



M.I.S.E.

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA

In liquidazione

Codice Fiscale: 09278800157

N° 393/2018

Commissario Liquidatore: **Dott.ssa Chiara Rossini**

PARABIAGO (MI)
Area edificabile - lotto 01

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2019

Esperto alla Stima	Arch. Fabio Butera - Monza MB
Codice fiscale	BTRFBA64E27G273A
Email	info@fabiobutera.com
Pec	fb@pec.fabiobutera.com

In merito all'incarico di esperto, ricevuto dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Chiara Rossini, per la stima dei beni immobili di proprietà della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione codice fiscale: 09278800157 con sede legale a MILANO (MI) VIA ANDREA COSTA 1A, espletati gli accertamenti, le analisi e le raccolte documentali, il sottoscritto Arch. Fabio Butera rimette la seguente perizia per la determinazione del valore di mercato e del valore giudiziario, dei beni immobili oggetto di procedura, corredata dai relativi allegati, come da seguente tabelle riepilogativa e da relazione che segue.

INDICE SINTETICO

Beni: porzioni di terreno edificabile già oggetto di convenzione di lottizzazione per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale, cantine e box pertinenziali.

DATI CATASTALI:

- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione con sede a MILANO.

Identificati al catasto terreni al **Foglio 18** del Comune di **Parabiago (MI)** ai mappali:

- 1566 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.01.59, reddito dominicale € 0,82, agrario 0,82;
- 1585 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.04.63, reddito dominicale € 2,39, agrario 2,39;
- 1591 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.09, reddito dominicale € 0,05, agrario 0,05;

- PROPRIETÀ PER 1/2 della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione con sede a MILANO.

Identificato al catasto terreni al **Foglio 18** del Comune di **Parabiago (MI)** ai mappale:

- 1570 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.18, reddito dominicale € 0,09, agrario 0,09;

- PROPRIETÀ PER **753/10000** della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione con sede a MILANO.

Identificato al catasto terreni al **Foglio 18** del Comune di **Parabiago (MI)** ai mappale:



- 1571 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.18, reddito dominicale € 0,09, agrario 0,09;

STATO DI POSSESSO:

Lotto 01 (unico) - Libero

ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI DIVERSAMENTE ABILI:

Lotto 01 (unico) - Accessibile

PREZZO:

LOTTO	mapp.	DESTINAZIONE	SUP. Catastale		VALORE	FJV 5%
1		terreno edificabile				
	1566	Seminativo 2	159	mq		
	1585	Seminativo 2	463	mq		
	1591	Seminativo 2 (vincolato)	9	mq		
	TP1	Totale Piena proprietà 1/1	631	mq		
	1585	Seminativo 2 (vincolato)	18	mq		
	TP2	Totale Proprietà 1/2	9	mq		
	1591	Seminativo 2	18	mq		
	TP3	Tot. Proprietà 573/10000	1	mq		
		Totale valore di stima			112.746,11 €	
		Deprezzamento del 15% per i termini della convenzione			95.834,19 €	
		Arrotondamento valore di stima			-34,19 €	
T	TC	Totale	641	mq	95.800,00 €	91.000,00 €

Prezzo base da libero = 95.800,00 €

Prezzo base al netto FJV = 91.000,00 €

MISE Liquidazione Coatta Amministrativa - n° 393/2018
Beni in PARABIAGO - Via Paolo da Cannobio s.n.c.

1. DESCRIZIONE GENERALE



Le porzioni di terreno edificabile sono poste nella periferia sud del comune di Parabiago, a confine della frazione di Villastanza posta al di là del canale Villoresi, caratterizzati da un ambiente prevalentemente pianeggiante, tipico della Pianura Padana, contraddistinto, a tratti, da boschi e coltivazioni, distante 2,1 km dal centro comunale, 9,30 km dal comune di Rho e circa 27,0 km dalla città di Milano.

Nell'area i servizi essenziali sono piuttosto carenti, come, peraltro, i mezzi di trasporto pubblico; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Parabiago a 1,30 km.

I beni immobili, oggetto di procedura, sono parte di un vasto appezzamento di terreno (sito tutto nel territorio comunale), compreso fra la via Copernico, la via Einstein, la Via Cannobio, il canale Villoresi e la futura nuova strada di piano regolatore, della dimensione complessiva di metri quadrati 45.769,40, reso edificabile in forza della convenzione edilizia di piano attuativo, stipulata in data 7/12/2010 a firma del Notaio Franco Rossi, n° 64525 di repertorio, n° 10245 della raccolta, tra l'amministrazione comunale ed i proprietari delle aree interessate dal piano attuativo.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola primaria	nella media
scuola media	nella media
centro sportivo	nella media
piscina	nella media
supermercato	nella media

farmacia	nella media
negozi di vicinato	sotto la media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,30 km	nella media
autostrada - superstrada distante 10,0 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Trattasi di terreno pianeggiante, accessibile dalla pubblica via, privo di recinzione; il contesto è caratterizzato da edifici prevalentemente ad uso residenziale.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI DI PROCEDURA

Beni immobili siti in Parabiago MI, Via Paolo da Cannobio s.n.c., intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione, Codice Fiscale: 09278800157, con sede a Milano, di cui

LOTTO 01 (unico) - TERRENO EDIFICABILE:

- per la piena proprietà 1/1, di immobili identificati al Catasto Terreni, del Comune di Parabiago MI, al Foglio n° **18** mappali n° **1566** qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.01.59, reddito dominicale € 0,82, agrario € 0,82, n° **1585** qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.04.63, reddito dominicale € 2,39, agrario € 2,39, n° **1591** qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.09, reddito dominicale € 0,05, agrario € 0,05, tutti derivanti da "FRAZIONAMENTO del 18/10/2010 protocollo n. MI0799643 in atti dal 18/10/2010 presentato il 18/10/2010 (n. 799643.1/2010); Coerenze: mappale 1583, 1570, 1567, 1563 del foglio 18;
- per la proprietà di 1/2 della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione con sede a MILANO di terreno identificato al catasto terreni al Foglio **18** del Comune di Parabiago (MI) ai mappale **1570** qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.18, reddito dominicale € 0,09, agrario 0,09, derivante da "FRAZIONAMENTO del 18/10/2010 protocollo n. MI0799643 in atti dal

18/10/2010 presentato il 18/10/2010 (n. 799643.1/2010); Coerenze: mappale 1563, 1567, 1566 del foglio 18;

- Per la proprietà di 753/10000 della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione con sede a MILANO di terreno identificato al catasto terreni al Foglio 18 del Comune di Parabiago (MI) ai mappale 1571 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.18, reddito dominicale € 0,09, agrario 0,09, derivante da "FRAZIONAMENTO del 18/10/2010 protocollo n. MI0799643 in atti dal 18/10/2010 presentato il 18/10/2010 (n. 799643.1/2010); Coerenze: mappale 1362 del foglio 18;

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali = mq	641,00
Consistenza volumetrica realizzabile per il lotto oggetto di procedura = mc	1.088,80
Valore determinato per il terreno edificabile nello stato di fatto in cui si trova:	112.746,11 €
Deprezzamento del 15% per i termini limitativi della convenzione di P. Attuativo	95.800,00 €
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	91.000,00 €
Data della valutazione: 31/05/2019	

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/08/2014 ai n.78046/13455 per € 25.000,00 a favore di Mantovan Roberto - nato a Rho il 17/06/1962, codice fiscale MNTRRT62H17H264M, a garanzia di un debito di € 13.800,00, contro la Cooperativa Edilizia Myriam Casa, gravante su tutte le unità immobiliari in oggetto.
- 2) "Convenzione di Piano Attuativo" - Residenziale, stipulata con atto a rogito Notaio Franco Rossi, in



data 7 dicembre 2010, repertorio n. 64525/10245, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Milano - Circoscrizione 2 in data 29/12/2010 ai numeri Registro Particolare 95365 Registro Generale 160247;

- 3) Con il medesimo atto, stipulato a rogito Notaio Franco Rossi, in data 7 dicembre 2010, repertorio n. 64525/10245, in data 29/12/2010, sono state trascritte le seguenti formalità:
- a) TRASCRIZIONE A FAVORE - Registro Particolare 95361 Registro Generale 160243 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - SOGGETTO CESSIONARIO;
 - b) TRASCRIZIONE CONTRO - Registro Particolare 95362 Registro Generale 160244 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - SOGGETTO CEDENTE;
 - c) TRASCRIZIONE CONTRO - Registro Particolare 95363 Registro Generale 160245 -
COSTITUZIONE DI VINCOLO;
 - d) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/12/2010 - Registro Particolare 95364 Registro
Generale 160246 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - SOGGETTO
CEDENTE / CESSIONARIO;

Documenti successivi correlati:

- (i) Trascrizione n. 28084 del 24/04/2012
 - (ii) Trascrizione n. 28084 del 24/04/2012
 - (iii) Trascrizione n. 38311 del 05/06/2012
 - (iv) Trascrizione n. 38311 del 05/06/2012
- e) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2012 - Registro Particolare 28084 Registro
Generale 41510 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 95364 del 2010;
- f) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2012 - Registro Particolare 28084 Registro
Generale 41510 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 95364 del 2010.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La Convenzione per il Piano di Attuativo Residenziale del 07/12/2010 complessivamente riguarda il vasto appezzamento di terreno sito nel Comune di Parabiago, classificata come "zona residenziale C" denominato "la piazza del parco canale Villoresi - nord", compreso fra la via Copernico, la via Einstein, il canale Villoresi e la futura nuova strada di piano regolatore, della dimensione di metri quadrati 45.769,40 il quale risulta distinto nel Catasto terreni, di detto Comune, agli indicati mappali del foglio 18, come da tipo di frazionamento e mappale approvato dall'agenzia del territorio - ufficio provinciale di Milano il 18 ottobre 2010 ai n.ri di protocollo 2010/MI0799705 per il mappale e 2010/MI0799643 per il frazionamento;

La "COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA" ha partecipato alla convenzione di piano attuativo con i mappali 1540 (ex 348/a) - 1541 (ex 348/b) - 1542 (ex 348/c) 1611 (ex 1534/a) - 1612 (ex 1534/b) - 1613 (ex 1534/c) - 1614 (ex 1534/d) - 1615 (ex 1534/e) - 1616 (ex 1534/f) - 1617 (ex 1534/g) - 1618 (ex 1534/h) - 1619 (ex 1534/i) - per una superficie complessiva a misura particolare di metri quadrati 3.219,28 e catastali metri quadrati 3.219,00; le stesse Parti private (della Convenzione), al fine di consentire la realizzazione delle previsioni urbanistiche di P.R.G. e di assicurare un miglior assetto urbanistico all'intervento, hanno richiesto, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, la divisione del comparto di progettazione unitaria originario in due piani attuativi, denominati:

- "C.P.U. (comparto di progettazione unitaria) 2.6.1./A" oggetto del citato Piano di Attuazione residenziale di mq 44.561,79;
- "C.P.U. 2.6.1./B" non oggetto del citato piano attuativo, di mq 879,84;

a tale scopo, anche i diritti edificatori sono stati suddivisi in quote proporzionali, e precisamente, per la Cooperativa Edilizia Myriam Casa spetta la quota di 70,80/1000;

le aree di proprietà del Comune di Parabiago, inserite nel C.P.U. 2.6.1./A hanno la superficie di metri quadrati 2.667,02 per una capacità volumetrica di metri cubi 990,59 (da incrementarsi del 10%); a seguito della richiesta della Parte privata, il Comune di Parabiago ha ceduto, con la stipula della

convenzione, l'area di sua proprietà, nonché dei relativi diritti edificatori conseguenti al comparto di progettazione unitario in oggetto; la Parte privata, quale corrispettivo per l'acquisizione dell'area di proprietà dell'amministrazione comunale nonché dei relativi diritti edificatori, ha previsto l'esecuzione di opere di urbanizzazione migliorative e aggiuntive, per un valore di € 415.463,00; per l'utilizzazione, a scopo edificatorio, dell'area è stato presentato, dalla Parte privata, un progetto di piano esecutivo, secondo quanto riportato negli elaborati più avanti citati, redatto dai progettisti Architetto Lorenzo Banfi, con studio a Rho, e Geom. Flavio Ferrario con studio a Legnano; il C.P.U. A è in variante alle previsioni del P.R.G., e prevede una volumetria di metri cubi 16.551,21 incrementata del dieci per cento ai sensi della Legge Regionale n. 23 /1997, per una volumetria totale di metri cubi 18.206,33, oltre alla cessione gratuita al Comune di Parabiago, di aree per una superficie complessiva di metri quadrati 38.387,02 di cui:

- metri quadrati 1.033,30 di aree fuori comparto per strade esistenti;
- metri quadrati 2.684,74 per aree destinate a strade interne;
- metri quadrati 34.668,98 per aree a standard (verde e parcheggi).
- risultano vincolate ad uso pubblico le aree private corrispondenti ai vialetti di accesso ai fabbricati ed alla cabina elettrica per una superficie complessiva di metri quadrati 287,95.

Il Piano esecutivo ("P.L.") descritto è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 13 ottobre 2009 ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 10 febbraio 2010, ed inoltre trattandosi di piano attuativo in variante al P.R.G., ai sensi della Legge Regionale n. 23/1997, detta variante è divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 12 del 24 marzo 2010.

La Parte privata, con la sottoscrizione della convenzione si è impegnata per sé, successori ed aventi causa, a realizzare gli interventi oggetto del Piano attuativo secondo le norme previste (a cui si rimanda integralmente per i contenuti e gli allegati) per una volumetria di metri cubi 18.206,33, pari alla volumetria prevista dal P.R.G. di metri cubi 16.551,21 incrementata del dieci per cento ai sensi

della Legge Regionale n. 23/1997.

I fabbricati previsti dovranno avere destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

La Parte privata, a garanzia dell'esatta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria assunta in base alla citata convenzione, ha prestato al Comune di Parabiago fideiussione per l'importo di Euro 904.329, pari a oltre il cento per cento dell'importo degli impegni assunti e non ancora assolti.

Detta fideiussione è rappresentata dalla polizza n. 2010/13/ 104559 emessa in data 25 ottobre 2010 dall'agenzia di "Milano Venezia" - Manzoni Assicuratori s.r.l. - codice 264 - di "Italiana assicurazioni" .

La convenzione prevede che dette opere siano eseguite dalla Parte privata, e qualora vi debba provvedere il Comune (o altro Ente) per la particolare natura delle opere stesse o per inadempienza della Parte privata o ancora per la necessità del Comune di eseguirle contemporaneamente ad altre opere in programmazione o per l'esigenza di coordinare altri lavori, la Parte privata dovrà rimborsare al Comune le spese sostenute. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere prioritariamente acquisito il Permesso di Costruire e dovrà a tal fine essere elaborato un "progetto definitivo / esecutivo" conforme alla normativa in materia di lavori pubblici, (ai sensi cioè dell'art. 93, commi 4° e 5°, del Decreto Legislativo n. 163/2006 e degli articoli 25 e 35 del D.P.R. n. 554/1999) e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre dovrà essere predisposta una valutazione redatta da esperto agronomo per la progettazione delle aree a verde e delle diverse essenze da impiantare, in considerazione anche delle future opere di manutenzione da eseguirsi nonché delle differenti caratteristiche che le aree dovranno presentare; le domande di Permesso di Costruire o titoli sostitutivi delle nuove costruzioni potranno essere presentate solo successivamente al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre dovrà essere acquisito il collaudo favorevole delle opere di fognatura, acqua, gas antecedentemente alla presentazione della prima domanda di agibilità, in quanto opere rilevanti sotto il profilo igienico-sanitario; la cabina elettrica prevista dovrà essere realizzata esclusivamente in ambito privato; la manutenzione / gestione della stessa nonché gli ulteriori rapporti contrattuali sono da definirsi fra la



Parte privata e l'azienda erogatrice.

Qualora non vengano richiesti i permessi di costruire nel termine di scadenza del piano attuativo, la Parte privata o suoi aventi causa dovranno provvedere a ripresentare piano attuativo per la parte mancante (qualora priva delle opere di urbanizzazione primaria) o presentare (qualora esistenti le opere di urbanizzazione) domanda di permesso di costruire semplice, con il pagamento dell'intero contributo di costruzione (oneri 1° - 2° e costo di costruzione) similmente ad una zona di completamento.

Pertanto lo standard complessivo risulta pari a metri quadrati 34.939,15: dette aree vincolate ad uso pubblico sono contraddistinte nel Catasto terreni del Comune di Parabiago, foglio 18, come segue:

Aree di competenza della "Cooperativa Edilizia Myriam Casa":

mappale 1617 - (ex 1534/g) - seminativo - classe 2° - mq 38 - R.D. e R.A. Euro 0,20

mappale 1619 - (ex 1534/i) - seminativo - classe 2° - mq 24 - R.D. e R.A. Euro 0,12.

La Parte privata a seguito dell'indirizzo del Piano di gestione del territorio ed in relazione all'incremento del peso insediativo conseguente alla presentazione del piano attuativo in variante al P.R.G., ha versato all'Amministrazione Comunale, mediante bonifico bancario effettuato in data 26 novembre 2001, la somma di Euro 300.000,00 (trecentomila) al fine di dotare l'amministrazione stessa di risorse adeguate per l'incremento del peso insediativo;

- le opere di urbanizzazione primaria complessivamente previste e da realizzarsi ammontano ad un costo totale pari a Euro 244.887,00;
- le di urbanizzazione secondaria da realizzare ammontano ad un costo totale di Euro 243.979,00;
- la Parte privata deve realizzare altre opere di urbanizzazione migliorativa e di interesse anche per il quartiere limitrofo per un costo complessivo di Euro 415.463,00.

Il contributo sul costo di costruzione deve essere corrisposto nei modi e forme seguenti:

Proporzionalmente alla superficie da realizzare, relativamente ai singoli permessi di costruire o denuncia di inizio di attività, dovranno essere versate per il 50% (cinquanta per cento) all'atto del

rilascio di ciascun permesso a costruire e per il rimanente 50 % (cinquanta per cento) in corso d'opera in due rate: la prima del 25 % a 12 mesi dalla data di rilascio del permesso e la seconda del 25% a 24 mesi dalla stessa data.

La validità del piano attuativo, ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e della Legge 6 agosto 1967 n.765 e sue modifiche è fissata in anni dieci a far tempo dalla data di stipula, prorogabili di anni tre per il 'Decreto Fare' legge 98/2013 di conversione del Decreto 69/2013, che dispone che "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".

A seguito delle stipulazioni di cui al citato atto e ai reciproci trasferimenti della proprietà di aree e delle inerenti volumetrie, senza corrispettivo in danaro, risulta la proprietà delle aree contraddistinte nel Catasto terreni del Comune di Parabiago, foglio 18, come segue ai rispettivi punti dell'art. 29 della Convenzione, determinati affinché ciascun lottizzante abbia ad essere titolare della proprietà di un lotto edificabile di entità proporzionale, anche per quanto attiene la volumetria disponibile, a quella della rispettiva originaria proprietà:

C) "COOPERATIVA EDILIZIA MYRYAM CASA":

- mappali 1585 e 1566;

- **area vincolata ad uso pubblico: mappale 1591;**

E) "COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA" e Società "CIEFFE S. A.S. DI AIUTO GIULIANA & C."

per quote indivise di metà cadauna:

- **mappale 1570 vincolato ad uso pubblico;**

F) "COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA" per quota indivisa di 75,30 millesimi "COOPERATIVA EDILIZIA IRENIS TRE" per quota indivisa di 696,80 millesimi

Società "ZANELLA S.R.L." per quota indivisa di 152,30 millesimi Società "CIEFFE S.A.S. DI AIUTO GIULIANA & C." per quota indivisa di 75,60 millesimi:

- mappale 1571 destinato a cabina elettrica.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario dal 20/07/2010: "COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA" in liquidazione con sede a Milano, in forza di atto di privata scrittura in autentica Notaio Franco Rossi stipulato in data 20 luglio 2010 n° 64187/ 10014 di rep. - registrato a Legnano il 29 luglio 2010 al n. 144 serie 1/T e trascritto il 30 luglio 2010 ai n° 99109/57647 con il quale la società Cooperativa Edilizia Miriam Casa ha acquistato dalle signore Citterio e Regarbagnati gli immobili di cui al foglio 18 mappali 348 e 1534, poi oggetto della citata Convenzione di Piano Attuativo e del frazionamento catastale del 18/10/2010 protocollo n. MI0799643 in atti dal 18/10/2010 presentato il 18/10/2010 (n. 799643.1/2010); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 18 particella 264 - foglio 18 particella 348 - foglio 18 particella 400 - foglio 18 particella 1188 - foglio 18 particella 1189 - foglio 18 particella 1191 - foglio 18 particella 1161 - foglio 18 particella 1185 - foglio 18 particella 1187 - foglio 18 particella 1192 - foglio 18 particella 1193 - foglio 18 particella 1197 - foglio 18 particella 1198 - foglio 18 particella 1536 - foglio 18 particella 1528 - foglio 18 particella 1532 - foglio 18 particella 1534.

Precedenti proprietari:

Per l'individuazione delle proprietà precedenti degli immobili attuali, oggetto di procedura, così come derivanti dai frazionamenti e ridistribuzione omogenea delle aree edificabili, non coincidenti con l'originario atto di provenienza, si fa qui ampio riferimento alle visure storico - catastali ed alle certificazione Notarile storico ventennale, a firma del Dott. Fabio Monteleone.

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'intera area è stata resa edificabile mediante deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 10 febbraio 2010 con la quale venne approvato il piano attuativo in oggetto composto dagli elaborati e documenti, allegati sotto i numeri rispettivamente qui sotto indicati:

- 1 - planimetria con estratto di mappa, estratto di P.R.G., individuazione lotti, elenco proprietà
- 2 - quote altimetriche, punti di ripresa fotografici, rilievo fotografico, verde esistente
- 3 - planimetria con dimensionamento area
- 4 - planimetria generale quotata di progetto riassuntiva
- 5 - planimetria generale delle zonizzazioni e cessioni
- 6 - schema di fognatura generale
- 6/A - schema di fognatura particolare allegato al computo metrico porzione 1
- 6/B - schema di fognatura particolare allegato al computo metrico porzione 2
- 6/C - schema di fognatura particolare allegato al computo metrico porzione 3
- 6/D - schema di fognatura particolare allegato al computo metrico porzione 4
- 6/E - schema di fognatura extra comparto allegato al computo metrico porzione 2
- 6/F - schema di fognatura opere aggiuntive e migliorative allegato al computo metrico porzione 4
- 7 - schema rete idrica generale
- 7/A - schema rete idrica urbanizzazione primaria
- 7/B - schema rete idrica urbanizzazione secondaria
- 7/C - schema rete idrica impianto di irrigazione
- 8 - schema rete gas
- 9 - schema generale rete illuminazione pubblica
- 9/A - schema rete illuminazione urbanizzazione primaria
- 9/B - schema rete illuminazione urbanizzazione secondaria
- 9/C - schema rete illuminazione opere aggiuntive e migliorative
- 10 - schema rete Telecom
- 11 - schema rete stradale generale
- 11/A - schema rete stradale urbanizzazione primaria
- 11/B - schema rete stradale urbanizzazione secondaria



11/C - sezioni stradali

- 12 - particolari recinzione, sezioni schematiche edifici
- 13 - sezioni progressive andamento terreno esistente e di progetto
- 14 - piante e prospetti tipo delle palazzine
- 15 - schede tecniche attuative e relative ad ogni singolo lotto, abaco delle norme tecniche di attuazione
- 16 - schema di convenzione
- 17/A - computo metrico urbanizzazioni primarie
- 17/B - computo metrico urbanizzazioni secondarie
- 17/C - computo metrico urbanizzazioni extra comparto
- 18 - visure catastali, estratto di mappa, normativa di riferimento
- 19 - planimetria ubicazione picchetti
- 20 - relazione di stima
- 21 - norme tecniche di attuazione interne al comparto di progettazione unitaria
- 22 - relazione tecnica illustrativa
- 23 - atti notori, atti di proprietà, copie carte d'identità
- 24 - relazione sostenibilità ambientale
- 25 - schema sistemazione verde pubblico
- 26 - relazione agronomo
- 27 - scheda informativa secondo l'art. 6 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23.

Alla data del 15/04/2019 non sono risultate presentate pratiche relative al Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e/o titoli edilizi per l'edificazione dei fabbricati di cui al citato piano attuativo.

7.1 Conformità edilizia - non risultano realizzate costruzioni;

7.2 Conformità catastale: gli immobili (terreni) sono conformi al frazionamento attuato;

7.3 Conformità urbanistica: il comune di Parabiago ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 64 del 19/12/2012 il Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale 12/2005. Gli atti del PGT hanno acquisito efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n° 11 del 13 Marzo 2013.

L'Amministrazione ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 23/04/2018 gli atti relativi al Piano di Governo del Territorio, costituenti la correzione di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche, non costituenti varianti agli stessi, resi efficaci con la pubblicazione sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 30 maggio 2018.

Il comune di Parabiago ha pubblicato avviso di 'procedimento in atto' per l'approvazione della Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) a seguito della Delibera di Giunta Comunale di avvio del procedimento n° 55 del 03/05/2017, attualmente in corso.

Nella pianificazione prevista dal Vigente PGT gli immobili ricadono in ambito (Artt. 22, 28, 29 e 31 delle Norme del Piano delle Regole):

"città' in trasformazione" Ambiti di recupero e di trasformazione già sottoposti a piani attuativi e/o programmi in fase di attuazione e/o approvazione dal Consiglio Comunale destinazione residenziale Tessuto a medio - alta densità; Classe di sensibilità paesistica media - 3

allo scadere della validità dei piani attuativi in essere, gli indici saranno i seguenti

- $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50 \%$
- $H_{\text{max}} = 16,00 \text{ mt.}$
- $N_p = \text{max } 5 \text{ piani abitabili fuori terra}$

Classe di fattibilità 2 - Rischio idrogeologico - Art. 2 - 3 - 4 delle Norme Geologiche del P.G.T. - Rischio idrogeologico - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero.

Art. 22. (Edificazioni in corso di esecuzione)

I piani urbanistici attuativi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati adottati, approvati e siano vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole, mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

La validità ed efficacia di tali piani e atti costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.

Per quanto riguarda gli strumenti attuativi approvati antecedentemente all'adozione del PGT, si applicano le specifiche disposizioni contenute nella delibera di approvazione del Consiglio Comunale al solo fine del convenzionamento, che dovrà perfezionarsi entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di entrata in vigore del PGT. Decorso il termine di sei mesi, la capacità edificatoria dovrà intendersi ridotta complessivamente del 20% (venti per cento), fermo restando l'obbligo della ripresentazione del piano attuativo al fine della sua successiva nuova approvazione.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto degli articoli della Convenzione stipulata con il Comune di Parabiago e delle possibilità edificatorie, dell'ubicazione territoriale, della tipologia costruttiva prevista dal piano attuativo, della consistenza dell'intero compendio, dell'assenza di opere di urbanizzazione realizzate (nonostante siano trascorsi quasi 9 anni dalla stipula della convenzione) nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale; si è tenuto altresì conto della complessità degli impegni sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato sia il procedimento 'sintetico - comparativo' sia il giudizio di stima per costi e ricavi, che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene 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.

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili nella microzona, conoscenze nel settore, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Comune di Parabiago; Osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - Banche dati quotazioni immobiliari - 2° semestre 2018 Comune di Parabiago - Borsino Immobiliare Listino Prezzi degli Immobili di Milano - maggio 2019; CRESME - Centro ricerche economiche sociologiche del mercato dell'edilizia.

9.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi delle fonti e dei comparativi, considerati i valori minimi e medi riscontrati, il valore del terreno edificabile è stato calcolato sia con metodo di stima per 'Costi e Ricavi' sia per



verifica con metodo di stima sintetico comparativo con beni immobili analoghi. Si tenga presente che tra tre anni e mezzo, dalla redazione della presente relazione di stima, scadrà la convenzione stipulata con l'amministrazione comunale; il parametro teorico da applicarsi sulla superficie fondiaria è pari a 0,70 mq/mq, per una SLP realizzabile pari a 253 mq ovvero pari ad un'ulteriore riduzione del 30%; considerato che per poter procedere alla costruzione degli edifici residenziali occorre preliminarmente presentare il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, completarle e collaudarle (prima della richiesta dell'agibilità degli appartamenti), l'intervento edificatorio risulta di difficile esecuzione; per tali motivazioni, considerato il rischio d'impresa correlato alle difficoltà narrate, al valore successivamente determinato per le aree si è applicato un deprezzamento del 15%.

Il perito pone qui un'espresso richiamo ai contenuti della Convenzione Edilizia e a quelli del piano attrattivo, nonché alle norme tecniche di attuazione del PGT vigente, in parte riportati nella presente perizia, per un completo quadro delle formalità riguardanti i beni oggetti di procedura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la superficie commerciale dei beni immobili si è assunta la consistenza catastale riportata nelle visure del catasto terreni, così come inserite nel frazionamento del 18/10/2010.

Premesso e considerato quanto sopra, formulata ogni altra osservazione di perizia e pratica, si è assegnato ai beni immobiliari, descritti nella presente relazione, valutati per la loro attuale consistenza, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura, valutato per il singolo lotto, composto dai terreni di cui al foglio 18 mappale 1566, 1585, 1591, 1570, 1571.

Lotto 01 (unico) TERRENO EDIFICABILE

Beni immobili situati in Parabiago MI, Via Paolo da Cannobio senza numero civico, intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione, identificato al Catasto Terreni, del Comune di Parabiago MI, al Foglio n° 18 e precisamente:

PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione, mappali:

1566 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.01.59, reddito dominicale € 0,82, agrario 0,82;

1585 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.04.63, reddito dominicale € 2,39, agrario 2,39;

1591 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.09, reddito dominicale € 0,05, agrario 0,05

(vincolato ad uso pubblico);

PROPRIETÀ PER 1/2 della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione, mappale:

1570 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.18, reddito dominicale € 0,09, agrario 0,09

(vincolato ad uso pubblico);

PROPRIETÀ PER 753/10000 della COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA in liquidazione, mappale:

1571 qualità seminativo classe 2 superficie ha 0.00.18, reddito dominicale € 0,09, agrario 0,09;
(sedime per cabina elettrica)

Area edificabile, della superficie di 631,00 mq per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale relativa alla convenzione edilizia stipulata, tra gli altri, dalla Cooperativa Edilizia Myriam Casa con il Comune di Parabiago. Il terreno non è urbanizzato e vanno realizzate tutte le opere previste dalla Convenzione stessa. Il progetto prevede la realizzazione di 1.088,80 mc. al netto della detrazione del 20%, prevista dal PGT vigente sul volume assentito dal Piano Attuativo e corrispondente a 1.361,00. Nella seguente tabella si sono computati i costi ed i ricavi dalla cui differenza si è determinato il valore di mercato dei beni immobili, nell'attuale situazione del mercato immobiliare, raffrontati, poi, con il risultato della stima per comparazione sintetica.

Calcolo del prezzo base:

TABELLA COSTI / RICAVI - Terreno in Parabiago MI

Volumetria totale da piano attuativo	18.206,33	mc
Oneri complessivi da piano attuativo	904.329,00	€
Oneri unitari per mc pari a Oneri / Volumetria	49,67	€/mc
Volume lotto E da tavole piano attuativo	1.361,00	mc
Volume -20% da norme di PGT vigente	1.088,80	mc
SLP lotto E - derivante da volume/3	362,00	mq
SLP parametrica (30 mq per balconi considerati 1/3)	372,00	mq

Rapporto di stima per Liquidazione Coatta Amministrativa - n° 393/2018

ONERI:

Oneri calcolati per lotto E dati da Volume ridotto x 49,67 €	54.081,93	€
Incremento oneri per l'Invarianza Idraulica (stima)	5.000,00	€
Contributo sul Costo di Costruzione (stima)	10.000,00	€
TOTALE COMPLESSIVO ONERI	69.081,93	€

COSTI:

Costo realizzazione fonte CRESME	403.145,00	€
Progettazione e Direzione lavori stima al 10%	40.314,50	€
Oneri sicurezza progetto ed esecuzione al 3%	12.094,35	€
Mediazione per vendite immobili	15.996,00	€
Utile imprenditore e oneri finanziari	128.000,00	€
Oneri Notarili e allacciamenti	20.000,00	€
TOTALE COSTI	619.549,85	€
TOTALE COMPLESSIVO ONERI + COSTI	688.631,78	€

RICAVI:

Ricavi Abitazioni civili nuove (in ottimo stato) € al mq	2.150,00	€
TOTALE RICAVI dato da SLP parametrica x 2150 €/mq	799.800,00	€
VALORE TERRENO METODO DEI COSTI - RICAVI	111.168,22	€

Valutazione sintetico comparativa

Media valore riscontrato valore terreno al metro cubo	105,00	€/mc
VALORE TERRENO STIMA SINTETICO COMPARATIVA	114.324,00	€



Differenza tra metodi di stima	3.155,78	€
Scarto percentuale	2,80%	P
Valore medio determinato per il terreno	112.746,11	€
Deprezzamento del 15% per i termini della convenzione	95.834,19	€
Arrotondamento valore di stima	-34,19	€
Totale valore di stima dei beni immobili	95.800,00	€

10 CONCLUSIONI

Con la presente perizia, redatta in n° 30 pagine e dal sopralluogo del 24/11/2018, il consulente tecnico incaricato ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, riportando i seguenti valori precedentemente determinati:

LOTTO	DESTINAZIONE	VALORE	FJV 5%
1	TERRENO EDIFICABILE	112.746,11 €	
	Deprezzamento del 15% per i termini della convenzione	95.834,19 €	
	Arrotondamento valore di stima	-34,19 €	
T	Totale	95.800,00 €	91.010,00 €

Valori determinati alla data della perizia.

Monza, 26/06/2019

allegati:

rilievo fotografico;

documentazione catastale (estratto mappa e visure storiche);

certificato notarile.

il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

FABIO
BUTERA
ARCHITETTO
670

C206.1586

TRIBUNALE DI MONZA

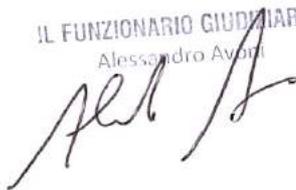
VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2019 e questo giorno 01 del mese di luglio, nella Cancelleria del Tribunale di Monza, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. Fabio Butera, nato a Palermo il 27/05/1964, codice fiscale BTRFBA64E27G273A, con studio in Monza (MB), vicolo Borghetto n. 11, identificato con il documento tipo carta d'identità n° 3409272AA rilasciata dal Comune di Monza il 27/09/2011, il quale esibisce la relazione che precede, da lui effettuata in data 26/06/2019, composta da 22 pagine dattiloscritte e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito, ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p., il comparente, presta il giuramento di rito ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Alessandro Avotti



il tecnico incaricato
Arch. Fabio Butera

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELL'ARTE E DELL'ARCHITETTURA
DI MONZA E DELLA BRIANZA
FABIO
BUTERA
ARCHITETTO
670



NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.



VISTA AEREA VERSO NORD (centro Parabiago) - SOTTO VISTA VERSO OVEST





CERTIFICATO NOTARILE

**Liquidazione Coatta Amministrativa della società cooperativa
"COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA - IN LIQUIDAZIONE"**

Tribunale di Milano

Nella procedura di liquidazione coatta amministrativa della società cooperativa "COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA - IN LIQUIDAZIONE", con sede a Milano in via Andrea Costa n. 1A, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano (numero di iscrizione e codice fiscale: 09278800157), iscritta al Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) al n. MI-1285364, io sottoscritto Dottor Fabio Monteleone, Notaio in Sesto Calende, a risultanza delle visure dei registri catastali e dei registri immobiliari, effettuate per il ventennio anteriore alla presente relazione,

attesto quanto segue:

- gli immobili infra descritti risultano di proprietà della società COOPERATIVA EDILIZIA MYRIAM CASA - IN LIQUIDAZIONE (sopra generalizzata);
- risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.

Beni immobili oggetto della relazione

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

Nel Comune di Parabiago

- Porzioni di terreno dell'estensione complessiva di circa 631 (seicentotrentuno) metri quadri, con accesso da via Paolo da Cannobio.

Il tutto attualmente censito al Catasto Terreni del detto Comune con i seguenti dati catastali:

foglio	18	(diciotto)	-	particella	1566
<u>(millecinquecentosessantasei)</u> - qualità seminativo - classe 2 (due) - superficie ha 0.01.59 - reddito dominicale Euro 0,82 (zero virgola ottantadue) - reddito agrario Euro 0,82 (zero virgola ottantadue);					
foglio	18	(diciotto)	-	particella	1585
<u>(millecinquecentottantacinque)</u> - qualità seminativo - classe 2 (due) - superficie ha 0.04.63 - reddito dominicale Euro 2,39 (due virgola trentanove) - reddito agrario Euro 2,39 (due virgola trentanove);					
foglio	18	(diciotto)	-	particella	1591
<u>(millecinquecentonovantuno)</u> - qualità seminativo - classe 2 (due) - superficie ha 0.00.09 - reddito dominicale Euro 0,05 (zero virgola zero cinque) - reddito agrario Euro 0,05 (zero virgola zero cinque) (area vincolata ad uso pubblico).					

Confini a corpo: particelle 1583, 1563, 1570, 1567, 1563.

- Quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di una porzione di terreno dell'estensione di circa 18 (diciotto) metri quadri,

