

# TRIBUNALE di MILANO

SEZ. II<sup>^</sup> CIVILE

**Procedura n° 178/02**      **G. D.: Dr. Quatraro B.**  
**FALLIMENTO:**            **MASFER SpA**  
**CURATORE:**              **Dr LUIGI GIULINI**  
**C.T.U.:**                      **Geom. Dott. DINO SALATI**



Il sottoscritto **Dino Salati**,

- *Vice Procuratore Onorario*

- *Procura della Repubblica Monza;*

**iscritto nei seguenti ruoli e albi professionali:**

- *Revisori Contabili;*

- *Geometri della Provincia di Milano al n. 6146;*

- *Consulenti del Giudice c/o il Trib. Civile e Penale di Milano ai nn. 4520 e 378;*

- *Collaudatori Opere Pubbliche della Regione Lombardia al n. 246;*

- *Perito esperto della Camera di Commercio di Milano al n. 1419 ;*

**con studio in:**

- *Milano Viale Premuda, 23 e in P. zza M Adelaide di Savoia, 1*

- *Ospiate di Bollate (Mi) Via Trento, 31/b*

veniva nominato dal Sig. Giudice Delegato, Pres. Dr Quatraro, quale perito estimatore per la determinazione del valore di mercato del terreno in Trecate (No) di proprietà della fallita.

Il sottoscritto perito in data **26 Luglio 2002** si recava in Trecate (No) presso il terreno de quo al fine di raccogliere tutti gli elementi utili alla valutazione.

## DESCRIZIONE E UBICAZIONE

Il terreno in questione è ubicato nel Comune di Trecate ed identificato al NCT del Comune di Novara al Foglio 22 Mapp 312 e 825

E' posto nelle immediate vicinanze della ferrovia ed in particolare del cantiere San Martino ove la MCF Masfer SpA stava effettuando, insieme ad altre due ditte consociate in Associazione Temporanea d'impresa, i lavori per la "realizzazione di un raccordo ferroviario ad uso dell'area industriale San Martino".

Il terreno di circa 1.460 mq come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trecate è destinato "Aree Agricole interamente interessate dalla fascia di rispetto stradale e dal limite di edificabilità dalle Ferrovie."



## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate presso il NCT il terreno risulta così individuato:

- foglio 22
- mappale 825
- Qualità: semin. Irrig.
- Superficie: are 10.90
- Reddito dominicale. € 7,6 (L. 14.715)
- Reddito Agrario: € 7,32 (L. 14.170)
- Intestato M.C.F. MASFER SpA

- foglio 22
- mappale 312
- Qualità: semin. Irrig.
- Superficie: are 3.70
- Reddito dominicale: € 2,58 (L. 4.995)
- Reddito Agrario: € 2,48 (L. 4.810)
- Intestato M.C.F. MASFER SpA



### **COERENZE**

Dal rogito notarile di acquisto del terreno del Notaio Dr. Gian Vittorio Cafagno si sono rilevate le seguenti coerenze:

*“coerenze in un corpo unico intermediente strada:*

*Levante: mappale 313*

*Mezzodi: Strada comunale San Cassiano*

*Ponente: Mappale 311*

*Notte: Ferrovia Torino – Milano”*

### **CRITERI DI STIMA.**

Il sottoscritto perito estimatore, tenuto conto degli elementi raccolti durante il sopralluogo, della qualità e della destinazione del terreno oggetto di stima, effettuava ricerche di mercato in zona del bene in oggetto in riferimento a beni similari.

In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni, ha considerato che la stima è rivolta, nel caso particolare, alla determinazione del valore venale di comune commercio, che si

**CALCOLO VALORE VENALE DI COMUNE COMMERCIO  
DELLE U.I.**

Il valore venale, al contrario del prezzo di mercato, proponendosi di consentire l'immediato realizzo del bene in denaro liquido da distribuire ai singoli creditori, dovrà essere individuato dal perito intervenendo opportunamente e adeguatamente sul fattore prezzo.

Quest'ultimo (così artificiosamente portato fuori dal suo spontaneo equilibrio cui tende nelle diverse situazioni) avrà l'effetto di accrescere sensibilmente la domanda, con la conseguenza ultima, però, di ridurre in pratica solo i tempi di realizzo.

Infatti, l'accresciuta domanda, ponendo in concorrenza gli aspiranti acquirenti, ridetermina quell'equilibrio cui naturalmente tende il prezzo prima artificiosamente ridotto, riportandolo, se non al preciso, quasi al valore di quello di mercato; e in alcuni casi, per effetto della procedura d'asta, anche superandolo.

Per quanto sopra è stata individuata la percentuale di abbattimento nella misura del 30%:

$$€ 5.256,00 \times 30\% = € 1.576,80$$

di determina pertanto:

$$€ 5.256,00 - € 1.576,80 = € 3.679,20$$

**(Diconsi Euro tremilaseicentosettantanove/20)**

Milano 17 Settembre 2002



Data : 10/09/2002 - Ora : 16:21:04

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2002

Visura n. : 676522 Pag. : 1 Fine

Quali della richiesta	Catasto Terreni
	Comune di TRECATE (Codice : L356) (Provincia di NOVARA)
	Foglio: 22 Particella: 825

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub.	Perz.	Qualità	Classe	Superficie ha		Destuz. are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	22	825			SEMIN IRRIG	2	10 90	A2	Euro 7,6 L 14. 715	Euro 7,32 L 14. 170	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 5618. 2/1997 del 09/07/1996 in atti del 17/07/1997

### TESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	M. C. F. MASFER S. R. L. con sede in NOVARA	01396970038	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 2270. 1/1997 del 27/01/1997 in atti del 14/03/2002 (protocollo n. 47552) Repertorio: 23474 Rogante: CAFAGNO Sede: NOVARA			

Roghe utili ai fini della liquidazione n. 17

Richiesta n. 589906

Importo della liquidazione : Euro 3. 87

Data : 10/09/2002 - Ora : 16:22:01

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2002

Visura n. : 676528 Pag. : 1 Fine

Dati della richiesta	Catasto Terzani Comune di TRECATE (Codice : L356) (Provincia di NOVARA) Foglio: 22	Particella: 312
----------------------	---	-----------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha	are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Agrario	
1	22	312			SEMIN IRRIG	2	03	70	A2	Euro 2,58 L. 4. 995	Euro 2,48 L. 4. 810	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) n. 5518 2/1987 del 09/07/1986 in atti dal 17/07/1997

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	M. C. F. MASTER S. R. L. con sede in NOVARA			01386970038		Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 2270. 1/1997 del 27/01/1997 in atti dal 14/03/2002 (protocollo n. 47552) Repertorio: 23474 Rogante: CAFAGNO Sede: NOVARA						

Roghe utili ai fini della liquidazione n. 17 Richiesta n. 586906 Importo della liquidazione : Euro 3 87

# COMUNE DI TRECATE

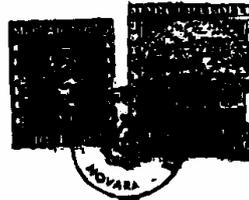
PROVINCIA DI NOVARA

Codice Fiscale: 80008270030 - Partita IVA: 00318600034

Piazza Cavour, 24 - Telef. (0321) 777333

Ubicazione uffici: Via Fratelli Russi, 6

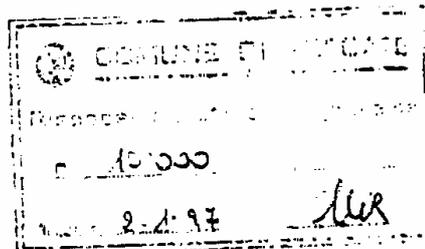
Fax: 777404



GC/mi

OGGETTO: CERTIFICATO URBANISTICO  
(Art. 18 Legge 28.2.1985 n. 47)

IL SINDACO



Sulle risultanze degli atti d'ufficio;

Visto l'art. 18 della Legge 28.2.1985 n. 47;

CERTIFICA

che i terreni censiti al F. 22 mapp. 312-825 siti in Comune di Treccate, nella normativa e relativo strumento urbanistico vigente, hanno una destinazione urbanistica di:

**"AREE AGRICOLE"**

interamente interessate dalla fascia di rispetto stradale e dal limite di edificabilità dalle Ferrovie.

Rilasciato in bollo, ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della Legge 28.2.1985 n. 47.

Treccate, li 20 Dicembre 1996

IL SINDACO



*[Handwritten signature]*