

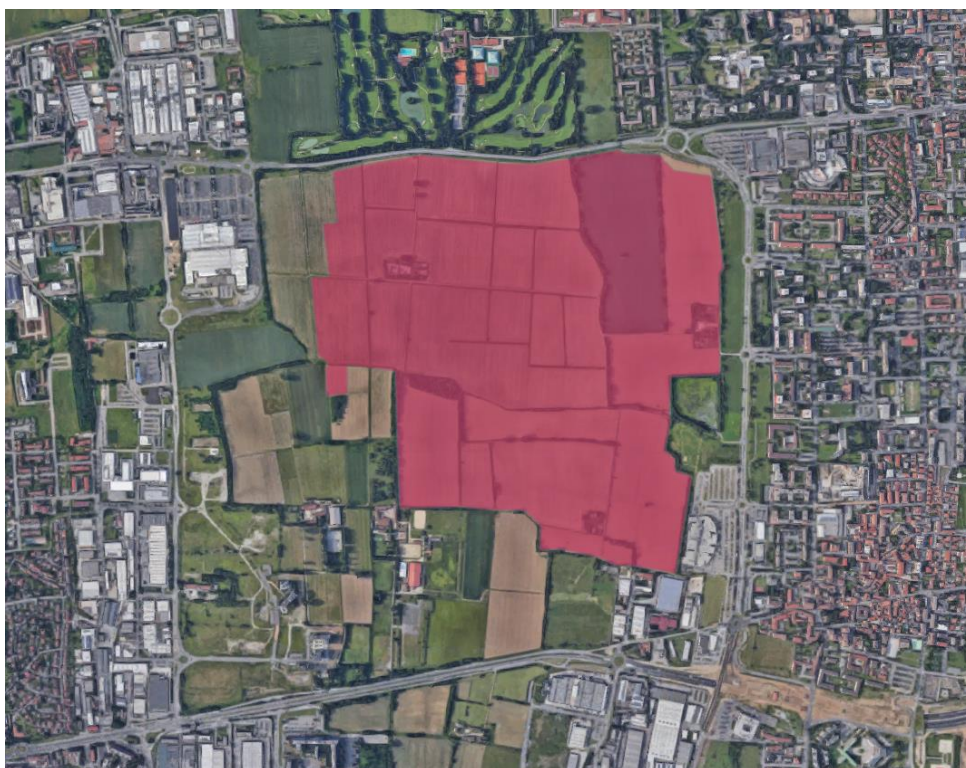
Tribunale di Milano
SECONDA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO CREAMFIN S.r.l.

N° Gen. Rep. 997/2014

Giudice delegato: **Dott.ssa VASILE**

Curatori: **Dott.ssa CLAUDIA MOTTA**
Dott. FABIO JACOPINI
Dott. FABRIZIO TORCELLAN



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
TERRENI AGRICOLI
LOTTO UNICO

Esperto della stima: **Arch. Paolo Delfino** Corso Sempione 51 - 20154 Milano
telefono: 0245409282 - email: delfino@architettodelfino.it

Beni in **COMUNE DI PIOLTELLO (Milano)**
Terreni agricoli delimitati tra le Vie S.P. 103 Cassanese,
 Viale S. Francesco, S.S. 11 Padana Superiore e dai confini amministrativi
 dei Comuni di Vimodrone e Segrate

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI:**TERRENI AGRICOLI**

siti in Comune di Pioltello (Milano)

Area delimitata tra le vie S.P. 103 Cassanese, viale S. Francesco, S.S. 11 Padana Superiore e dai confini amministrativi dei comuni di Vimodrone e Segrate

Quota e tipologia del diritto - Piena proprietà 1/1

Intestata a **CREAFIN SRL CON SOCIO UNICO** con sede in Cernusco sul Naviglio (C.F. 12408530157)

Unità Immobiliari site nel Comune di PIOLTELLO - Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Parti-cella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
						Catastale		Dati derivanti da
1	10	1	C/2	1	21 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 24,94	CASCINA BARAGGIATE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	10	2	C/2	1	18 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 21,38	CASCINA BARAGGIATE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	10	3	C/2	1	35 m ²	Totale: 43 m ²	Euro 41,57	CASCINA BARAGGIATE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	10	4	A/6	2	1 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 36,15	CASCINA BARAGGIATE n. 1 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	10	5	A/6	2	2,5 vani	Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte**: 95 m ²	Euro 90,38	CASCINA BARAGGIATE piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1	10	6	A/6	2	2 vani	Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ²	Euro 72,30	CASCINA BARAGGIATE piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	41		A/3	1	12 vani	Totale: 340 m ² Totale escluse aree scoperte**: 340 m ²	Euro 619,75	CASCINA CHIOSO piano: T; VARIAZIONE del 07/06/2017 protocollo n. MI0267047 in atti dal 07/06/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 83203.1/2017)
3	48	2	A/6	2	6,5 vani		Euro 234,99	CASCINA VALLOTTA piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2016 protocollo n. MI0492992 in atti dal 22/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 200566.1/2016)
3	48	3	A/6	2	2 vani		Euro 72,30	CASCINA VALLOTTA piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2016 protocollo n. MI0492981 in atti dal 22/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 200563.1/2016)
1	323		AREA URBANA		8180 mq			CASCINA BARAGGIATE SNC piano: T; COSTITUZIONE del 29/01/2018 protocollo n. MI0034137 in atti dal 30/01/2018 COSTITUZIONE (n. 344.1/2018)

Immobili siti nel Comune di PIOLTELLO - Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie (m ²)			Reddito		Dati derivanti da
				ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	1	BOSCO MISTO	U	19	90		Euro 4,11	Euro 0,62	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	2	SEMIN IRRIG	1	6	59	80	Euro 691,74	Euro 732,63	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	3	BOSCO CEDUO	U		09	80	Euro 2,02	Euro 0,30	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	4	BOSCO MISTO	U		03	20	Euro 0,66	Euro 0,10	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	5	PRATO IRRIG	1	1	67	20	Euro 162,34	Euro 120,89	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	6	SEMIN IRRIG	1	8	52	30	Euro 893,56	Euro 946,38	VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/1984 protocollo n. 00240455 in atti dal 22/03/2002 RETT. PROT.

									240455/02 (n. 543.1/2002)
1	7	BOSCO CEDUO	U		08	40	Euro 1,74 L. 3.360	Euro 0,26 L. 504	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	8	PRATO IRRIG	1	8	28	00	Euro 803,94 L. 1.556.640	Euro 598,68 L. 1.159.200	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	12	SEMIN IRRIG	1	6	65	30	Euro 697,51 L. 1.350.559	Euro 738,74 L. 1.430.395	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	13	PRATO MARC	1	2	56	10	Euro 211,62 L. 409.760	Euro 238,08 L. 460.980	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	14	PRATO IRRIG	1	6	72	70	Euro 653,15 L. 1.264.676	Euro 486,39 L. 941.780	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	15	BOSCO MISTO	U		02	60	Euro 0,54 L. 1.040	Euro 0,08 L. 156	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	19	BOSCO MISTO	U		00	66	Euro 0,14 L. 264	Euro 0,02 L. 40	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	31	PRATO MARC	1	2	67	90	Euro 221,37 L. 428.640	Euro 249,05 L. 482.220	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	32	SEMIN IRRIG	1	1	23	20	Euro 129,16 L. 250.096	Euro 136,80 L. 264.880	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	33	BOSCO MISTO	U		11	60	Euro 2,40 L. 4.640	Euro 0,36 L. 696	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	36	PRATO IRRIG	1	1	88	50	Euro 183,02 L. 354.380	Euro 136,29 L. 263.900	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	39	PRATO IRRIG	1		62	60	Euro 60,78 L. 117.688	Euro 45,26 L. 87.640	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	40	FABB DIRUTO			55	20			VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/03/2017 protocollo n. MI0124068 in atti dal 07/03/2017 BONIFICA FR (n. 4829.1/2017)
1	42	SEMIN IRRIG	1	3	17	10	Euro 332,45 L. 643.713	Euro 352,10 L. 681.765	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	43	PRATO MARC	1	4	35	40	Euro 359,78 L. 696.640	Euro 404,76 L. 783.720	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	44	SEMIN IRRIG	1	8	69	10	Euro 911,17 L. 1.764.273	Euro 965,03 L. 1.868.565	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	45	PRATO IRRIG	1	5	76	90	Euro 560,13 L. 1.084.572	Euro 417,12 L. 807.660	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	46	SEMIN IRRIG	1		28	72	Euro 30,11 L. 58.302	Euro 31,89 L. 61.748	FRAZIONAMENTO del 09/06/1993 in atti dal 17/06/1993 (n. 27647.1/1993)
1	47	PRATO IRRIG	1	1	70	97	Euro 166,00 L. 321.424	Euro 123,62 L. 239.358	FRAZIONAMENTO del 09/06/1993 in atti dal 17/06/1993 (n. 27647.2/1993)
1	57	PRATO IRRIG	1		82	20	Euro 79,81 L. 154.536	Euro 59,43 L. 115.080	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	58	SEMIN IRRIG	1		33	70	Euro 35,33 L. 68.411	Euro 37,42 L. 72.455	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	59	SEMIN IRRIG	1		05	20	Euro 5,45 L. 10.556	Euro 5,77 L. 11.180	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	60	PRATO IRRIG	1	9	47	20	Euro 919,67 L. 1.780.736	Euro 684,86 L. 1.326.080	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	2	SEMIN IRRIG	1		75	70	Euro 79,36 L. 153.671	Euro 84,06 L. 162.755	Impianto meccanografico del 01/01/1964

3	3	PRATO IRRIG	1		37	60	Euro 36,51 L. 70.688	Euro 27,19 L. 52.640	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	4	PRATO	U		39	70	Euro 17,43 L. 33.745	Euro 20,50 L. 39.700	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	11	BOSCO CEDUO	U		46	50	Euro 9,61 L. 18.600	Euro 1,44 L. 2.790	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	12	SEMIN IRRIG	1	5	08	40	Euro 533,01 L. 1.032.052	Euro 564,52 L. 1.093.060	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	13	BOSCO MISTO	U		10	00	Euro 2,07 L. 4.000	Euro 0,31 L. 600	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	14	BOSCO MISTO	U		15	70	Euro 3,24 L. 6.280	Euro 0,49 L. 942	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	15	SEMIN IRRIG	1		22	60	Euro 24,28 L. 47.008	Euro 25,09 L. 48.590	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	16	BOSCO MISTO	U		18	50	Euro 3,82 L. 7.400	Euro 0,57 L. 1.110	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	27	SEMIN IRRIG	1		02	80	Euro 2,94 L. 5.684	Euro 3,11 L. 6.020	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	28	PRATO IRRIG	1	1	79	30	Euro 174,09 L. 337.084	Euro 129,64 L. 251.020	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	29	SEMIN IRRIG	1	2	02	30	Euro 212,09 L. 410.669	Euro 224,63 L. 434.945	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	30	SEMIN IRRIG	1	10	88	20	Euro 1.140,88 L. 2.209.046	Euro 1.208,32 L. 2.339.630	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	31	PRATO IRRIG	1	2	99	20	Euro 290,50 L. 562.496	Euro 216,33 L. 418.880	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	32	PRATO IRRIG	1		56	50	Euro 54,86 L. 106.220	Euro 40,85 L. 79.100	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	33	PRATO MARC	2	4	79	50	Euro 297,17 L. 575.400	Euro 359,08 L. 695.275	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	34	PRATO IRRIG	1	2	86	20	Euro 277,88 L. 538.056	Euro 206,93 L. 400.680	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	46	PRATO IRRIG	1	1	30	20	Euro 126,42 L. 244.776	Euro 94,14 L. 182.280	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	49	AREA FAB DM			00	96			VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/03/2017 protocollo n. MI0124077 in atti dal 07/03/2017 BONIFICA FR (n. 4831.1/2017)
3	51	SEMIN IRRIG	1		15	10	Euro 15,83 L. 30.653	Euro 16,77 L. 32.465	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	53	SEMIN IRRIG	1	1	53	90	Euro 161,35 L. 312.417	Euro 170,89 L. 330.885	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	54	BOSCO MISTO	U		07	90	Euro 1,63 L. 3.160	Euro 0,24 L. 474	Impianto meccanografico del 01/01/1964
3	85	PRATO IRRIG	1		15	50	Euro 15,05 L. 29.140	Euro 11,21 L. 21.700	Impianto meccanografico del 01/01/1964
1	284	BOSCO MISTO	U		00	70	Euro 0,14	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 21/05/2002 protocollo n. 383042 in atti dal 21/05/2002 (n. 597.1/2002)
1	287	PRATO IRRIG	1	1	72	04	Euro 167,04	Euro 124,39	FRAZIONAMENTO del 21/05/2002 protocollo n. 383042 in atti dal 21/05/2002 (n. 3597.1/2002)

1	289	SEMIN IRRIG	1	10	76	70	Euro 1.128,82	Euro 1.195,55	FRAZIONAMENTO del 21/05/2002 protocollo n. 383042 in atti dal 1/05/2002 (n. 3597.1/2002)
1	291	PRATO IRRIG	1		35	00	Euro 33,98	Euro 25,31	FRAZIONAMENTO del 21/05/2002 protocollo n. 383042 in atti dal 21/05/2002 (n. 3597.1/2002)

Si dichiara la conformità catastale

I sopraccitati lotti costituiscono, nell'insieme, un grande appezzamento di terreno che si estende all'interno del Comune di Pioltello, delimitata dalle vie S.P. 103 Cassanese, viale S. Francesco, S.S. 11 Padana Superiore e dai confini amministrativi dei comuni di Vimodrone e Segrate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione a carattere residenziale.

Area urbanistica: attualmente destinata a terreno agricolo.

Importanti centri limitrofi: Comune di Vimodrone e di Cernusco Sul Naviglio

Caratteristiche zone limitrofe: parte agricole/parte residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

Presenza del parco denominato "Parco delle Cascine"

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici:

In fregio alla Statale n. 11 "Padana Superiore" sia in territorio di Vimodrone che di Cernusco sul Naviglio e dello stesso Pioltello (in zona ad est del compendio oggetto di stima).

E' attualmente in corso il riordino e ampliamento della strada statale Cassanese, mediante la realizzazione di una nuova viabilità, con maggiore scorrevolezza, grazie alla realizzazione di sottopassi e viadotti in modo da evitare l'attraversamento o l'incrocio con centri abitati. La località è anche servita dalla MM2 di Milano (Stazione Cascina Burrone in territorio di Vimodrone e Stazione di Cernusco sul Naviglio), entrambe poste a circa 1 km dagli accessi del compendio in argomento.

Servizi offerti dalla zona:

In fregio alla Statale n. 11 "Padana Superiore" si nota il susseguirsi di costruzioni destinate prevalentemente ad attività commerciali-espositive.

Nella parte più settentrionale il lotto è posto in adiacenza del complesso Esselunga di Pioltello, mentre sul confine ovest, dell'area oggetto di valutazione, è situato il grande complesso della G.D.O. "Auchan" del Comune di Vimodrone.

A nord, in territorio di Cernusco sul Naviglio, sorge il centro golfistico denominato "Molinetto Country Club".

3. STATO DI OCCUPAZIONE:

I terreni individuati sono concessi in locazione dal Fallimento Creafin srl al sig. PARABONI ENRICO, secondo la Convenzione ex art. 45 L. 203/1982, **per la durata di anni 1, dal giorno 11.11.2017 al giorno 10.11.2018,** a cui si rimanda interamente (allegata alla presente relazione).

In tale vastissima area sorgevano tre cascine denominate Bareggiate, Chioso, Vallotta che furono abusivamente occupate da circa 400 persone di etnia Rom e che vennero demolite in epoca recente per preciso ordine del Ministero degli Interni nella persona del "Commissario straordinario per l'emergenza nomadi" (Prefetto di Milano)" allo scopo di allontanare gli occupanti abusivi ed impedire che vi rientrassero.

I terreni agricoli sono in parte seminativi irrigui che godono di acque derivate dal Naviglio Martesana mediante le rogge Renata, Volpina, Ciocca, e di acque proprie che sorgono dalle teste di fontanile denominate Bareggiate, Soresina e Polo (la cui testa però è sita più a monte) in parte da riattivare ed in parte seminativi, non più irrigui, per la chiusura di alcune rogge.

Il compendio si è presentato al sottoscritto ordinato ed in condizioni di normalità; tutti gli appezzamenti sono stati coltivati a mais o altra coltura nella trascorsa annata agraria. Gli alvei delle rogge e dei fossi poderali sono in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Si segnala però che il terreno è attraversato da un elettrodotto ad una terna di alta tensione che prosegue interrato in prossimità del confine est (Via San Francesco). Esiste un sovrappasso ciclo-pedonale che consente di superare la Strada Statale n. 11 collegando la pista ciclabile ricavata sull'area in argomento con quella esistente in territorio di Cernusco S/N e sulle strade alzaie del Naviglio Martesana;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso per l'intero comparto:

- **Costituzione di diritti reali** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/11/2009 nn. 174551/61986 a rogito del Dott. Lorenzo Stucchi, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Milano 2 il 10/12/2009 ai nn. 165536/104263, dove viene stipulato un **contratto di costruzione di servitù** di metanodotto denominato "allacciamento centrale di cogenerazione ospedale San Raffaele di Milano DN300" a favore di [REDACTED] e contro **CREAFIN Spa**, gravante sui terreni individuati al **foglio 1 particella da 1-2-3-5-6-8-57**

4.2 Vincoli ed oneri della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Importo ipoteca: [REDACTED]
Importo capitale: [REDACTED]
a rogito Dott. Pietro Sormani in data 20/12/2001 al n. 253047 iscritto a Milano 2 in data 28/12/2001 ai nn. 148026/35048
Note: la società [REDACTED] è divenuta l'attuale CREAMIN Srl A SOCIO UNICO (C.F. 12408530157)
Annotazione successiva presentata per restrizione dei beni presentata in data 29/10/2002- reg. part. N. 25639 e reg. Gen. N. 1352011

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** con atto dell'ufficio giudiziario di Milano in data 18/03/1998 nn. 4333/98 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] – trascritto a Milano 2 in data 07/04/1998 ai nn. 25988/18964. (Gravante su beni identificati in Catasto terreni al: Foglio 1, dal mappale 1 al 15, dal 42 al 44, e mappali 57 e 60; foglio 3, mappali 2 e 3)

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** con atto del Tribunale di Milano del 4/03/1999 al n. 64224, trascritta presso la conservatoria dei Registri di Milano 2 il 12/04/1999 ai nn. 32358/22820, a favore del fallimento "Sviluppo edile terziario SRL" contro "Sviluppo edile terziario SRL"
- **Decreto di Ammissione concordato preventivo** con atto giudiziario del Tribunale di Milano del 22/11/2013 al n. 155 trascritto presso la conservatoria dei Registri di Milano 2 il 25/02/2014 ai nn. 15241/10729, contro la società **CREAFIN Srl** e a favore della **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO CREAMIN Srl**.
Note: la corretta denominazione della società è **CREAFIN Srl CON SOCIO UNICO** (C.F. 12408530157), con sede in Cernusco sul Naviglio (MI).
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** con atto giudiziario del Tribunale di Milano del 24/11/2014 al n. 1022, trascritta presso la conservatoria dei Registri di Milano 2 il 31/12/2014 ai nn. 119921/82273, contro la società

CREAFIN Srl e a favore della **MASSA DEI CREDITORI DI CREAMFIN Srl**.

Note: la corretta denominazione della società è **CREAFIN Srl CON SOCIO UNICO** (C.F. 12408530157), con sede in Cernusco sul Naviglio (MI).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: nessuna

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Piena proprietà 1/1

Intestata a **CREAFIN SRL CON SOCIO UNICO**, con sede in Cernusco sul Naviglio (C.F. 12408530157)

In forza di atto notarile pubblico per trasformazione di società del 18/12/2012 nn. 3885/2101 a rogito del dott. Massimo Malvano, notaio in Monza, trascritto in data 10/01/2013 ai nn. 2764/1995 dove la società **CREAFIN Spa con socio unico** diventa **CREAFIN Srl con socio unico**, senza modifica di sede in Cernusco sul Naviglio e di codice fiscale (C.F. 12408530157).

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Decreti di trasferimento di bene espropriato

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla [REDACTED] con sede in Milano in forza di decreto di trasferimento immobile con atto giudiziario del Tribunale di Milano – Ufficio esecuzioni immobiliari del 24/05/2001 n. 5578/2001, trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 in data 14/06/2001 ai nn. 62307/40414 e successiva nota di trascrizione ad integrazione del medesimo Ufficio Giudiziario in data 24/07/2001 n. 8250, trascritta presso Conservatoria dei Registri di Milano 2 in data 28/12/2001 ai nn. 148025/91843. I cespiti in oggetto derivano dalla vendita dei beni immobili oggetto di [REDACTED]

Ulteriore cespiti, a creare l'attuale entità dei beni sono pervenuti alla stessa [REDACTED] con sede in Milano (C.F. 12408530157) in forza di Decreto di Trasferimento immobile con atto giudiziario del Tribunale di Milano – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 24/05/2001 n. 5579/2001, trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 in data 14/06/2001 ai nn. 62308/40415. Successiva integrazione con atto giudiziario del Tribunale di Milano – del 24/07/2001 n. 8249, trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 in data 28/12/2001 ai nn. 148024/91842. Tali cespiti derivano dalla vendita dei beni immobili oggetto di [REDACTED]

In allegato alla presente copia dei "Decreti di trasferimento di bene espropriato" e relative trascrizioni.

6.3 Trasferimento di sede sociale con atto notarile pubblico del 16/01/2003 n. 125518 a rogito

del Dott. Arrigo Manavello, notaio in Treviso, trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 il 14/02/2003 ai nn. 26153/17488, la Società [REDACTED] trasferisce la propria sede sociale da Milano (MI) a Villorba (TV). Si precisa che non vi è modifica della ragione sociale e del codice fiscale.

- 6.4 Mutamento di denominazione o ragione sociale** con atto notarile pubblico del 26/05/2006 al n. 43550 a rogito del Dott. Carlo Lampugnani, notaio in Cernusco sul Naviglio (MI), trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 il 25/11/2008 ai nn. 181926/118486, dove la società [REDACTED] con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), muta la sua denominazione in **CREAFIN Spa** (C.F. 12408530157), con sede in Cernusco sul Naviglio (MI).

Note: si segnala la non chiarezza di passaggio di sede della [REDACTED] [REDACTED] tra Villorba (TV) e Cernusco sul Naviglio (MI).

- 6.5 Trasformazione di Società** con atto notarile del 18/12/2012 nn. 3885/2101 a rogito del Dott. Massimo Malvano, notaio in Monza, trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Milano 2 il 10/01/2013 ai nn. 2764/1995 dove la Società **CREAFIN Spa CON SOCIO UNICO** (C.F. 12408530157), con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) diviene **CREAFIN Srl CON SOCIO UNICO** (C.F. 12408530157), con sede in Cernusco sul Naviglio (MI).

Nota: si segnala la non chiarezza di trasformazione della nomina della società da **CREAFIN Spa** (C.F. 12408530157), con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) in **CREAFIN Spa CON SOCIO UNICO** (C.F. 12408530157), con sede in Cernusco sul Naviglio (MI)

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse alla stima del compendio immobiliare con riferimento alla delibera n° 76/2017 del Comune di Pioltello ed al parere legale dell'avvocato Baccomo, richiesto dal Fallimento CREAMFIN (allegato alla presente relazione a cui si rimanda interamente)

I curatori designati della procedura di fallimento, in data 23 Novembre 2017, presentavano istanza al Giudice delegato, per comunicare il loro intendimento a richiedere al sottoscritto, già perito stimatore nominato dal Fallimento, **una valorizzazione** del compendio immobiliare in capo al Fallimento, alla luce delle recenti decisioni prese dal Comune di Pioltello con la delibera di cui sopra.

Il giudice delegato autorizzava il sottoscritto a procedere in data 9 Dicembre 2017.

La presente valorizzazione ha tenuto conto dei recenti avvenimenti verificatisi nel Comune di Pioltello, con particolare riferimento alla scadenza della validità del PGT e delle previsioni edificatorie di piano, dalla Legge Regionale 31/2014 in merito al risparmio del suolo ed alla delibera n.76 assunta in merito dal Comune di Pioltello in data 27.07.2017.

Dai colloqui avuti con i tecnici responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello, nonché con l'assessore all'Urbanistica e Vice-Sindaco dott. Saimon Gaiotto, è emerso che attualmente l'attuazione della possibile capacità edificatoria del lotto è sospesa.

Ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e ss.mm.li, il Documento di Piano ha validità di 5 anni ed è sempre modificabile. Nel caso in esame il Documento di Piano del Comune di Pioltello è scaduto il 07.12.2016 e nelle intenzioni del Comune di Pioltello vi è quella **di non confermare la capacità edificatoria del lotto, come peraltro indicato nel CDU allegato alla presente relazione.**

Tutto ciò premesso si espone quanto segue:

- Trattasi della determinazione del **valore corrente di mercato di un vasto complesso compendio costituito da terreni agricoli**, attualmente affittato, come precedentemente detto, praticamente privo di fabbricati dichiarati collabenti, con la possibilità di ricostruzione degli stessi, per la stima della quale si dovrebbe far riferimento ai valori di mercato correnti per aree assimilabili.
- Tuttavia la comparazione, a giudizio dello scrivente, non può riguardare la consistenza, poiché praticamente non esistono poderi di estensione pari a 134 ettari, ubicati nelle vicinanze di una grande città, dotati di canali di irrigazione e di ottimi collegamenti.
- Il compendio immobiliare è stato recentemente oggetto della raccolta di manifestazioni d'interesse da parte di eventuali operatori agricoli;
- Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei prezzi praticati per cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, nelle zone limitrofe. Tale metodo risulta quello maggiormente adottato dai periti ed attendibile, in quanto la determinazione per capitalizzazione del reddito, legata al saggio di capitalizzazione, porta spesso, per piccole variazioni del saggio, a valori molto discosti tra loro;
- Le vendite dei terreni agricoli sono meno frequenti di quelle relative a cespiti urbani, per cui è molto difficile reperire gli eventuali valori comparabili per beni consimili praticati nella zona.
- Sulla scorta di quanto sopra, il sottoscritto ritiene riferirsi, nella presente valutazione, sia ai valori medi indicati dall'ASR aggiornato al Dicembre 2017 (Annuario Statistico Regionale) che alle previste indennità di esproprio, previste per l'anno 2017 dalla Commissione Espropri per la città Metropolitana di Milano, peraltro coincidenti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle visure catastali allegare alla presente relazione per i soli terreni agricoli.

Di seguito viene riportata tabella riepilogativa

Seminativo irrigui

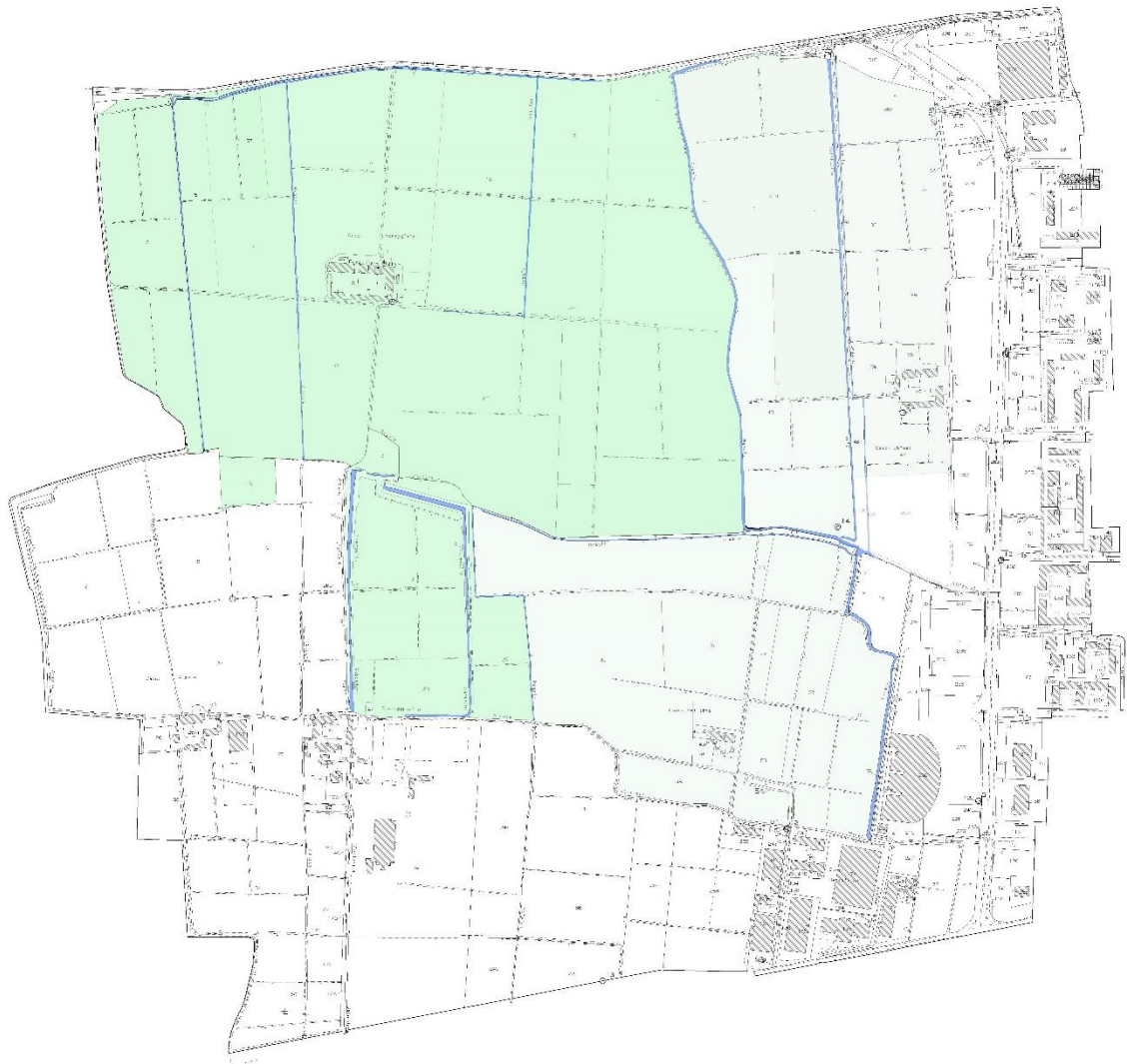
foglio	particella	mq
1	1	1990,00

Seminativi

foglio	particella	mq
1	15	260,00

1	2	65980,00
1	3	980,00
1	4	320,00
1	5	16720,00
1	6	85230,00
1	7	840,00
1	8	82800,00
1	12	66530,00
1	13	25610,00
1	14	67270,00
1	42	31710,00
1	43	43540,00
1	44	86910,00
1	57	8220,00
1	60	94720,00
3	2	7570,00
3	3	3760,00
3	4	3970,00
3	12	50840,00
3	27	280,00
3	28	17930,00
3	29	20230,00
3	11	4650,00
3	13	1000,00
3	14	1570,00
Totale		791170,00

1	19	66,00
1	31	26790,00
1	32	12320,00
1	33	1160,00
1	36	18850,00
1	39	6260,00
1	40	5520,00
1	45	57690,00
1	46	2872,00
1	47	17097,00
1	58	3370,00
1	59	520,00
3	15	2260,00
3	16	1850,00
3	30	108820,00
3	31	29920,00
3	32	5650,00
3	33	47950,00
3	34	28620,00
3	46	13020,00
3	49	96,00
3	51	1510,00
3	53	15390,00
3	54	790,00
3	85	1550,00
1	284	70,00
1	287	17204,00
1	289	107670,00
1	291	3500,00
Totale		538645,00



- Terreni seminativi irrigui
- Terreni seminativi
- Rogge e canali

La superficie totale del lotto è di circa **1.329.815,00 mq**

Tale totale non comprende le aree di sedime e di corte ove insistono i fabbricati rurali, attualmente ruderi e privi di rendita.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere **di DISCRETA appetibilità** attualmente coltivata; la dimensione complessiva dei terreni tuttavia ha indotto il sottoscritto ad una valutazione cautelativa per un rapido realizzo, utilizzando pertanto i

valori VAM relativi all'anno 2017;

- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito, procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera proprietà qui descritta, considerata, per la procedura, **libera**.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie come in precedenza determinata, per le previste indennità di esproprio, previste per l'anno 2017 dalla Commissione Espropri per la città Metropolitana di Milano.
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del comune di Pioltello,
- Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2017

TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 6 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
SEMINATIVO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
SEMINATIVO IRRIGUO	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18

- Valori Medi dei Terreni Agricoli in Provincia di Milano.

ASR Lombardia aggiornato a febbraio 2018

14 AGRICOLTURA / 14.03 Produzione agricola, zootecnia e risultati economici / 14.03.16

Tipi di coltura	Regione Agraria							
	2. Pianura di Legnano	3. Pianura di Seveso	4. Pianura di Monza	5. P.Canale Villoresi	6. Pianura di Milano	7. Pianura Lambro-Adda	8. Ticino Lambro	9. San Colombano al Lambro
Seminativo	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
Seminativo irriguo	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
Prato	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
Prato irriguo e a marcita	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
Orto	7,90	7,90	7,90	7,04	7,72	7,26	6,95	7,42
Orto irriguo	12,45	12,94	12,45	11,63	13,58	12,61	11,37	11,73
Frutteto (1)	7,82	7,82	7,84	-	9,41	9,23	-	8,79
Vigneto	6,19	6,19	6,19	-	-	-	-	7,10
Vigneto specializzato (D.O.C.)	-	-	-	-	-	-	-	11,94
Incolto produttivo	2,80	2,80	2,80	2,61	3,28	2,94	2,54	2,64
Pioppeto (1)	5,23	5,23	5,23	4,71	6,02	5,92	4,65	4,93
Bosco (1)	2,90	2,90	2,90	2,68	3,25	2,90	2,61	2,74
Culture florovivaistiche (1)	14,49	14,49	14,49	12,94	15,30	13,94	12,79	12,56

8.3 Valutazione corpo:

Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo irriguo	791.170,00	€ 7,71	€ 6.099.920,70
Seminativo	538.645,00	€ 5,66	€ 3.048.730,70
Valore corpo			€ 9.148.651,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.148.651,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.148.651,40

Riepilogo:

Immobile	Superficie Lorda mq	Valore diritto e quota
Intero appezzamento		€ 9.148.651,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi; **€ 1.372.297,71**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 7.776.353,69,32**

Per arrotondamento: **€ 7.775.000,00**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Milano, 22/03/2018

L'Esperto alla stima, **Arch. Paolo Delfino**

Allegati

- ALLEGATO "A" – Verifica catastale: estratti di mappa e visure
- ALLEGATO "B" – Verifica urbanistica: CDU
- ALLEGATO "C" – Verifica ipotecaria aggiornata - note
- ALLEGATO "D" – Contratto di locazione
- ALLEGATO "E" – Rilievo fotografico

ALLEGATO A

**Verifica catastale:
Estratto di mappa
Visura catastale**

ALLEGATO B

**Verifica urbanistica:
CDU
Estratto VAS**

ALLEGATO C

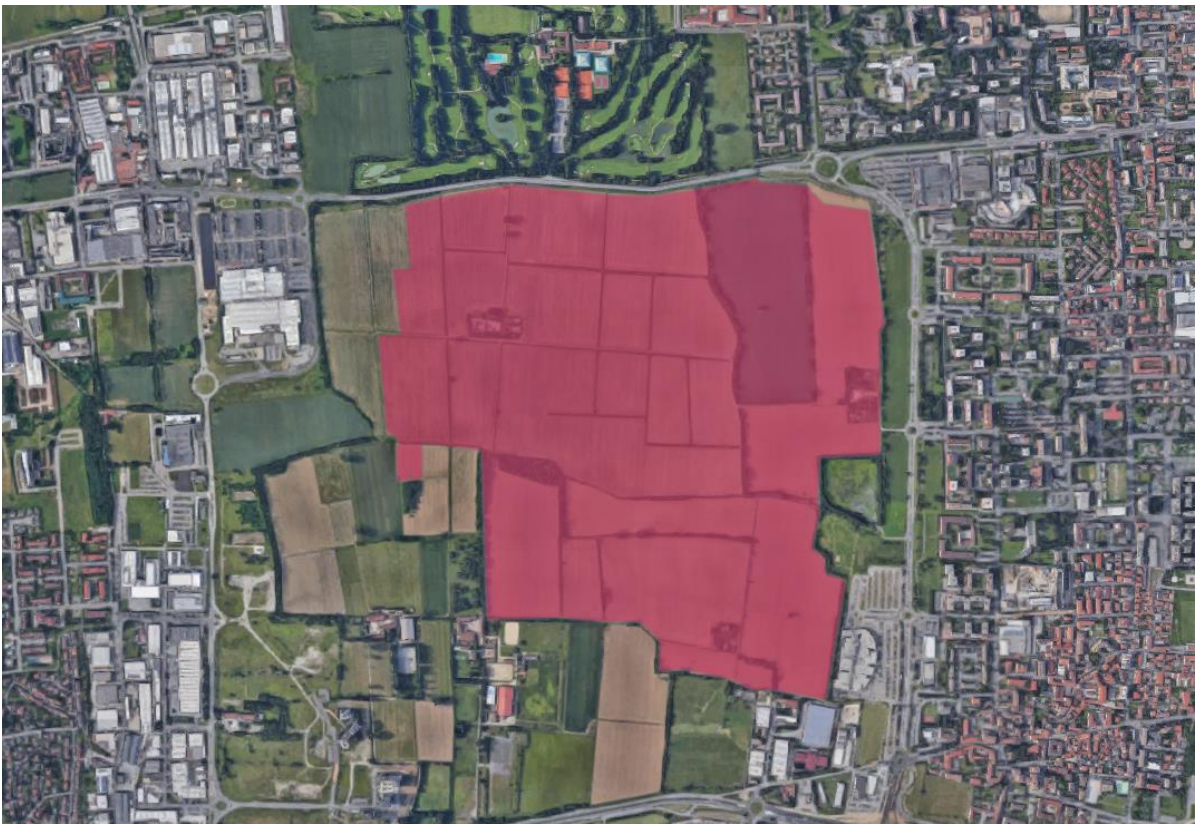
**Verifica ipotecaria
aggiornata - nore**

ALLEGATO D

**Verifica occupazione
Contratto di locazione**

ALLEGATO E

Rilievo fotografico



Aerofoto dell'area oggetto della stima



vista dell'area



vista dell'area



vista dell'area



vista dell'area



vista dell'area



vista dell'area



vista dei fabbricati presenti all'interno dell'area



vista dei fabbricati collabenti presenti all'interno dell'area



vista dei fabbricati collabenti presenti all'interno dell'area

Milano, 11 Gennaio 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

ALLEGATO F

**Rapporto immobiliare
2015 - Osservatorio
mercato immobiliare**

ALLEGATO G

Annunci di operatori immobiliari