscrizione del PREGEO relativo al frazionamento in qualità di attuali proprietari del terreno. Gli stessi



dopo aver preso atto della richiesta vi hanno aderito ed hanno sottoscritto l'elaborato PREGEO predisposto dal sottoscritto tecnico che è stato poi depositato all'UTE.

Si evidenzia che per la predisposizione del frazionamento è stato necessario acquisire presso l'UTE il libretto delle misure del vecchio frazionamento del 25/01/1995 in atti dal 02/02/1995 (n. 3470.1/1995) sulla scorta del quale sono stati rilevati i riferimenti ed i punti fiduciali utilizzati quali basi, come da prassi e richiesto dall'UTE, per l'esecuzione del rilievo e per la compilazione del PREGEO per il frazionamento del terreno.

Non essendo possibile individuare con certezza in fatto gli attuali confini del terreno gli stessi sono stati ricostruiti facendo riferimento al libretto del frazionamento che lo ha generato ovvero il frazionamento del 25/01/1995 in atti dell'UTE dal 02/02/1995 (n. 3470.1/1995). Sulla base dei punti rilevati nel libretto del frazionamento si è proceduto, con l'ausilio ed assistenza al rilievo di tecnico incaricato dal sottoscritto perito, Geom. Daniele Frigione, dotato di idonea strumentazione (della quale il sottoscritto non è in possesso) per il rilievo topografico dei punti fiduciali e delle varie stazioni necessari per l'espletamento dell'incarico. Si evidenzia che per alcuni punti fiduciali e di riferimento si sono riscontrate delle difficoltà trovandosi gli stessi all'interno di proprietà di terzi (spigoli fabbricati) o non risultavano facilmente individuabili e le triangolazioni topografiche dei punti richiesti dall'UTE per il corretto espletamento della pratica di frazionamento hanno interessato le rilevazioni sino all'interno del territorio comunale di Inveruno, confinante con il Comune di Ossona. In corrispondenza delle varie stazioni di rilievo utilizzate sono stati apposti nel terreno i relativi picchetti .

Si evidenzia che il PREGEO ed il frazionamento sono stati predisposti in base alle risultanze catastali e non è stata eseguita la verifica dei confini delimitati dalla recinzione provvisoria del terreno di cui all'ex "P.L. scarine". Sono state effettuate infatti le rilevazioni ritenute necessarie alla predisposizione frazionamento del terreno del mappale 412. Si pone in evidenza che dall'elaborazione del frazionamento ed in base alle indicazioni ricevute dal G.E. nell'ordinanza del 30/9/2020 si è individuata la linea di frazionamento delle due porzioni di terreno di eguale consistenza con una linea di confine in mezzaria dei due futuri lotti che segue in pratica la linea del lato a confine con la Via XXV Aprile ove oggi risulta posizionato il cancello d'ingresso al terreno.

Si evidenzia che conseguentemente il mappale 412 è stato soppresso per dare origine alle 2 derivate AAA ed AAB come evidenziato nel Pregeo predisposto.

In base alla normativa vigente il frazionamento catastale compilato con PREGEO è stato trasmesso preliminarmente, prima del deposito all'UTE, al Comune di Ossona in data 11/12/2020 (come da ricevuta di avvenuta consegna a mezzo PEC) per la relativa presa d'atto ed approvazione.

Il sottoscritto perito ha proceduto poi alla presentazione del PREGEO all'UTE di Milano in data 18/12/2020 che risulta essere stato approvato dall'UTE nella medesima data con prot. MI0362878 come da relativa ricevuta che si allega in copia.

Si evidenzia che l'approvazione definitiva del Pregeo da parte dell'UTE è avvenuta con l'invio in data 21/12/2020 da parte dell'ufficio del documento "secondo originale" del Pregeo depositato.

Si evidenzia che nelle ricevute trasmesse dall'UTE, l'ufficio ha assegnato ai due nuovi mappali generati dal frazionamento i seguenti identificativi al NCT: particella 599 e particella 600 ciascuno di superficie catastale pari a mq 1.049 (corrispondenti alla metà di mq 2098 ovvero la superficie del mappale 412 che è stato soppresso conseguentemente al frazionamento). Sono state poi acquisite al NCT le visure catastali e l'estratto di mappa aggiornati che rappresentano l'individuazione catastale dei terreni in atti all'UTE alla data odierna a seguito del frazionamento come in appresso:



FOGLIO 2 MAPPALE 600

- Foglio **2**, Particella **600**; qualità **SEMIN IRRIG** classe **2**; deduz. IE36A; redd. Dominicale **€ 6,12**; redd. Agrario **€ 7,58**;

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- Proprietà per 1/2
- Proprietà per 1/2

FOGLIO 2 MAPPALE 599

- Foglio **2**, Particella **599**; qualità **SEMIN IRRIG** classe **2**; deduz. IE36A; redd. Dominicale **€ 6,12**; redd. Agrario **€ 7,58**;

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- Proprietà per 1/2
- Proprietà per 1/2

COERENZE

Dall'estratto di mappa aggiornato a seguito del frazionamento si sono rilevate le seguenti coerenze di ciascun terreno come in appresso:

Coerenze del mappale 600 in un sol corpo: mapp 417, mapp. 419, mappale 599, mappale 411, mappale 423.

Coerenze del mappale 599 in un sol corpo: mappale 600, mappale 419, Via XXV Aprile, mappale 411.

Si evidenzia che in base a quanto riportato dal signor Giudice nell'ordinanza del 30/9/2020 il terreno individuato al mappale 599 dovrà essere assegnato in proprietà a ed il terreno individuato al mappale 600 dovrà essere assegnato in proprietà a

Il sottoscritto perito ha predisposto poi per una migliore comprensione ed individuazione della linea di frazionamento l'elaborato planimetrico su base catastale di cui al Pregeo (che non tiene conto dell'attuale perimetrazione del terreno delimitata da recinzioni di natura "precaria" e/o "provvisoria" probabilmente non corrispondenti all'attuale confine catastali del terreno) denominato "allegato D planimetria esplicativa del frazionamento con quote risultanti PREGEO" con evidenziate le distanze della linea di confine dagli spigoli del terreno in base alle risultanze catastali.

OPERE CONSEGUENTI AL FRAZIONAMENTO

Il sottoscritto perito in risposta ai quesiti posti dal signor Giudice nell'ordinanza del 30/9/2020 in appresso procede a relazionare in merito alle attività conseguenti al frazionamento catastale presentato.

Per quanto concerne la realizzazione di una recinzione di delimitazione del confine dei due nuovi mappali 600 e 599 (ex mappale 412) il sottoscritto perito ha contattato telefonicamente (anche per le restrizioni COVID in essere) il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ossonà per conoscere se necessiti una pratica edilizia per la realizzazione della recinzione e del nuovo cancello di accesso al mappale 600. Il tecnico comunale Arch. illustrata la problematica da parte del sottoscritto perito ha evidenziato che non è prevista dai regolamenti comunali e dalle NTA per i terreni oggetto di frazionamento facenti parte di un vecchio P.L. (a suo tempo approvato ma ad oggi scaduto e non più in essere) e dell'attuale PIANO ATTUATIVO "PAC4" la lottizzazione degli stessi con divisione parziale a mezzo recinzione di detti terreni. Il tecnico ha evidenziato che al massimo, a suo parere, potrà essere posta in essere una individuazione del confine tra i due terreni con l'apposizione nel terreno di paletti in legno. Si rileva che il tecnico ha evidenziato che dovrà essere operata dai proprietari dei



terreni facenti parte del PAC (e quindi in parte anche dal futuro aggiudicatario) la dismissione dell'attuale recinzione perimetrale provvisoria dei terreni e dei manufatti (depositi) insistenti sul terreno ex mapp. 412 in quanto realizzati a suo tempo esclusivamente in funzione del Piano di Lottizzazione "ex scarine" che ad oggi risulta scaduto e non più in essere (come rilevabile dalla relazione di CTU dell'Arch. Dirceo). Il tecnico ha rimandato poi per le eventuali verifiche ai regolamenti vigenti, ma si evidenzia che da un'esame delle NTA allegate al PGT e del regolamento edilizio vigente del Comune di Ossona non si sono rilevate delle migliori specifiche e prescrizioni o delle eventuali limitazioni per la realizzazione di recinzioni tra terreni in piani attuativi.

Il sottoscritto perito fa rilevare che ad oggi in fatto non si sono rilevate delle recinzioni o delimitazioni interne tra i terreni all'interno del piano attuativo (ex PL) ed in particolare non risulta presente alcuna recinzione a delimitazione del confine tra il mappale 600 ed il mappale 423 (di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente esecuzione forzata) e tra il mappale 423 ed il mappale 422 (di proprietà di terzi).

Si pone in evidenza che essendo inseriti i terreni all'interno di un piano attuativo gli stessi hanno in pratica lo stesso valore derivante dall'indice di edificabilità e dalla necessità di attuazione dell'intero "lotto PAC4" e pertanto non appaiono necessari dei divisori tra terreni delimitanti le varie proprietà al suo interno. Il sottoscritto perito fa rilevare che un'eventuale delimitazione tra i due terreni mapp. 599 e mapp. 600, conseguente al frazionamento catastale esperito, con recinzione in rete metallica o paletti in legno comporterà la realizzazione di un accesso verso strada bianca di campagna sul confine della stessa con l'attuale mapp. 600 per consentire l'accesso al terreno per non lasciarlo intercluso, ma considerata la natura "precaria" e/o "provvisoria" della recinzione in essere la relativa pratica edilizia potrebbe non essere autorizzata dal Comune di Ossona (per quanto riferito dal tecnico comunale). Si evidenzia inoltre che per l'installazione di una recinzione in rete metallica o paletti in legno sulla linea di confine tra i due nuovi mappali si dovrà provvedere contestualmente alla dismissione di parte dei depositi con struttura in legno ed all'installazione della recinzione con evidenti particolari difficoltà per la presenza dell'accumulo di terreno verso il confine con il mappale 411 e della rigogliosa vegetazione spontanea oggi presenti su gran parte del terreno. Il sottoscritto perito fa rilevare che per l'eventuale installazione di un cancello di accesso al mappale 600 da strada campestre dovrà essere realizzato anche un livellamento del terreno nella zona ove sarà realizzata l'eventuale apertura in quanto il terreno è posizionato ad una quota di circa - 0,50 mt rispetto a quella della strada campestre e dovranno essere altresì spostati i beni depositati in detta zona lungo il confine con la strada campestre. Si evidenzia che dagli elaborati grafici allegati al PGT detta strada campestre, raggiungibile dalla via XVV Aprile, appare attribuita graficamente all'area con previsione di "PLP" posizionata dall'altro lato di detta strada rispetto al terreno mapp. 600. si evidenzia che dalle visure espletate al NCT detta "strada campestre" risulta individuata con qualità "SEMIN IRRIG" e risulta intestata al Comune di Ossona. Si evidenzia che nelle previsioni di PGT a seguito di attuazione del "PLP" detto mappale verrà destinato a strada di accesso a detto lotto, ma ad oggi non si rileva alcuna formale qualifica a strada.

Il sottoscritto perito in risposta al quesito posto segnala che per l'eventuale realizzazione della recinzione divisoria tra i mappali 599 e 600 e per l'effettiva divisione in fatto di detti terreni dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- **approntamento area cantiere;**
- **rilievo celerimetrico dei vari riferimenti per la corretta effettiva individuazione dell'effettiva linea di frazionamento in loco;**



- rimozione di parte della vegetazione e spostamento di beni depositati su porzioni di terreno oggetto di lavorazioni;
- dismissione parte di depositi in legno in prossimità della linea di confine;
- fornitura e di posa della recinzione perimetrale in rete metallica o paletti in legno in corrispondenza del confine tra i due terreni;
- livellamento del terreno con utilizzo di terna per formazione idoneo scivolo di collegamento tra la sede stradale ed il terreno;
- fornitura e posa di cancello in rete metallica con rimozione di relativa porzione della recinzione perimetrale esistente
- carico e trasporto alle PPDD dei materiali di risulta;

Il sottoscritto perito considerata l'entità degli interventi e la loro tipologia e natura ritiene che le lavorazioni sopra descritte possono essere stimate a corpo in € 8.500,00 oltre oneri fiscali, comprensivi dell'assistenza di professionista per la D.L. all'esecuzione delle opere.

Si pone in evidenza che per l'esecuzione delle opere necessita la preventiva autorizzazione del Comune per la recinzione in essere e per quella da realizzarsi per dividere in fatto i due terreni, nonché per la realizzazione di un accesso al terreno mapp. 600. Si evidenzia che il tecnico comunale interpellato dal sottoscritto perito ha sollevato dei dubbi circa la possibile autorizzazione da parte del Comune di Ossonà alla realizzazione di dette opere che potrà essere assentita solo a seguito di presentazione di regolare pratica edilizia.

Per la predisposizione e presentazione della relativa pratica edilizia a mezzo professionista abilitato si stima un importo di € 1.200,00 oltre oneri fiscali, escluso il pagamento di diritti e oneri al Comune per la presentazione della pratica non essendo allo stato quantificabili.

Per una eventuale futura verifica della reale perimetrazione dei terreni con individuazione dei confini catastali dei terreni, in mancanza della realizzazione della recinzione divisoria tra i due terreni, stante l'assenza di certezza di corrispondenza dell'attuale recinzione perimetrale "precaria" (in assenza di idoneo titolo abilitativo) con i reali confini dei terreni mapp. 600 e 599 derivanti dai frazionamenti catastali, il sottoscritto perito evidenzia che necessita un rilievo celerimetrico dell'area e della recinzione in essere con apposita strumentazione topografica per l'individuazione del posizionamento degli spigoli e dei lati dei terreni con varie stazioni con apposizione di picchetti e/o paletti in legno.

Il costo per il rilievo celerimetrico dell'area dei due mappali con partenza da riferimenti certi quali punti fiduciali e rilevazioni da precedenti frazionamenti dovrà essere eseguito da professionista abilitato con idonea strumentazione e considerata la conformazione del terreno e le evidenti difficoltà nell'esecuzione del rilievo per la presenza di beni, dislivelli nel terreno e della rigogliosa vegetazione può essere stimato a parere del sottoscritto perito in € 2.000,00 oltre oneri fiscali.

Il sottoscritto perito, per poter rispondere alle richieste formulate dal G.E. anche in funzione dell'assegnazione delle due nuove porzioni di terreno a ciascun attuale comproprietario in proprietà esclusiva e per la successiva vendita forzata del bene assegnato all'esecutato ha preso contatti con la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ed il Conservatore ha dato propria disponibilità ad un incontro a seguito di richiesta del sottoscritto perito. Effettuato accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia



ed illustrate le problematiche in merito alla futura assegnazione dei due terreni da parte del signor Giudice e per la futura cancellazione delle formalità il Conservatore ha indicato quanto in appresso:

- per quanto concerne il decreto di assegnazione dei terreni da parte del G.E. dovrà essere presentata in Conservatoria la relativa nota trascrizione dell'atto a seguito di sua registrazione;
- per quanto concerne le formalità pregiudizievoli gravanti sul terreno mapp. 412 ovvero l'ipoteca giudiziale ed la trascrizione del pignoramento

ha

A per l'iscrizione di ipoteca giudiziale n. 15840/3246 del 06/09/2011 dovrà essere presentata a seguito di ordine del Giudice la rettifica o la presentazione ex novo della nota di iscrizione, in base alla normativa vigente sulle ipoteche, con la nuova identificazione del terreno (ex mapp 412) e le relativa nuova quota di proprietà dell'esecutato. Il funzionario ha precisato che dovranno essere assolti unicamente gli importi per la presentazione dell'iscrizione pari a circa € 294,00 oltre agli oneri professionali per la presentazione, deposito e ritiro della nuova nota di iscrizione.

B per la nota di trascrizione del pignoramento n. 3069/2016 del 26.02.2019 dovrà essere presentato a seguito di ordine di rettifica del Giudice o di nuova notifica del pignoramento recante i nuovi identificativi del terreno (ex mapp. 412) con le relative nuove quote di proprietà di spettanza dell'esecutato. Il funzionario ha precisato che dovrà essere presentata la nota di trascrizione in rettifica alla Conservatoria di Pavia e dovranno essere assolti unicamente gli importi per la presentazione della trascrizione indicatimi in € 299,00 oltre agli oneri professionali per la presentazione, deposito e ritiro della nota di trascrizione in rettifica.

Bollate 31 Dicembre 2020

Geom. Marco Rossetti



ALLEGATI

A – PREGEO depositato e ricevute di trasmissione ed accettazione

B – estratto di mappa dei nuovi mappali 599 e 600

C – visure catastali storiche mapp. 599 e 600

D – planimetria esemplificativa frazionamento catastale e distanze dagli spigoli della linea di frazionamento di cui al PREGEO in atti all'UTE

E – rilievo fotografico stato dei luoghi

F – stralcio sovrapposizione ortofoto con individuazione catastale reperito dal SUED sportello unificato comuni Corbetta Ossona e altri

G – stralcio PGT elaborato piano delle regole e piano dei servizi di fatto e di progetto

H – copia ricevuta avvenuta consegna del pregeo a mezzo PEC al Comune di Ossona

I – copia libretti del vecchio frazionamento del 25/01/1995 in atti dal 02/02/1995 (n. 3470.1/1995) prodotti dall'UTE

L – visura catastale mappale 417

