

**ORIGINALE**

Copia della presente perizia è  
stata consegnata al Curatore  
Tribunale di Milano

**Sezione II civile - Fallimentare**

Giudice : dott.ssa Marianna Galioto

Curatore: dott. Luigi Zorloni

Oggetto: Fallimento Impresa Rosa e Rosa Ruggero - R.G. 50916

Gentilissima Signora Giudice,

io sottoscritto dott. Antonio Lanfranchi,

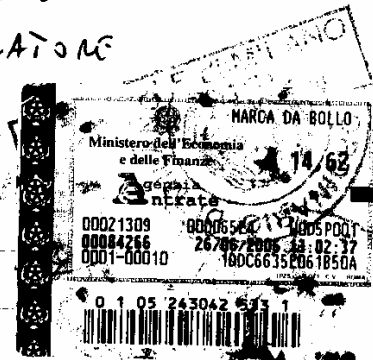
sono stato nominato in data 13.02.06 Perito estimatore dei beni immobili siti nei Comuni di Vanzaghello e di Turbigo relativi al Fallimento in oggetto.

Con riferimento al certificato notarile 21 giugno 2006 all. 1 provvedo quindi a periziare :

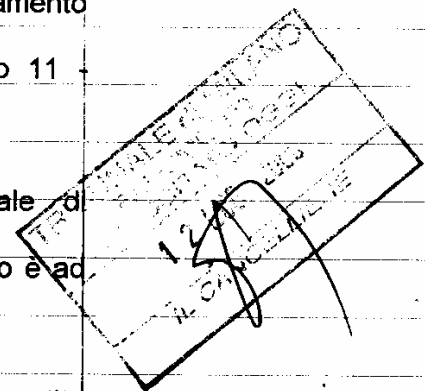
1) in Comune di Vanzaghello ( MI ) : piena proprietà di appezzamento di terreno censito al catasto terreni di detto Comune foglio 11 mappale 280.

In sede di sopralluogo presso l'Ufficio tecnico comunale di Vanzaghello ho verificato che la destinazione di questo terreno è ad uso agricolo.

Da informazioni assunte sul posto durante il sopralluogo e sentite anche l'Ufficio del Coordinatore per la Zona Ovest della Provincia di Milano della F.I.M.A.A. di Milano ( Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari) ho attribuito nella tabella all. 2 a questo e a tutti



Dr. ANTONIO LANFRANCHI  
Via Machiavelli, 12 - 20145 MILANO  
Tel. e Fax 02 4814187  
Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 98



Appl. dte  
13-7-06  
All. 2

terreni agricoli citati nella presente perizia il valore unitario di €/mq.  
2,50/00:

E' evidente che si tratta di un prezzo medio, ma il frazionamento dei lotti oggetto di perizia e le loro dimensioni rendono problematico e utopistico l'attribuirne il valore unitario uno per uno.

Per di più tutti i suddetti lotti, questo soltanto escluso, appartengono al signor Ruggero Rosa in quota pro - indiviso, per cui il loro valore a corpo, determinato in base al valore unitario stabilito come sopra, nella tabella **all. 2** viene abbattuto del 50% in quanto il mercato di una quota pro - indiviso di un terreno si limita di fatto ai proprietari delle restanti quote, se e in quanto intendano accorparla alle proprie.

Questo terreno accatastato al catasto terreni di Vanzaghello al foglio 11 - mappale 280 ha una superficie di mq. 1.770 come indicato nella relativa visura catastale posta in **all. 3**, per cui il valore a corpo che gli viene attribuito nella tabella **all. 2** è pari a € 4.425,00 ( € quattromila quattrocentoventicinque/00).

Provenienza: il sig. Ruggero Rosa ha acquistato questo terreno dalla Signora Milani-Filomena con atto in autentica Notaio Giuseppe Rapelli in data 17 gennaio 1981 n° 582830 di repertorio trascritto a Milano in data 31.01.1981 ai nn. 7012/5529. come da nota di trascrizione **all. 4**.

Coerenze: a nord vicinale di Balzarona, a est il mappale 281, a sud mappali 342 - 445, a ovest il mappale 279.

Dr. ANTONIO LANFRANCO  
Via Machiavelli 12 - 20145 MILANO  
Tel. 02 4814187 Fax 02 4814187  
Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 9808

2) Quota di 1/6 di appartamento sito in via Cavour a Vanzaghello, censito al catasto fabbricati di detto Comune foglio 8 - mappale 27 graffato al mappale 28 subalterno 701 cat. A/4 ( già foglio 8 mappale 27 graffato al mappale 28 subalterni 1 e 2 ) ed annesso terreno censito al catasto terreni di detto Comune foglio 8 mappale 684.

Le relative visure catastali sono poste in **all. 3**.

In **all. 5** sono posti i seguenti documenti:

- la scheda catastale relativa all'edificio per altro fatiscante che sorge sul mappale 27;
- l'estratto di mappa;
- l'estratto della variante generale al Piano regolatore Comunale ottenuto presso l'U.t.c., dove mi è stato confermato che il comprensorio è classificato come zona B3 per cui nella tabella **all. 2** si è considerato il valore dell'area senza tener conto degli edifici esistenti, verosimilmente destinati alla demolizione come già accaduto per l'edificio di cui al mappale 28;
- le fotografie.

Poiché il Comune di Vanzaghello non è riportato nel n° 28 ( ultimo disponibile) della pubblicazione: " Rilevazione dei prezzi degli immobili" edita dalla Borsa Immobiliare, Azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, che d' ora in poi definiremo:

" Borsino", mi sono rifatto alle indicazioni riportate per il vicino Comune di Castario Primo, ribassate per tenere ovviamente conto

**Dr. ANTONIO LANFRANCHI**  
Via Machiavelli, 42 - 20145 MILANO  
Tel. e Fax 02.4814187  
Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 9808

della maggiore importanza di questo Comune rispetto a quello di Vanzaghello.

In base alle norme comunali sopra citate si è ipotizzato, nella tabella **all. 2**, di poter edificare su questo comprensorio 2.500 mc. di edifici residenziali - riducendo a €/mc. 100 il valore minimo di €/mc. 125 riportato dal Borsino per il Comune di Castano Primo nella tabella **all. 2** questo comprensorio viene stimato in € 250.000/00.

La quota del Sig. Ruggero Rosa è qui pari a 1/6, per cui il relativo importo viene abbattuto nella tabella **all. 2** del 50% come sopra già accennato, per cui il valore di stima della quota è nella stessa tabella **all. 2** pari a € 20.833/34 (€ ventimilaottocentotrentatre/34)..

Il terreno è pervenuto al sig. Ruggero Rosa per successione da Milani Enrico come da nota di trascrizione posta in **all. 6**.

Coerenze del comprensorio: Via Cavour, Vicolo San Pietro mappali 80, 26, 22, 12.

3) Quota di 1/6 di appezzamenti di terreni censiti al catasto terreni de

Comune di Vanzaghello foglio 9 mappali :

2 ( mq. 1930 ) 3 ( mq. 4360 ) 308 ( mq. 960 ) 325 ( mq. 3.090 )

404 ( mq. 10.740 ).

Provenienza: per successione da Milani Enrico come da nota di trascrizione posta in **all. 6**.

Tutti questi terreni hanno destinazione agricola , e la zona è

Dr. ANTONIO LANFRANCO  
Via Machiavelli 2 - 20145 MILANO  
Tel. & Fax 02 4814187  
Albo C.T.U./Tribunale di Milano n. 9808



interessata dal Parco del Ticino.

Il mappale 404 è destinato ad essere occupato per buona parte della propria superficie da uno svincolo della nuova strada di collegamento all'Aeroporto della Malpensa, per cui il suo valore è stato ridotto nella tabella all. 2 a €/mq. 0,25.

In base ai criteri sopra riferiti nella tabella all. 2 le quote di 1/6 dei suddetti mappali vengono valorizzate come segue:

mappale 2 = 402,08 ( € quattrocentodue/08)

mappale 3 = € 908,33 ( novecentootto/33)

mappale 308 = € 200,00 ( € duecento/00)

mappale 325 = € 643,75 ( € seicentoquarantatre/75)

mappale 404 = € 1.118,75 ( € millecentodiciotto/75).

Gli estratti di mappa del catasto terreni e l'estratto del P.R.G. relativo al mappale 404 sono poste in all. 7. Le visure sono poste in all. 3 con le restanti.

- 4) Quota di 1/6 di autorimesse site in via F.lli Bandiera n. 10 censite al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7 mappale 145 subalterni 2 e 3 di mq. 24 ognuno ( erroneamente il certificato notarile fa qui riferimento al foglio 6 ). Del foglio 7 fanno parte anche i mappali 39 e 153 di cui a nota di trascrizione in all. 8 , che in Comune mi è stato riferito essere divenuti nel frattempo sede stradale. Le relative visure sono in all. 3 con le restanti, mentre le schede catastali e la fotografia sono poste in all. 9.

Dr. ANTONIO LANFRANCHI  
Via Machiavelli, 12 - 20145 MILANO  
Tel. & Fax 02 4814187  
Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 9808

Provenienza: per successione da Milani Enrico come da nota di trascrizione posta in **all. 6**.

Con riferimento al Borsino secondo i criteri sopra riferiti, la quota di 1/6 dei due suddetti box viene calcolata nella tabella **all. 2** come pari a € 1.500,00 (€ millecinquecento/00).

In alternativa viene presa in considerazione anche l'ipotesi di poter edificare sul suddetto terreno, che presso l'U.t.c. mi è stato riferito appartenere in P.R.G. alla categoria B3 "residenziale di completamento", c.a. 2.500 mc. di edificio, tenuto conto della semisede stradale da cedere.


In tal caso, sempre con riferimento al Borsino nei termini sopra riferiti, il valore di 1/6 dell'area sulla quale insistono i box risulterebbe pari a € 4.166,67 (€ quattromilacentosessantasei/67).

Soltanto questo maggior valore viene considerato nella tabella **all. 2**.

Coerenze: mappali 144, 148, 291,290.

5) In Comune di Turbigo via Tre Salti s.n.c. quota di 1/9 di fabbricato denunciato al Catasto fabbricati di detto Comune con scheda T 712266 del 4.5.1971, e quota di 1/9 di appezzamenti di terreni censiti al Catasto terreni di detto Comune foglio 6 mappali 116 e 26.

Presso l'U.t.c. mi è stato fornito l'estratto di P.R.G., qui posto in **all. 10** con i restanti documenti e la fotografia, dove il comprensorio

  
**Dr. ANTONIO LANFRANCHI**  
Via Machiavelli 12 - 20145 MILANO  
Tel. e Fax 02 4814187  
Aboc. C.T.U. Tribunale di Milano n. 9808

zona si suddivide tra le zone PTC2 e PTC1, equivalenti alla zona B2 del regolamento Parco del Ticino.

Al momento attuale la costruzione non sarebbe autorizzata, ma nel suo fascicolo, presso l'Ufficio tecnico comunale, ho visto le copie di archivio della concessione edilizia n° 14 del 28.05.68 e del certificato di abitabilità del 05.03.71 non recanti la firma del rilasciante. Presso lo stesso U.t.c. si presuppone che in realtà concessione edilizia e certificato di abitabilità siano state per altro rilasciate in originale firmato.

Il mappale 125 indicato come pari a mq. 220 nella nota di trascrizione **all. 6**, è stato soppresso e unito al mappale 116 di mq. 2.140 come dalla nota di trascrizione citata.

Come da estratto di mappa in **all. 10**, il mappale 26, di mq. 410, è di fatto ridotto a una striscia di prato tra una roggia e la strada comunale di accesso.

Le visure catastali sono poste in **all. 3**.

Provenienza: per successione da Milani Enrico come da nota di trascrizione posta in **all. 6**.

In sede di sopralluogo ho incontrato il gestore di un ristorante adiacente, che mi ha detto di detenere in uso temporaneo l'edificio quale magazzino. Mi ha anche riferito che dopo la sua costruzione esso non sarebbe di fatto mai stato utilizzato.

DR. ANTONIO LANFRANCO  
Via Machiavelli, 42 - 20145 Milano  
Tel. e Fax 02 4814187  
Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 9808

Per determinare il valore di questo comprensorio mi sono rifatto a indicazione di Operatore del settore con sede in Turbigo, che conosce bene la zona e l'immobile, e che mi ha consigliato di attribuirgli il valore di € 120.000/00.

Nella tabella **all. 3** la quota di 1/9 del comprensorio stesso viene quindi indicata, seguendo i criteri sopra esposti, in € 6.666,67 ( € seimilaseicentosessantasei/67).

Il valore complessivo degli immobili citati, per intero o per quota nel certificato notarile **all. 1** , è quindi pari a € 34.463,34

Tutti i valori delle singole unità immobiliari sono stati stimati ritenendole libere, così come è apparso per quelli che è stato possibile visionare.

Il valore di eventuali immobili occupati andrebbe quindi ridotto del 20%.

### Conclusioni

Tutte le unità immobiliari presenti, in quota pro - indiviso e per piena proprietà, nel certificato notarile **all.1** sono state valorizzate nella tabella **all. 3**.

Nella relazione sono stati indicate le provenienze e gli identificativi catastali, coerenze incluse ove possibile.

Il valore complessivo degli immobili citati, per intero o per quota nel certificato notarile **all. 1** , è quindi pari a 34.463,34 ( €

Dr. ANTONIO LANFRANCO  
Via Machiavelli, 12 - 20145 MILANO  
Tel. e Fax 02 4814187  
Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 9808



trentaquattromilaquattrocentosessantatre/34) a immobili  
considerati liberi.

Il valore di immobili eventualmente occupati va ridotto del 20%.

Ritenendo di avere riferito tutto il riferibile concluso quindi qui la  
presente relazione, che consta di 9 pagine di testo e di 10 allegati.

Milano,.....

Dott. Antonio Lanfranchi ANCI  
Dr. ANTONIO LANFRANCHI  
Via Machiavelli, 12 - 20145 MILANO  
Tel. e Fax 02 4814187  
Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 9808

Elenco allegati:

- 1) certificato notarile 21 giugno 2006
- 2) tabella misure e valorizzazioni
- 3) visure catastali
- 4) nota di trascrizione relativa al punto 1)
- 5) documentazione relativa al punto 2)
- 6) nota di trascrizione successione di Milani Enrico
- 7) documentazione relativa al punto 3)
- 8) nota di trascrizione relativa ai mappali 39 e 153
- 9) documentazione relativa al punto 4)
- 10) documentazione relativa al punto 5)

## Vanzaghello

| Foglio  | Mappate | Sub | Categoria | Superficie mq. | €/mq.         | Valore a corpo | Quota | Valore Quota | Abbattimento 50% | Provenienza  |
|---------|---------|-----|-----------|----------------|---------------|----------------|-------|--------------|------------------|--------------|
| 8       | 684     |     | agricolo  | 240            | 2,50          | € 600,00       | 1/6   | € 100,00     | € 50,00          | Succ. Milani |
| 9       | 2       |     | agricolo  | 1930           | 2,50          | € 4.825,00     | 1/6   | € 804,17     | € 402,08         | Succ. Milani |
| 9       | 3       |     | agricolo  | 4360           | 2,50          | € 10.900,00    | 1/6   | € 1.816,67   | € 908,33         | Succ. Milani |
| 9       | 308     |     | agricolo  | 960            | 2,50          | € 2.400,00     | 1/6   | € 400,00     | € 200,00         | Succ. Milani |
| 9       | 325     |     | agricolo  | 3090           | 2,50          | € 7.725,00     | 1/6   | € 1.287,50   | € 643,75         | Succ. Milani |
| 9       | 404     |     | agricolo  | 10740          | 0,25          | € 2.685,00     | 1/6   | € 447,50     | € 223,75         | Succ. Milani |
| 11      | 280     |     | agricolo  | 1770           | 2,50          | € 4.425,00     | 1     | € 4.425,00   |                  | Da Milani F. |
| 11      | 348     |     | agricolo  | 2180           | 2,50          | € 5.450,00     | 1/6   | € 737,50     | € 368,75         | Succ. Milani |
| 7       | 145     | 2   | C/6       | 24             | €/mc.<br>100  | € 50.000,00    | 1/6   | € 8.333,33   | € 4.166,67       | Succ. Milani |
| 7       | 145     | 3   | C/6       | 24             | €/cad<br>9000 | € 18.000,00    | 1/6   | € 3.000,00   |                  |              |
| 8       | 701     |     | A/4       |                |               |                |       |              |                  |              |
| 8       | 684     |     |           | 240            | 100           | € 250.000,00   | 1/6   | € 41.666,67  | € 20.833,34      | Succ. Milani |
| Turbigo |         |     |           |                |               |                |       |              |                  |              |
| 6       | 26      |     |           | 410            | insieme       | € 120.000,00   | 1/9   | € 13.333,33  | € 6.666,67       | Succ. Milani |
| 6       | 116     | A/7 | C/6       | 2360           |               |                | 1/9   |              | € 34.463,34      | Succ. Milani |