



TRIBUNALE DI MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 564/2023

IMMOBILIARE ORTICA SRL IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato Presidente: Dr.ssa Laura De Simone

Curatore: Dr.ssa Valeria Bordino

Relazione di stima del terreno in Comune di Inzago via Soldone snc

Foglio 11 particella 609



Esperto alla stima: Geom. Luca Mutti

Codice fiscale: MTTLCU66H10F205U Partita IVA: 09005730156

Studio in: Via Carlo De Angeli n. 3 - Milano

Email: lmutti@studiomutti.com Pec: luca.mutti@geopec.it

1. Atto di Compravendita per trasferimento di piena proprietà per la quota di 1/1 Atto notarile pubblico di compravendita data dell'atto: 3 aprile 2008 Data trascrizione: 14 aprile 2008 Notaio rogante: Dott. Ovidio De Napoli (sede: Segrate, MI) Repertorio: 71807/14671 Registro generale: 48458 Registro particolare: 26700 Acquirente: *l.* – C.F. } – con sede *Sig.* nato a *il* – C.F.
2. Iscrizione del 10/07/2009 Ipoteca volontaria per concessione di apertura di credito Notaio rogante: – sede : (Repertorio: 79820/8720 Per apertura di credito in conto corrente Importo garantito: Totale iscrizione ipotecaria: termine Creditore ipotecario: – – sede: Debitore ipotecario principale: a socio unico – (- sede:
3. Convenzione Urbanistica Data atto: 20 dicembre 2013 Data trascrizione: 30 dicembre 2013 Notaio rogante: – repertorio 84063/11608 Registro generale: 119006 Registro particolare: 82360 Comune: Inzago (MI) e riferito ad una convenzione edilizia urbanistica stipulata ai sensi della normativa urbanistica vigente (L. 1150/42 e L.R. 12/2005), **per disciplinare un Piano Attuativo denominato “San Primo”**. Immobili coinvolti terreni per un totale di oltre 24.000 m², foglio 11 particelle 609 (2.830 mq); part. 7, 8, 9, 329, 330, 351, 356 e part. 611/PART a favore – e Contro (proponenti obbligati) La convenzione: Le aree rientrano nell’Ambito n. 3 “Città da trasformare a prevalente destinazione residenziale” del PGT, l’edificazione è subordinata all’approvazione e attuazione del Piano attuativo "San Primo". Obblighi urbanistici principali Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei proponenti, con durata massima adempimenti: 10 anni dalla stipula. Impegno alla cessione gratuita delle aree pubbliche al Comune. Vincolo di inalienabilità degli obblighi: in caso di cessione, i doveri passano all’acquirente. Oneri di urbanizzazione totali: € 876.137,64 Scomputo per opere realizzate direttamente: € 608.600,22 Integrazione dovuta: € 267.537,42 Versamento aggiuntivo per compensazione ambientale: € 25.000 Totale dovuto

al Comune contestualmente all'atto: € 182.745,20; Superfici ed edificabilità Superficie territoriale totale: 24.833,40 m² SLP realizzabile: 10.430,21 m² Volume edificabile: 31.290,64 mc Aree per servizi pubblici da cedere: 7.035,51 m².

4. Frazionamento in quota relativo all'ipoteca del 2009 Iscrizione del 03/03/2022 Tipo Atto: Ipoteca per riscossione coattiva) deriva da un ruolo esattoriale Include annotazione di restrizione beni del 03/04/2025 Annotazione di Frazionamento in Quota Ufficio: Conservatoria di Milano 2 Data annotazione: 17 febbraio 2021 Repertorio notaio: 90877/26908 Notaio rogante: Ovidio De Napoli – Inzago (MI). L'atto annotato riguarda il frazionamento in quota di una ipoteca originariamente iscritta il 10 luglio 2009 a garanzia di una apertura di credito concessa dalla alla società per la ridurre l'importo dell'apertura di credito da € e ridurre l'ipoteca da a € in conformità a un piano di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.F. depositato nel 2020. Il debito residuo e la relativa garanzia ipotecaria sono stati suddivisi come segue: Quota 1 – Importo credito:) Ipoteca: (di cui per capitale e per interessi e spese) Immobili gravati: Terreni e fabbricati ubicati a Inzago, tra cui: Foglio 11, particelle 329, 330, 351, 356, 7, 8, 9 Fabbricato su particella 655 sub. 1 (tettoia) Quota 2 – Importo credito:) Ipoteca: (di cui per capitale e per interessi e spese) Immobile gravato: Foglio 11, particella 609 (proprietà di terzo datore di ipoteca) Il frazionamento è stato effettuato in base a due nuove partite contabili, mantenendo le condizioni del contratto originario del 2009 e successive proroghe. L'ipoteca garantisce non solo il credito residuo ma anche interessi, spese, oneri accessori e sconfinamenti entro i limiti contrattuali. La banca ha formalmente autorizzato l'annotazione a margine dell'originaria iscrizione ipotecaria. Immobili coinvolti per Catasto Terreni: particelle 329, 330, 351, 356, 7, 8, 9 – (MI) Catasto Fabbricati: particella 655 sub. 1 (tettoia demolita); per (in liquidazione) – Terzo datore Catasto Terreni: particella 609 (2.830 m²). L'annotazione ha formalizzato il frazionamento dell'ipoteca del 2009 tra due soggetti debitori, con una ripartizione proporzionale del debito residuo e della relativa garanzia reale. Ne deriva che:

subentra in parte del debito e risponde per una quota maggioritaria;
mantiene una posizione debitoria residua e (ora Immobiliare Ortica S.r.l. in Liq), pur non debitrice diretta, resta vincolata come terzo datore d'ipoteca per la quota di €

5. trascrizione del 15/12/2022 Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione e successiva Annotazione di cancellazione del 28/02/2025 del Tribunale di Milano

6. Trascrizione dell'11/03/2024 Iscrizione Coattiva Esattoriale Data iscrizione: 3 marzo 2022
Notaio o Pubblico ufficiale: : 17141/6822

Soggetto debitore: - C.F. Importo iscritto: €

(di cui a titolo di capitale). L'atto oggetto di iscrizione costituisce una ipoteca coattiva per riscossione, ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973, a garanzia del pagamento di ruoli esattoriali emessi nel 2017 e 2019, divenuti esecutivi rispettivamente il 16/10/2017 e il 03/12/2018. Beni gravati da ipoteca 71 unità negoziali compreso la Particella 609 (foglio 11): già gravata da altra ipoteca volontaria. Somma Capitale:

Importo totale iscritto: In data 3 aprile 2025, è stata registrata un'annotazione con tipo atto "Restrizione di beni" (R.G. 45363 – R.P. 4871), che limita la portata dell'ipoteca su una parte del patrimonio immobiliare precedentemente coinvolto. favore:

- - C.F. - Domicilio ipotecario: Milano, Viale

Contro: Sede: - C.F.

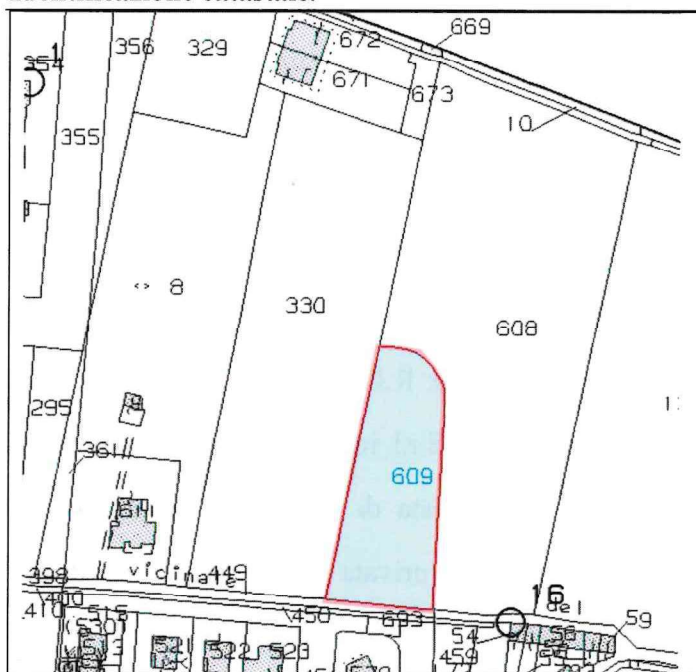
Titolare della piena proprietà (1/1) su tutti gli immobili iscritti.

7. Domanda Giudiziale di Revoca Atti Trascritti Data iscrizione: 15 dicembre 2022 Autorità giudiziaria: Tribunale di Milano Tipo atto: Atto giudiziario – Domanda giudiziale Oggetto: Revoca di atti soggetti a trascrizione Nota di trascrizione: R.G. 177641 – R.P. 120610 Data atto: 18 novembre 2022 Richiedente: Immobiliare Ortica S.r.l. in liquidazione – Via Freguglia 10, Milano. La domanda giudiziale riguarda la richiesta di revoca dell'addendum alla convenzione integrativa al piano attuativo di iniziativa privata denominato “San Primo”, stipulato in data 30 settembre 2021 (Notaio Ovidio De Napoli – Rep. 91786, Rac. 27634). L'addendum contestato aveva per oggetto: La realizzazione di immobili da cedere a prezzi convenzionati; L'estensione di obblighi urbanistici riferiti ai terreni siti nel Comune di Inzago

(MI), identificati catastalmente Foglio 11: particelle 7, 8, 9, 329, 330, 351, 356, 609, 611
Soggetti coinvolti a favore della revoca Immobiliare Ortica S.r.l. in liquidazione – C.F.
13123540158, – C.F. – nato a il
– C.F. e Contro – C.F. e
Comune di Inzago – C.F. Successiva Annotazione di cancellazione In data 28
febbraio 2025, è stata registrata un’annotazione di cancellazione presso lo stesso Ufficio: Tipo
atto: 0705 – Cancellazione Registro generale: 25679 Registro particolare: 2983

8. Sentenza di Liquidazione Giudiziale Data atto: 30 novembre 2023 Data trascrizione: 11 marzo
2024 Tipo atto: Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale Nota trascrizione: R.G.
30559 – R.P. 21939 Autorità emittente: Tribunale di Milano – R.G. Fall. 708/2023
Richiedente: Dott.ssa Valeria Bordino – Curatore la formalità riguarda la trascrizione della
sentenza con cui il Tribunale di Milano ha dichiarato l’apertura della liquidazione giudiziale
nei confronti della Immobiliare Ortica S.r.l. in liquidazione, su tutti i beni della società.
Annotazione In data 3 aprile 2025, è stata registrata un’annotazione con tipo atto “Restrizione
di beni”: R.G. 45365 – R.P. 4873c Tale annotazione limita l’efficacia della trascrizione su una
porzione del patrimonio immobiliare.

Identificazione catastale.



Comune: INZAGO (cod. E317)Foglio: 11 Particella: 609 Qualità: Seminativo irriguo (SEMIN IRRIG)

Classe: 2ª Superficie: 2.830 mq. Reddito dominicale: € 21,78 Reddito agrario: € 21,92

Annotazione: IE191A – Riferita a un consorzio irriguo Intestazione catastale attuale

Proprietario: IMMOBILIARE ORTICA S.R.L. – IN LIQUIDAZIONE (CF 13123540158) Quota: 1/1

Sede: Milano Derivazione: da mutamento di denominazione societaria (precedente intestatario:

Storia dell'immobile

Precedente Particella: 11 Superficie originaria: 13.770 mq. frazionamento (07/03/2008):

Generazione della nuova particella 609 del foglio 11 a seguito del frazionamento della particella 11 del foglio 11; risultano inoltre soppressi a particella 608 e 11 del foglio 11

Cronologia dei passaggi di proprietà

Data	Intestatario	Quota	Evento
01/01/1964		Varie quote	Atto iniziale
20/07/1962		1000/1000	Acquisto (atto n. 2)
09/09/1965	(successioni/testamento)	Varie	Atto n. 3
23/06/1970		5/6 + 1/6	Successione (atto n. 4)
07/03/2008		1/1	Atto n. 6 – frazionamento
03/04/2008		1/1	Vendita (atto n. 7)
25/10/2021	IMMOBILIARE ORTICA S.R.L.	1/1	Mutamento denominazione societaria

Annotazioni e deduzioni

Annotazione relativa a obblighi irrigui (Consorzio Villorresi – Gorgonzola, comizio n. 10)

Coerenze catastali

ragione ai mappali 608, 449, 330 del foglio 11 ed ancora ragione al mapp. 608 del foglio 11

Stato di occupazione

Attualmente il terreno risulta occupato senza titolo dal Sig.

A seguito di un confronto in contraddittorio tra il sottoscritto ed il tecnico incaricato dal _____ risulta che la superficie effettivamente occupata da quest'ultimo è di mq. 632,00, mentre una parte del terreno di proprietà del Sig. _____ (confinante con la particella 609) risulta erroneamente recintata insieme alla residua parte della

suddetta particella 609 per mq. mq. 310,00., spazio quest'ultimo che non risulta essere mai stato utilizzato dalla immobiliare Ortica.

È stata inoltre avanzata dal sig. _____ una riconvenzionale per vedersi restituire la porzione di detto terreno, si tratta di ristabilire la corretta perimetrazione delle aree, e la restituzione reciproca delle porzioni in proprietà, con obbligo di ripristino da parte del Sig. _____ essendo presente sul terreno dallo stesso occupato senza titolo, un fabbricato in legno privo di autorizzazione edilizia e di manufatti con deposito di materiale.

L'estratto planimetrico evidenzia in rosso la parte occupata dal sig. _____ e quella in verde incorporata nel terreno della imm. Ortica srl in Liq. Giud.

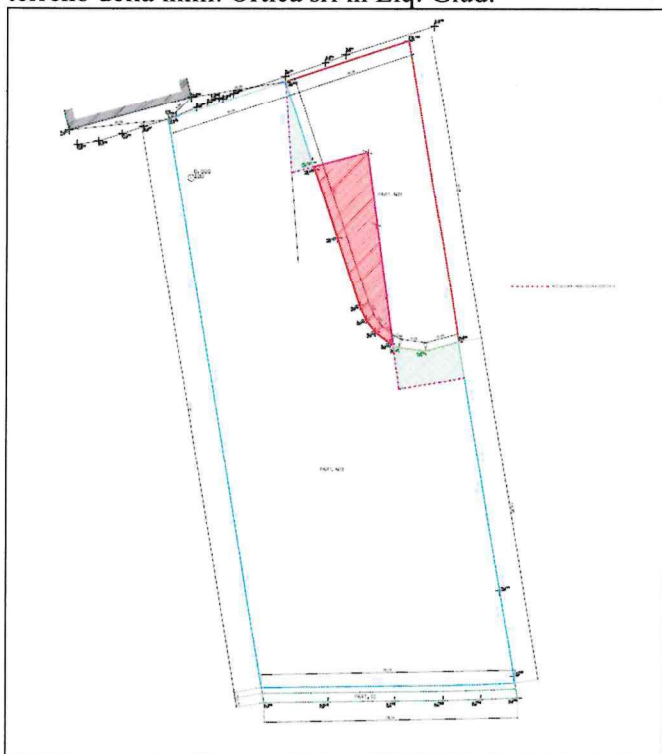


TABELLA SUPERFICIE CATASTALI E RILEVATE - INTESTATI				
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE RILEVATA	INTESTATI
11	609	2830	2793	IMMOBILIARE ORTICA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO (MI) C.F. 13123540158 PROPRIETA' 1/1
11	608	10940	10965	
11	10	230	205	

TABELLA SUPERFICIE RECINTATE			
SUPERFICIE RECINTATE	PROPRIETA'	SUPERFICIE CIRCA	OCCUPANTI
	IMMOBILIARE ORTICA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO (MI)	632 (92+218)-310	IMMOBILIARE ORTICA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO (MI) C.F. 13123540158 PROPRIETA' 1/1

Dalla documentazione fotografica a seguito del sopralluogo del 15/04/2024 risulta che la porzione di terreno attualmente occupata dal Sig. _____ è coltivata ad orto su cui è presente una baracca in legno, priva di provvedimento autorizzativo.



Situazione urbanistica

Con riferimento all'attuale destinazione urbanistica, preso atto delle prescrizioni urbanistiche del documento di Piano e delle relative varianti al Piano dei Servizi e delle Regole, costituenti il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 9 giugno 2021, efficace in seguito a pubblicazione su B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.52 del 29/12/2021, **l'area al foglio 11, particella 609 risulta inserita all'interno del Piano di Lottizzazione denominato PL3 "San Primo ambito 3"**

L'area in esame risultava inserita nel PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "S. Primo" come da atto stipulato in data 20 dicembre 2013 avanti alla dott.ssa Aminta Mele, notaio in Segrate rep. n. 84063/11.602 di racc. trascritto a Milano 2 il 30-12-2013 reg. gem. 119006 reg. Part. 82360 stipulato tra le società

e

Con la Convenzione integrativa al piano attuativo di cui all'atto stipulato avanti al Dott. Ovidio De Napoli, Notaio in Inzago, il 18/12/2020 rep. n. 90719/26.785 di raccolta, registrato a Milano il 29/12/2020 al n. 107730 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 30/12/2020 ai nn. 153573/98688.

Si riportano i dati essenziali delle convenzioni, precisando che la convenzione originaria del 2013 e quelle integrative del 2020 e del 2021, sono allegate al presente documento peritale quale parte integrante della presente relazione.

Quanto in sintesi riportato nella stima, è solo ai fini di una esposizione dei dati tecnico economici necessari per la elaborazione del dato di valutazione.

Rileva quanto segue:

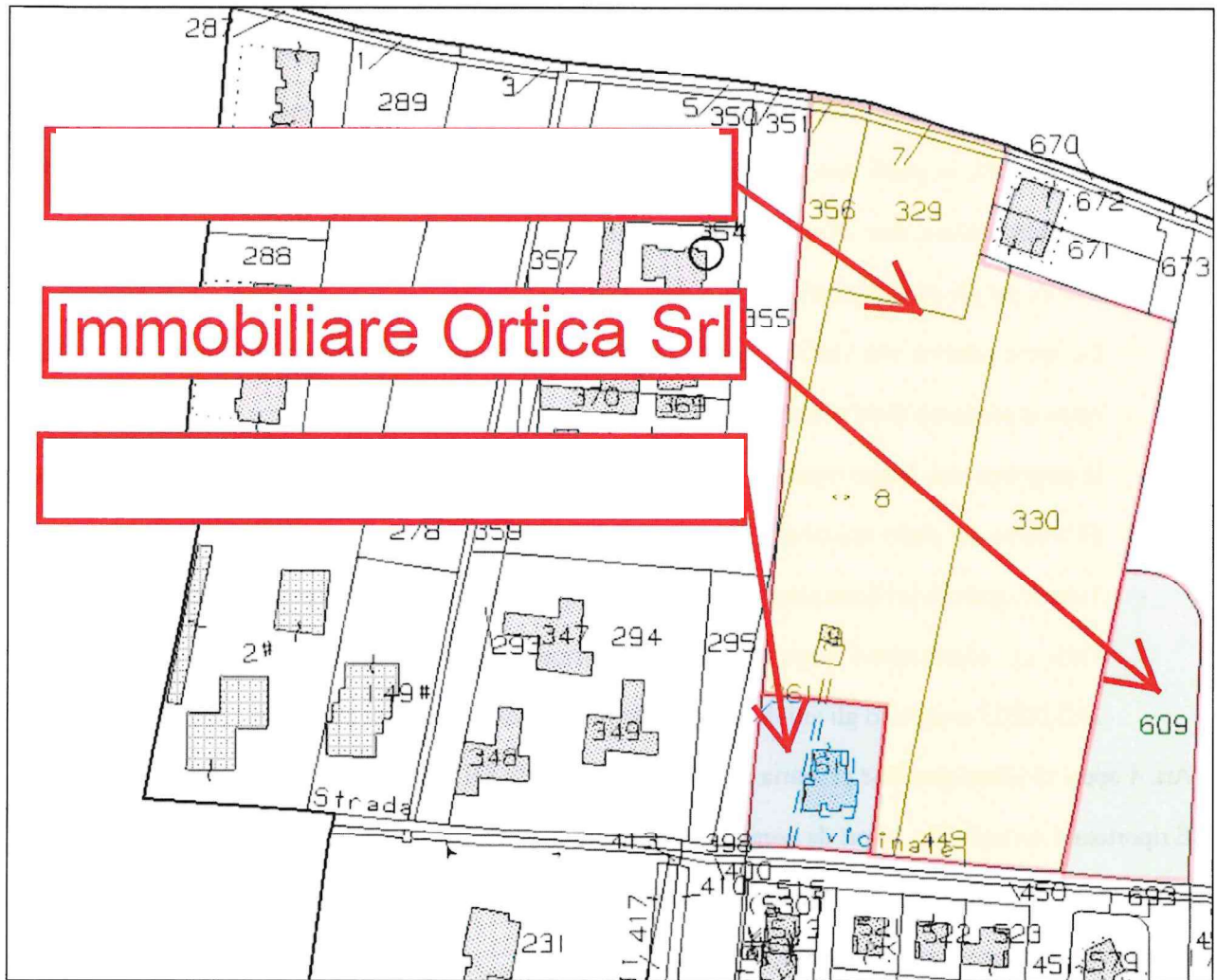
- I soggetti intervenuti nell'atto di convenzione con i terreni di loro proprietà sono:

a		Terreno	foglio	11	part.	7	mq.	100,00
		Terreno	foglio	11	part.	8	mq.	6.698,00
		Terreno	foglio	11	part.	9	mq.	73,00
		Terreno	foglio	11	part.	329	mq.	2.030,00
		Terreno	foglio	11	part.	330	mq.	8.900,00
		Terreno	foglio	11	part.	351	mq.	30,00
		Terreno	foglio	11	part.	356	mq.	1.020,00
		Terreno	foglio	11	part.	655	mq.	986,00
								19.837,00
b	<u>Immobiliare Ortica</u>	Terreno	foglio	11	part.	609	mq.	2.830,00
c		Terreno	foglio	11	part.	611/parte		174,00

Quanto al punto c come espressamente riportato nell'atto di convenzione risulta essere stato inserito *“solo formalmente nel perimetro del piano attuativo”*

La convenzione ha identificato una superficie fondiaria complessiva di **mq. 24.833,40**, di cui la superficie che compete all'immobiliare Ortica è di mq. 2.830,00

L'estratto evidenzia le superfici interessate dalla lottizzazione (le parti in giallo e verde) ed il perimetro che include il fabbricato dei sigg.]



Estratto degli elementi tecnici indicati nella convenzione integrativa del 18/12/2020 di cui ai precedenti richiami

- a. Delibera della giunta Comunale n. 131/2020 approvazione della variante sostanziale al piano attuativo
- b. Delibera della giunta Comunale n. 162/2020 proroga alla stipula dell'atto di convenzione di variante non sostanziale al richiamato piano attuativo

Merita sottolineare ai fini dei rapporti tra proponenti ed il Comune di Inzago quanto stabilito dagli art. 1 e 2 di cui alla originaria convenzione del 2013, ovvero: Art. 1 stralcio ***“i proponenti, in proprio e come sopra rappresentati, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione”***

Art. 2 stralcio ***“i proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale***

o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.”

Art. 3. Termini per gli adempimenti

- Le opere relative alla viabilità e tutte le opere riferite alle urbanizzazioni dovranno essere ultimate entro la scadenza della convenzione;
- Il tappetino del manto stradale dovrà essere ultimato al completamento degli edifici da edificarsi all'interno del piano attuativo;
- Tutte le opere di urbanizzazione dovranno iniziare prima di qualsiasi rilascio dei titoli abilitativi
- Tutti gli adempimenti previsti nella convenzione dovranno essere comunque ultimati entro il 20/12/2023 compreso gli atti di assenso alla presentazione dei titoli abilitativi

Art. 4 opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dai lottizzanti

È riportato il dettaglio dei lavori da eseguire a scomputo

Art. 5 Oneri di urbanizzazione – scomputo e integrazione

Importo quantificato come da delibera

oneri di urbanizzazione primaria	mc.	31.290,63	13,08 €	409.281,44 €
oneri di urbanizzazione secondaria	mc.	31.290,63	17,44 €	545.708,59 €
Totale				954.990,03 €

Con il progetto di variante l'importo a scomputo è stato quantificato in **€ 609.833,96**, mentre la differenza di **€ 345.156,07** dovrà essere monetizzata al comune in proporzione alle volumetrie edificate.

Nel caso di costi maggiori delle urbanizzazioni, l'operatore provvederà a sostenerli comunque senza richiedere un ristoro.

Art. 8 opere da eseguire quali obbligazioni addizionali

- La quota di standard minimo generato dal piano attuativo per una superficie di mq. 5.840,92 ha un controvalore di **€ 175.227,50** (mq. 5.840,92 x €/mq. 100,00 x 30%), l'onere addizionale a cui detrarre la quota spettante alla costruzione che dovrà essere realizzata per il Comune di Inzago corrisponde ad **€ 17.532,30**, a detto importo deve essere integrato l'importo di **€ 25.000,00** stabilito dal Comune, quale onere per compensazione ambientale, importo che si sarebbe dovuto versare è così calcolato

standard minimo	175.227,50 €
compensazione ambientale	25.000,00 €

a dedurre	
quota SLP per il Comune	- 17.532,20 €
Totale	182.695,30 €

Essendo oneri già versati, per quanto citati nel conto economico, sono stati estrapolati dalla somma dei costi da sostenere per il completamento della convenzione, e di conseguenza non impattano ai fini della definizione del valore del terreno.

- Art. 9 Opere estranee al regime convenzionale

- percorsi pedonali privati e corselli carrabili privati, passaggi ciclabili e pedonali, verde privato, illuminazioni, allacci dei contatori; per quanto interventi estranei alla convenzione dovranno essere eseguite in contemporanea all'edificio principale, al fine dell'ottenimento dell'agibilità di detto immobile

Art. 10 tutti i costi per le progettazioni anche con riguardo alle urbanizzazioni, sono a carico dell'operatore, così come le spese accessorie per la redazione del piano attuativo e dei relativi frazionamenti catastali "*sono estranee alla convenzione*"

Art. 11 esecuzione delle opere di urbanizzazione

Gli interventi riferiti a tale capitolo sono a cura e spese dei proponenti il piano, con gli obblighi previsti per legge in merito alla comunicazione inizio lavori, direzione lavori e RSP, ad esclusione delle opere che dovranno essere realizzate a cura di concessionari o gestori di infrastrutture pubbliche, il cui onere sarà sempre a carico dei proponenti

Art. 12 esecuzione delle opere oggetto di obbligazioni aggiuntive

Una parte degli interventi previsti nel precedente articolo si sarebbero dovuti concludere entro il 20/12/2023 risultano essere stati rinnovati fino al 31/12/2028 come risultante dall'accesso atti del Comune.

Art. 13 dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici

Previsione planivolumetrica di base

Superficie territoriale	mq.	24.833,40
SLP realizzabile	mq.	8.691,69
volumetria edificabile	mc.	26.075,07
abitanti teorici	n	173,83
aree per servizi pubblici	mq.	4.867,43

Gli indici nella tabella sono stati superati per il raggiungimento degli obiettivi qualificanti pertanto nel caso in cui

. gli operatori optassero per percentuali superiori al 70% della SLP sempre in edilizia convenzionata avranno la possibilità di edificare una percentuale del 10% maggiore rispetto alla SLP totale ed avendo il Comune preso atto degli obbiettivi raggiunti i nuovi indici sono stati così incrementati:

Superficie territoriale	mq.	24.833,40
SLP realizzabile	mq.	10.430,21
volumetria edificabile	mc.	31.290,64
abitanti teorici	n	208,60
aree per servizi pubblici	mq.	7.035,51

Una parte delle superfici destinate per servizi pubblici per mq. 3.014,35 verrà realizzata all'interno del piano, quella in esubero di mq. 4.021,16 verrà realizzata all'esterno del piano su aree già acquisite dal Comune.

Art. 14 monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici ceduti

Non sono previste monetizzazioni a conguaglio stante la differenza in positivo della superficie destinata a standard rispetto all'indice previsto

Art.15 obblighi particolari

Rimborso delle spese di pubblicità legale del piano attuativo al Comune

Art. 16 Importi e garanzie convenzionali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

Gli importi previsti nelle obbligazioni assunte dai proponenti ammontano ad _____ oltre ad IVA nello specifico _____ l, ha rilasciato garanzia fideiussoria bancaria n. 5908 della

_____ n data _____ con rinnovo della stessa nel caso in cui a quella data gli obblighi non fossero stati adempiuti, garanzie versate per la quota integrale prevista dalla convenzione e quindi anche per gli altri proponenti.

Ad oggi la convenzione è in essere e _____ ha in corso le attività di scomputo oneri e di costruzione, chi subentrerà alla immobiliare Ortica Srl in Liq. Giud. dovrà adempiere agli obblighi di convenzione, corrispondendo alla soc. _____ quanto previsto dal P.A.

Ai fini valutativi, avendo provveduto a redigere una stima con il metodo del costo di trasformazione, gli oneri a scomputo e quelli da versare direttamente al Comune, di competenza della Immobiliare Ortica Srl in liq. Gid.

Da precisare che ai fini delle anticipazioni nei confronti del Comune, _____ ha sostenuto i costi per le polizze fideiussorie, che a detta della stessa Società , risultano rinnovati a tutto il 2024, pertanto ai fini del subentro nelle attività della convenzione, l'aggiudicatario dell'area dovrà rimborsare _____ per la percentuale di sua spettanza, di tutti i costi ed anticipazioni relativi a polizze

fideiussorie, ed eventualmente altri interventi, sostenuti successivamente alla data di messa in liquidazione Giudiziale da parte della Immobiliare Ortica Srl.

Art. 17 realizzazione interventi edilizi

- Efficacia dei provvedimenti edilizi è subordinata al pagamento del contributo concessorio
- Le costruzioni assentite prima del 23/12/2020 sono esenti dal pagamento oneri, in quanto assolti con l'intervento delle opere di urbanizzazione
- Per le costruzioni assentite prima del collaudo il pagamento oneri è salvo conguaglio, ovvero condizionato al collaudo delle urbanizzazioni a scomputo
- Art. 18 varianti

Sono consentite durante le costruzioni modifiche che *“non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste dagli elaborati grafici”* e non *“incidano sull'insediamento globale degli insediamenti”*

Sono ammessi e non rientrano in variante

. edificazione di volumi e spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi indicati negli elaborati del p.a.

. edificazione in aderenza su lotti contigui interni

. formazione di percorsi interni ai lotti e privati

. modifica soppressione o spostamento di una o più dividenti tra i vari lotti nel rispetto delle previsioni di mantenimento delle aree destinate ad uso pubblico

. diversa conformazione dei singoli lotti

Sono varianti quelle che eccedenti le ipotesi sopra indicate

Art. 19 edifici con destinazione diversa

Nel caso di richiesta di esecuzione di edifici con destinazione diversa rispetto a quella prevista nel piano, purché consentito dallo strumento urbanistico, è demandata al Comune la monetizzazione degli oneri quale differenza tra il pattuito in sede di convenzione e quanto dovuto per la diversa destinazione richiesta.

Art. 20 collaudo del piano attuativo

Il collaudo delle opere a scomputo verrà effettuato dal Comune a cura e spese dei proponenti, sempre nel predetto articolo sono previste le tempistiche per il rilascio per silenzio assenso ed il collaudo è esteso anche alla documentazione rilasciata

Art. 21 cessioni e asservimenti gratuiti di aree al Comune – cessione capacità edificatoria spettante al Comune di Inzago

Le aree da cedere al Comune hanno le seguenti dimensioni:

. aree per attrezzature e servizi pubblici

aree per standard a verde	mq.	2.189,35
aree per standard a parcheggio	mq.	1.744,62
aree a standard esterne al P.A.	mq.	4.021,16
Totale	mq.	7.955,13

. aree per urbanizzazione primaria

strade e marciapiedi	mq.	2.901,17
aree a verde in cessione	mq.	1.812,57
Totale	mq.	4.713,74

La cessione si intende libera da iscrizioni pregiudizievoli ed altri vincoli.

Nel P.A. l'amministrazione comunale risultava proprietaria di una SLP mq. 948,72, con l'integrazione dei bonus volumetrici la nuova SLP è di mq. 1.043,59 (mc. 3.130,78), capacità trasferita con atto Dott.ssa Aminta Mele, notaio in Segrate in data 18/11/2011 rep. n. 82245/10.467

Gli articoli 23, 27 e 28 per quanto siano parti integranti della presente relazione, ai fini estimatori non sono di supporto e non si ritiene di dettagliarli.

Determinazione dei prezzi di vendita convenzionati

Art. 24 caratteristiche costruttive degli alloggi e tipologie degli edifici da costruire

- Superficie utile abitabile massima per unità abitativa per edilizia convenzionata è di mq. 95
- Pertinenzialità dei posti auto
- Superfici nette non residenziali sono: androni, porticati, logge, balconi, scantinati, soffitte, volumi tecnici, C.T. autorimesse, posti auto coperti ed altri locali al servizio della residenza
- un ascensore per scala
- vietato costruire scale aggiuntive di servizio, piscine coperte/scoperte al servizio dell'edificio
- rispetto delle barriere architettoniche
- gli edifici dovranno possedere i requisiti energetici obbligatori previsti dal R.E.

Art. 25 determinazione del prezzo d'assegnazione degli alloggi

- gli alloggi verranno assegnati in DIRITTO DI PROPRIETA' secondo "il prezzo risultante dal piano di ripartizione del costo totale dell'intervento" **per un importo massimo di €/mq. 2.100,00 di superficie complessiva (di cui alla Legge 5/8/1978 n. 457)**
- il costo di costruzione comprende le fondazioni le elevazioni sistemazioni esterne e contenuto per la cifra complessiva sopra indicata e potrà aumentare con i seguenti indici:

costruzione sismica	5%
unità inferiori a mq. 46	10%
unità comprese tra mq. 46/72	5%

Il costo degli oneri complementari prevede il costo dell'area, delle urbanizzazioni e costi tecnici e commerciali preammortamento e ammortamento

Il piano di ripartizione del costo totale dell'intervento è il seguente:

costo di costruzione	70%
oneri di urbanizzazione	8%
oneri complementari	14%

Art. 26 revisione prezzi

Sono previsti tre momenti

1° tra la stipula della convenzione e la fine lavori degli alloggi

2° dalla data ultimazione lavori alla data di assegnazione degli alloggi

3° dalla data di prima assegnazione per la durata della convenzione

come meglio stabilito dagli art. 27 – 28

Art. 29 revisione prezzi di prima cessione per i trasferimenti successivi di proprietà

La revisione prezzi tiene conto degli incrementi dei costi di costruzione della vetustà e dello stato manutentivo e come meglio rappresentato dal prospetto di calcolo indicato nel predetto articolo

Art. 30 criterio per cessione / assegnazione alloggi

- gli alloggi possono essere ceduti dagli assegnatari entro 5 anni previa autorizzazione del Comune, nel caso di gravi motivi e la cessione potrà avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti di assegnazione di alloggi di edilizia popolare; dal 6° al 30° anno recessioni potranno essere dirette senza consenso del Comune ai prezzi stabiliti dall'art. 29. Successivamente i 30 anni potranno essere venduti a prezzi di libero mercato

Con atto avanti al Dott. Ovidio De Napoli, notaio in Inzago in data 30/09/2021 rep. n. 91786/27634 di racc. trascritto a Milano 2 il 6/10/2021 n. Reg. Gen. 140655/95511 Reg. Part. è stato formalizzato un ADDENDUM alla convenzione integrativa al piano attuativo di iniziativa privata San Primo; con tale documento è stata autorizzata la modifica del numero di piani e relative altezze di alcuni lotti di intervento, mentre la capacità edificatoria e gli indici del progetto originario sono invariati rispetto alla capacità edificatoria indicata nel P.A. del 2020.

Pertanto gli indici che interessano la Immobiliare Ortica Srl, relativi a tale intervento sono i seguenti:

Stima applicata

Ai fini della determinazione del valore dell'area edificabile, il sottoscritto ha utilizzato il criterio del costo di trasformazione attenendosi alle capacità edificatorie previste dallo strumento urbanistico di cui alla convenzione sottoscritta nel 2020 e l'addendum sottoscritto nel 2021

In particolare si sono prese a riferimento le tavole di piano da cui si sono ricavate le capacità edificatorie di tutto il P.A., la SLP edificabile sul lotto di proprietà della immobiliare Ortica e la relativa quota del **11,42985%** che a quest'ultima compete per sostenere gli impegni previsti dalla convenzione e nei rapporti con

Il metodo estimativo adottato è un conto economico, quale differenza dei ricavi attesi dalla vendita frazionata degli immobili edificati ed il costo di costruzione, all'interno di detta voce, sono considerati i costi diretti e quelli indiretti.

Analizzando le singole poste che compongono il conto economico si riporta lo schema esemplificativo:

A	ricavi attesi	Annotazioni
	SLP edilizia libera	dato di progetto
	superficie commerciale compreso quota parte di logge, parti comuni (+10%)	SLP incrementata del 10% in quanto sono da considerare le superfici per logge balconi quota parte delle parti comuni compreso i muri, locali accessori, verde, ecc.
	box I box in edilizia convenzionata sono stati stimati come ricompresi nella residenza)	in convenzione non è previsto il valore di vendita dei box quindi sono stati esclusi dal conteggio
	stima dei costi da sostenere	
B	Costo di costruzione	si sono applicati i prezzi indicati dal prezziario DEI e da quanto emerso attraverso approfondimenti del costo di costruzione tenuto conto che trattasi di edifici in classe energetica A+. Per i box si è applicato un prezzo unitario, tenuto conto che lo scavo per le fondazioni è anche finalizzato alla realizzazione dei vani box

C	oneri di urbanizzazione	si sono presi a riferimento gli oneri a scomputo e quelli da monetizzare in rapporto alla percentuale di competenza per la Immobiliare Ortica Srl in liq., detti importi sono stati incrementati in funzione della indicizzazione ISTAT per il periodo 2020 - 2025. In tema di oneri addizionali sono stati estrapolati dal conteggio in quanto già stati versati nel 2013 dalla Arcus Srl e dalla Rinascenza Srl poi diventata immobiliare Ortica Srl.
D	incidenza costi professionali calcolati sul c.c edilizia libera e convenzionata	si sono calcolati in % sul costo di costruzione, indici rilevati dal mercato
E	calcolo interessi passivi ipotizzando l'intervento in 12 mesi	sono stati calcolati ipotizzando il finanziamento delle voci: costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e costo per i professionisti ipotizzando un integrale finanziamento bancario e senza la compensazione dell'incasso delle caparre e dei relativi acconti sui SAL
F	fidejussione postuma decennale per la durata di due anni	si è calcolata secondo la percentuale richiesta mediamente dalle assicurazioni per due anni sull'ammontare del prezzo di vendita
G	assistenza alla vendita per il notaio	tutte le attività necessaria ai fini della commercializzazione, alcune voci solitamente vengono addebitate all'acquirente, nello specifico e prudenzialmente si è ritenuto inserirli nel conto economico
H	intermediazione	costi per mediazione pubblicità calcolati in percentuale sul valore di vendita degli immobili non convenzionati
I	utile dell'imprenditore	trattasi del rischio di impresa quantificato in percentuale rispetto ai presunti ricavi ed alla zona in cui si realizza l'operazione

Si precisa che per la determinazione dei ricavi presunti si è potuto constatare che all'interno del P.A. e/o comunque nella medesima Via, risultano in vendita immobili residenziali in costruzione ad un prezzo di €/mq. 3.350/3.450,00 (evidenziati in giallo nella sottostante tabella) prudenzialmente il sottoscritto ha ridotto nella misura di €/mq, 2.900,00, considerando anche una tolleranza dovuta a trattative di mercato. Con detto valore ci si allinea alla media OMI, che, per immobili di nuova costruzione ha indicato un prezzo di €/mq. 2.750,00, si tenga però in considerazione che la perimetrazione dei listini OMI per Inzago è riferita a tutto il paese, con valori immobiliari in contesti meno appetibili.

Per quanto concerne la quota di immobili in edilizia convenzionata, la stima del valore di vendita e quella dei costi da sostenere, è stata desunta come indicato dalla convenzione.

È da ritenersi inutile sempre per l'edilizia convenzionata, procedere con l'attualizzazione dei prezzi dal 2020 al 2025, in quanto la differenza tra ricavi e costi darebbe comunque il medesimo risultato, stante il metodo dei costi indicato nella convenzione, in percentuale rispetto ai ricavi.

Prezzi di riferimento OMI in zona

Provincia: MILANO Comune: INZAGO Fascia/zona: Centrale/INTERO%20CENTRO%20URBANO Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale								Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: MILANO Comune: INZAGO Fascia/zona: Centrale/INTERO%20CENTRO%20URBANO Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)								
		Min	Max		Min	Max									
Abitazioni civili	Normale	1650	2150	L	6,5	7,8	L								
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2750	L	7,9	10	L								
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2000	L	6,6	8	L								
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1650	L	4,2	6,5	L								
Box	Normale	700	1100	L	2,7	4,9	L								
Ville e Villini	Ottimo	2100	2550	L	7,4	9,7	L								
Ville e Villini	Normale	1500	2050	L	5,8	7,3	L								

Estratto valori rinvenuti dalle verifiche dei portali

	Riferimento	indirizzo	Tipologia	prezzo	superficie	€/mq.
1	ARCK Studio	semicentro	appartamenti nuova costruzione	220.000,00 €	80,00	2.750,00 €
2	REMAX	Viale A. Gramsci 9	appartamenti nuova costruzione	462.400,00 €	138,00	3.350,72 €
3	REMAX	Viale A. Gramsci 9	appartamenti nuova costruzione	634.800,00 €	184,00	3.450,00 €
4	REMAX	Viale A. Gramsci 9	appartamenti nuova costruzione	538.200,00 €	156,00	3.450,00 €
5	REMAX	Viale A. Gramsci 9	appartamenti nuova costruzione	561.000,00 €	165,00	3.400,00 €
6	REMAX	P.zza Maggiore 3	appartamenti nuova costruzione	340.000,00 €	100,00	3.400,00 €
7	TECNODOMUS	Via P.G. Caiani	appartamenti nuova costruzione	499.800,00 €	142,00	3.519,72 €
8	TECNODOMUS	Via P.G. Caiani	appartamenti nuova costruzione	534.800,00 €	153,00	3.495,42 €
9	TECNODOMUS	via nino Bixio	appartamenti nuova costruzione	520.000,00 €	194,00	2.680,41 €
10	PESENTI STEFANO	VIA PER Chiossone	appartamenti nuova costruzione	360.000,00 €	140,00	2.571,43 €
11	PESENTI STEFANO	VIA PER Chiossone	appartamenti nuova costruzione	310.000,00 €	124,00	2.500,00 €
12	PESENTI STEFANO	VIA PER Chiossone	appartamenti nuova costruzione	360.000,00 €	140,00	2.571,43 €
13	PROFESSIONECA SA	via D. M. Turoldo 58	appartamenti nuova costruzione	470.000,00 €	163,00	2.883,44 €
Media				5.811.000,00 €	media	3.092,60 €

Conto economico

Dati tecnici

SLP	mq.	10.430,21		
di cui				
edilizia convenzionata	mq.	2.229,46	21,38%	
edilizia libera	mq.	8.200,75	79,00%	
superficie unità C 1 da realizzare sul terreno al foglio 11 part. 609		pari alla quota originariamente di proprietà della Rinascenza Srl		11,42985%
Piano Attuativo in Variante lotto C				
SLP	mq.	1.204,33 €		3.612,99 €
di cui				
edilizia convenzionata	mq.	257,43 €	mc.	772,28 €
edilizia libera	mq.	946,90 €	mc.	2.840,71 €
quota				
conto economico edilizia libera				
unità residenziale superficie media	mq.	80		
unità residenziali	n.	12		
box	n.	12		
edilizia convenzionata				
unità residenziale superficie media	mq.	80		
unità residenziali	n.	3		
box	n.	3		

Valorizzazione del terreno

A	ricavi attesi				
	SLP edilizia libera	mq.	946,90 €		
	superficie commerciale compreso quota parte di logge, parti comuni (+10%)	mq.	1.041,59 €	€/mq.	2.900,00 €
	box I box in edilizia convenzionata sono stati stimati come ricompresi nella residenza)	n.	12,00 €	€/cad	18.000,00 €
	totale ricavi				3.236.624,27 €
	stima dei costi da sostenere				
B	Costo di costruzione				
	residenza	mc.	2.840,71 €	€/mc.	550,00 €
	box (12 in edilizia libera 3 in edilizia convenzionata)	n.	15,00 €	€/cad	8.000,00 €
	totale costo di costruzione				1.682.391,87 €
	costo di costruzione in edilizia convenzionata				434.327,85 €
C	oneri di urbanizzazione				
	quota spettante alla Immobiliare Ortica per il riparto oneri da convenzione		11,42985%		
	oneri di urbanizzazione primaria		409.281,44 €		
	oneri di urbanizzazione secondaria		545.708,59 €		
	per l'intero P.A.		954.990,03 €		
	così ripartiti				
	oneri a scomputo come da progetto in variante		609.833,96 €		
	oneri da monetizzare quale differenza		345.156,07 €		
	sono stati corrisposti nel 2013 oneri addizionali da parte delle società Arcus e Rinascenza, trattandosi appunto di interventi addizionali, non sono stati scomputati dal conto economico, ma non potranno essere ulteriormente richiesti da parte del comune e/o da altri soggetti che dovessero intervenire nella convenzione				
	da	al comune di Inzago il 20/12/2013	175.236,00 €		
	da	al comune di Inzago il 20/12/2013	25.008,50 €		
	totale oneri da corrispondere per la quota di competenza Imm. Ortica (esclusi gli standard)		954.990,03 €	11,42985%	109.153,93 €
	previsione di incremento oneri a scomputo per indicizzazione prezzi		609.833,96 €	10%	11,42985%
	oneri da monetizzare quale differenza		345.156,07 €	11,42985%	39.450,82 €

	costo di costruzione per l'anno 2025 come da determina 113 del 4/3/2025	10%	946,90 €	€/mq.	494,45 €	46.819,68 €
	totale oneri da corrispondere/a scomputo e c.c. costruzione					202.394,74 €
D	incidenza costi professionali calcolati sul c.c edilizia libera e convenzionata					
	progettista - direttore lavori architettonico	2,5%	2.116.719,71 €	52.917,99 €		
	progettista strutturale - direttore dei lavori	0,5%	2.116.719,71 €	10.583,60 €		
	progettista impianti meccanici	0,4%	2.116.719,71 €	8.466,88 €		
	progettista impianti elettrici	0,4%	2.116.719,71 €	8.466,88 €		
	RSP	1,0%	2.116.719,71 €	21.167,20 €		
	collaudatore strutture in c.a.	0,3%	2.116.719,71 €	6.350,16 €	5,00 €	
	acustica	0,3%	2.116.719,71 €	6.350,16 €		
	Legge 10	0,5%	2.116.719,71 €	10.583,60 €		
		5,9%				124.886,46 €
E	calcolo interessi passivi ipotizzando l'intervento in 12 mesi escludendo compensazioni con eventuali acconti					
	voci da considerare B-C-D					
	tasso del 3,5% per 1 anno	3,5%	2.444.000,91 €			85.540,03 €
F	fidejussione postuma decennale per la durata di due anni	2,00	3.236.624,27 €	0,5%		32.366,24 €
G	assistenza alla vendita per il notaio					
	accatastamenti 36 planimetrie e un docfa	36,00	250,00 €	9.000,00 €		
	tipo mappale		a corpo	2.000,00 €		
	regolamento di condominio	45,00	150,00 €	6.750,00 €		
	allacciamenti contatori	15,00	450,00 €	6.750,00 €		
	APE	15,00	250,00 €	3.750,00 €		
						28.250,00 €
H	intermediazione	1,5%	3.236.624,27 €			48.549,36 €
I	utile dell'imprenditore	20%	3.236.624,27 €			647.324,85 €
	totale costi					2.851.703,56 €
L	per differenza tra ricavi attesi e costi stimati per la parte di edilizia libera					384.920,72 €
M	valore del terreno per la quota di edilizia convenzionata					
N	prezzo di vendita come da convenzione		€/mq.	2.100,00 €		
O	prezzo di vendita con adeguamento istat periodo 2020 2025	€/mq.	2.410,28 €	mq.	257,43 €	620.468,35 €
P	unità da mq. 80 cad	n.	3			
Q	riparto proporzionale come previsto dalla convenzione					
R	costo di costruzione	70%				434.327,85 €
S	oneri di urbanizzazione	8%	considerati nei costi per oneri richiamati in convenzione			
T	oneri complementari	14%				
U	interessi passivi	3,5%	434.327,85 €			15.201,47 €
V	costo di costruzione per l'anno 2025 come da determina 113 del 4/3/2025	10%	257,43 €	€/mq.	494,45 €	12.728,42 €
Z	utile imprenditore	15%	620.468,35 €			93.070,25 €
X	valore dell'area per la parte oggetto di convenzione					65.140,36 €
XX	valore totale dell'area (L + X)					450.061,07 €

Conclusioni

il valore del terreno all'interno del Comparto 3 del P.A. riferito alla sola parte di lottizzazione di proprietà della Immobiliare Ortica Srl ed identificato al catasto terreni al foglio 11 particella 609 considerando l'indice edificatorio della residenza libera e convenzionata è di € 450.061,07.

L'aggiudicatario dovrà sostenere i costi anticipati da _____ per le polizze assicurative per gli oneri a scomputo, dalla stessa anticipate, per la quota di sua spettanza.

In merito alla parziale occupazione senza titolo da parte del Sig. _____ l'aggiudicatario dovrà eventualmente sostenere i costi che il sottoscritto ha stimato in € 20.000,00 quale somma per liberare l'immobile da persone e cose per la parte ad oggi occupata dal Sig. _____, nel caso in cui quest'ultimo non dovesse restituire l'area di sua libera scelta, oltre alla rettifica della linea di confine tra la proprietà _____ e la Proprietà della Immobiliare Ortica.

Tale importo deve essere dedotto dalla stima finale, in quanto oneri che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario, in tale stima sono ricomprese anche tutte quelle criticità, che ad oggi non si sono palesate, riconducibili ad eventuali rapporti con confinanti.

Il valore dell'area è stato quindi definito ed arrotondato per la somma di € 430.000,00.

Si precisa che il computo metrico finalizzato alla determinazione della stima immobiliare è un criterio estimativo, pertanto la valutazione è comunque intesa a corpo.

Milano, 30 settembre 2025

Geom. Luca Mutti



The image shows a circular professional seal in blue ink. The text inside the seal reads: "COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO" around the top edge, "GEOM. MUTTI LUCA" in the center, and "N. 8242" below that. The bottom edge of the seal says "MILANO". A handwritten signature in black ink is written over the seal.

