

Lo scrivente ha effettuato le indagini utili ai fini della stima, presso gli uffici del Comune e dell'Agenzia delle Entrate ed attraverso gli operatori immobiliari locali, al fine di raccogliere tutti gli elementi utili e necessari ai fini peritali.

Identificazione dei cespiti

Il fabbricato in costruzione risulta attualmente identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati come segue:

- 1) foglio 9, mappale 531, sub. 4, P. 1-2, Cat. in corso di costruzione
- 2) foglio 9, mappale 531, sub. 5, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 3) foglio 9, mappale 531, sub. 7, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 4) foglio 9, mappale 531, sub. 8, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 5) foglio 9, mappale 531, sub. 9, P.1-2, Cat. in corso di costruzione
- 6) foglio 9, mappale 531, sub. 10, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 7) foglio 9, mappale 531, sub. 11, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 8) foglio 9, mappale 531, sub. 12, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 9) foglio 9, mappale 531, sub. 13, Cat. C/1, cl. 5, cons. mq. 92, RC€ 2.228,41
- 10) foglio 9, mappale 531, sub. 14, Cat. C/1, cl. 5, cons. mq. 58, RC€ 1.404,87
- 11) foglio 9, mappale 531, sub. 15, P.T, Cat. in corso di costruzione
- 12) foglio 9, mappale 531, sub. 17, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 13) foglio 9, mappale 531, sub. 18, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 14) foglio 9, mappale 531, sub. 19, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 15) foglio 9, mappale 531, sub. 20, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 16) foglio 9, mappale 531, sub. 21, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 17) foglio 9, mappale 531, sub. 22, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 18) foglio 9, mappale 531, sub. 23, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 19) foglio 9, mappale 531, sub. 24, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 20) foglio 9, mappale 531, sub. 25, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 21) foglio 9, mappale 531, sub. 26, P.T, Cat. in corso di costruzione
- 22) foglio 9, mappale 531, sub. 29, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 23) foglio 9, mappale 531, sub. 30, P.1°, Cat. in corso di costruzione

- 24) foglio 9, mappale 531, sub. 31, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 25) foglio 9, mappale 531, sub. 32, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 26) foglio 9, mappale 531, sub. 33, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 27) foglio 9, mappale 531, sub. 34, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 28) foglio 9, mappale 531, sub. 35, P.2°, Cat. in corso di costruzione
- 29) foglio 9, mappale 531, sub. 36, Cat. C/1, cl. 5, cons. mq. 54, RC € 1.307,98
- 30) foglio 9, mappale 531, sub. 39, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 31) foglio 9, mappale 531, sub. 40, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 32) foglio 9, mappale 531, sub. 41, P.1°, Cat. in corso di costruzione
- 33) foglio 9, mappale 531, sub. 42, P.T, Cat. in corso di costruzione
- 34) foglio 9, mappale 531, sub. 43, P.1-2°, Cat. in corso di costruzione
- 35) foglio 9, mappale 531, sub. 44, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 33, RC € 57,95
- 36) foglio 9, mappale 531, sub. 45, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 3, RC € 5,27
- 37) foglio 9, mappale 531, sub. 46, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 11, RC € 19,32
- 38) foglio 9, mappale 531, sub. 47, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78
- 39) foglio 9, mappale 531, sub. 48, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78
- 40) foglio 9, mappale 531, sub. 49, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 4, RC € 7,02
- 41) foglio 9, mappale 531, sub. 50, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 4, RC € 7,02
- 42) foglio 9, mappale 531, sub. 51, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 3, RC € 5,27
- 43) foglio 9, mappale 531, sub. 52, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 14, RC € 24,58
- 44) foglio 9, mappale 531, sub. 53, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 4, RC € 7,02
- 45) foglio 9, mappale 531, sub. 54, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78
- 46) foglio 9, mappale 531, sub. 55, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 6, RC € 57,95
- 47) foglio 9, mappale 531, sub. 56, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 39, RC € 68,48
- 48) foglio 9, mappale 531, sub. 57, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 6, RC € 10,54
- 49) foglio 9, mappale 531, sub. 58, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 2, RC € 3,51
- 50) foglio 9, mappale 531, sub. 59, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 2, RC € 3,51
- 51) foglio 9, mappale 531, sub. 60, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 72, RC € 126,43
- 52) foglio 9, mappale 531, sub. 61, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78

- 53) foglio 9, mappale 531, sub. 62, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78
- 54) foglio 9, mappale 531, sub. 63, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78
- 55) foglio 9, mappale 531, sub. 64, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78
- 56) foglio 9, mappale 531, sub. 65, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 4, RC € 7,02
- 57) foglio 9, mappale 531, sub. 66, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 4, RC € 7,02
- 58) foglio 9, mappale 531, sub. 67, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 7, RC € 12,29
- 59) foglio 9, mappale 531, sub. 68, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 4, RC € 7,02
- 60) foglio 9, mappale 531, sub. 69, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 8, RC € 14,05
- 61) foglio 9, mappale 531, sub. 71, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78
- 62) foglio 9, mappale 531, sub. 72, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 5, RC € 8,78
- 63) foglio 9, mappale 531, sub. 73, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 6, RC € 10,54
- 64) foglio 9, mappale 531, sub. 74, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 4, RC € 7,02
- 65) foglio 9, mappale 531, sub. 75, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 69, RC € 121,16
- 66) foglio 9, mappale 531, sub. 76, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 35, RC € 133,76
- 67) foglio 9, mappale 531, sub. 77, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 32, RC € 122,30
- 68) foglio 9, mappale 531, sub. 78, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 34, RC € 129,94
- 69) foglio 9, mappale 531, sub. 79, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 34, RC € 129,94
- 70) foglio 9, mappale 531, sub. 80, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 36, RC € 137,58
- 71) foglio 9, mappale 531, sub. 81, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 36, RC € 137,58
- 72) foglio 9, mappale 531, sub. 82, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 20, RC € 76,44
- 73) foglio 9, mappale 531, sub. 83, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 18, RC € 68,79
- 74) foglio 9, mappale 531, sub. 84, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 18, RC € 68,79
- 75) foglio 9, mappale 531, sub. 85, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 18, RC € 68,79
- 76) foglio 9, mappale 531, sub. 87, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 20, RC € 76,44
- 77) foglio 9, mappale 531, sub. 88, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 16, RC € 61,15
- 78) foglio 9, mappale 531, sub. 89, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 16, RC € 61,15
- 79) foglio 9, mappale 531, sub. 90, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 16, RC € 61,15
- 80) foglio 9, mappale 531, sub. 91, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 16, RC € 61,15
- 81) foglio 9, mappale 531, sub. 92, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 18, RC € 68,79

- 82) foglio 9, mappale 531, sub. 93, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 18, RC € 68,79
- 83) foglio 9, mappale 531, sub. 94, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 23, RC € 87,90
- 84) foglio 9, mappale 531, sub. 95, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 23, RC € 87,90
- 85) foglio 9, mappale 531, sub. 96, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 21, RC € 80,26
- 86) foglio 9, mappale 531, sub. 97, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 21, RC € 80,26
- 87) foglio 9, mappale 531, sub. 99, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 19, RC € 72,61
- 88) foglio 9, mappale 531, sub. 100, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 19, RC € 72,61
- 89) foglio 9, mappale 531, sub. 101, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 25, RC € 95,54
- 90) foglio 9, mappale 531, sub. 103, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 24, RC € 91,72
- 91) foglio 9, mappale 531, sub. 104, Cat. D/1, RC € 112,00 – Cabina elettrica
- 92) foglio 9, mappale 531, sub. 110, Cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 41, RC € 71,99

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla Società Bike srl Società con unico socio in forza di atto di fusione di società per incorporazione con Le Corti srl Società a socio unico, stipulato in data 23/12/2008 rep. 27075/5116 a firma del Notaio Guido Fenaroli.

Precedentemente la Società Le Corti srl Società a socio unico ha acquistato il complesso immobiliare insistente su area identificata al foglio 9, mappali 161-162-163-164 in forza di atto del 12/07/2000 rep. 40751/6153 racc. e su area identificata al foglio 9, mappali 158-159-160-165 in forza di atto del 21/07/2000 rep. 40808/6181 racc., entrambi a firma Notaio Alberto Guidi.

Situazione ipotecaria

Dalle indagini presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società BIKE srl:

- A. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2008 - Registro Particolare 133451 Registro Generale 203701
Pubblico ufficiale FENAROLI GUIDO Repertorio 27075/5116 del 23/12/2008 ATTO TRA VIVI -
FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in VIMODRONE(MI)

- B. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2009 - Registro Particolare 21351 Registro Generale 34612
Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 79118/29434 del 17/02/2009 ATTO TRA VIVI -
PROMESSA DI VENDITA Immobili siti in VIMODRONE(MI)
- C. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2009 - Registro Particolare 21352 Registro Generale 34613
Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Repertorio 79120/29436 del 17/02/2009 ATTO TRA VIVI -
PROMESSA DI VENDITA Immobili siti in VIMODRONE(MI)
- D. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2011 - Registro Particolare 12388 Registro Generale 20900
Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 299743/50496 del 14/02/2011 ATTO TRA VIVI -
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
- E. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2011 - Registro Particolare 12389 Registro Generale 20901
Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 299746/50499 del 14/02/2011 ATTO TRA VIVI -
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
- F. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2011 - Registro Particolare 12390 Registro Generale 20902
Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 299747/50500 del 14/02/2011 ATTO TRA VIVI -
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
- G. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2011 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 20903
Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 299748/50501 del 14/02/2011 ATTO TRA VIVI -
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
- H. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2011 - Registro Particolare 12392 Registro Generale 20904
Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 299749/50502 del 14/02/2011 ATTO TRA VIVI -
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE
Immobili siti in VIMODRONE(MI)

- I. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2011 - Registro Particolare 29532 Registro Generale 51355
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1862 del 22/02/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VIMODRONE(MI)
- J. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2011 - Registro Particolare 45806 Registro Generale 79096
Pubblico ufficiale GATTONI CESARE Repertorio 2092/1265 del 08/07/2011 ATTO TRA VIVI -
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
11. ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2011 - Registro Particolare 18006 Registro Generale 79097
Pubblico ufficiale GATTONI CESARE Repertorio 2093/1266 del 08/07/2011 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in VIMODRONE(MI) SOGGETTO DEBITORE
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2011 - Registro Particolare 82955 Registro Generale 135366
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 10523 del 15/11/2011 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
13. ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2011 - Registro Particolare 31456 Registro Generale 148443
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 24877 del 19/07/2011 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VIMODRONE(MI) SOGGETTO DEBITORE
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2012 - Registro Particolare 16835 Registro Generale 25038
Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 302700/52402 del 07/03/2012 ATTO TRA VIVI -
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE IN COSTRUZIONE
Immobili siti in VIMODRONE(MI)

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2012 - Registro Particolare 36821 Registro Generale 54137
Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 56479/22237 del 23/05/2012 ATTO TRA VIVI -
ATTO DI DEPOSITO DI CONTRATTO PRELIMINARE
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2015 - Registro Particolare 6158 Registro Generale 9128
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218 del 20/02/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI
AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
17. ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2015 - Registro Particolare 23678 Registro Generale 131958
Pubblico ufficiale BONI FRANCESCO Repertorio 48167/16306 del 21/12/2015 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili
siti in VIMODRONE(MI) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 18223 del 12/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2016 - Registro Particolare 56724 Registro Generale 89032
Pubblico ufficiale NINCI MARIACRISTINA Repertorio 20774/6534 del 14/07/2016 ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in VIMODRONE(MI)
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2016 - Registro Particolare 63735 Registro Generale 100694
Pubblico ufficiale BONI FRANCESCO Repertorio 48988/16771 del 05/09/2016 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA
Immobili siti in VIMODRONE(MI) SOGGETTO VENDITORE
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2016 - Registro Particolare 63736 Registro Generale 100696
Pubblico ufficiale BONI FRANCESCO Repertorio 48990/16773 del 05/09/2016 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA
Immobili siti in VIMODRONE(MI) SOGGETTO VENDITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2016 - Registro Particolare 63737 Registro Generale 100698

Pubblico ufficiale BONI FRANCESCO Repertorio 48992/16775 del 05/09/2016 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA

Immobili siti in VIMODRONE(MI) SOGGETTO VENDITORE

22. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2017 - Registro Particolare 100172 Registro Generale 155525

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 738/17 del 21/09/2017 ATTO GIUDIZIARIO
- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in VIMODRONE (MI)

Pratiche edilizie

A seguito degli accessi presso gli Uffici del Comune di Vimodrone, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- A. Dia n. 64/2009 presentata al Comune di Vimodrone in data 6/06/2008 prot. 11470 per opere di demolizione dell'area residenziale con accesso da Via S. Ambrogio / P.zza V. Veneto
- B. Permesso di costruire n. 7/2009 rilasciato dal Comune di Vimodrone in data 23/07/2009 n. 4228/4229/09 per opere di urbanizzazione pdr 1 in P.zza Vittorio Veneto – Via S. Ambrogio
- C. Permesso di costruire n. 8/2009 rilasciato dal Comune di Vimodrone in data 13/08/2009 n. 496/497/2010 per ristrutturazione di edificio esistente e costruzione nuovo fabbricato con autorimessa interrata all'interno del pdr 1 in P.zza Vittorio Veneto – Via S. Ambrogio
- D. Dia n. 6/2009 presentata al Comune di Vimodrone in data 26/01/2009 prot. 1414 per demolizione del fabbricato denominato “C” e “B”
- E. Dia n. 48/2009 presentata al Comune di Vimodrone in data 22/04/2009 prot. 7602 per opere di consolidamento consistenti nella realizzazione di un muro perimetrale in cemento armato e realizzazione scavo profondità -390 cm rispetto alla quota della Piazza indicata +0.00
- F. S.C.I.A. presentata al Comune di Vimodrone in data 5/06/2015 pratica 84/2015 prot. n. 7946 per manutenzione straordinaria per completamento complesso immobiliare.

- G. C.I.L.A. presentata al Comune di Vimodrone in data 12/05/2016 pratica n. 91/2016 prot. 7599 - variante opere interne SCIA prot. 7946 per completamento complesso immobiliare.
- H. Agibilità parziale – rilasciata dal comune di Vimodrone in data 02/08/2016 PE/2016/00141/AGI, per il piano interrato uso box e depositi, i negozi (completati e venduti al piano terra) e le parti comuni del fabbricato.
- I. fine lavori (completamento allo stato attuale dei lavori) delle pratica SCIA 85/2015 e CILA 91/2016 presentata dal Curatore fallimentare via PEC al Comune di Vimodrone - Protocollo 4399 del 13/03/2018.

ONERI DI URBANIZZAZIONE-COSTO DI COSTRUZIONE

Con il rilascio del permesso di costruire 8-2009 venivano quantificati e richiesti gli oneri di urbanizzazione e di costruzione come da schema seguente:

- destinazione residenziale
 - oneri di urbanizzazione primaria = € 100.986,36
 - oneri di urbanizzazione secondaria = € 151.508,90 (a scomputo come da art.7 convenzione)
 - costo di costruzione =€ 53.465,55

- destinazione commerciale/direzionale
 - oneri di urbanizzazione primaria = € 101.796,75
 - oneri di urbanizzazione secondaria = € 77.118,75
 - costo di costruzione =€ 124.213,60

In seguito al versamento della rata iniziale, come da lettera di insinuazione al passivo del comune di Vimodrone del 12/01/2018 non risultano ancora versati i seguenti importi:

- oneri di urbanizzazione primaria/secondaria = **€ 287.267,52**
- costo di costruzione = **€ 72.130,50**

In base alla Convenzione Urbanista per piano di recupero del 10/01/2008 (atto n° 47.321 di Repertorio e n° 11.890 di Raccolta a firma del Notaio Grazia Barbara Lombardo, in allegato) tra il Comune di Vimodrone e

la società LE CORTI S.r.l. venivano indicate le modalità di attuazione del piano di recupero P.D.R.1, risultano degli obblighi in solido per la proprietà e per gli aventi causa anche in caso di alienazione parziale del bene per il pagamento degli oneri di urbanizzazione/costo di costruzione.

Si riportano integralmente gli all'art. 1 e 2 della convenzione:

“ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

- 1- *La lottizzante si impegna a d assumere g li oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali qui indicati e attestati con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione*

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1- *Tutte le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione*
- 2- *La lottizzante è obbligata in solido, per sé e per suoi aventi causa, a qualsiasi titolo ; s i deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla lottizzante 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.*
- 3- *In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.*
- 4- *La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.”*

In seguito agli obblighi imposti dalla convenzione, nell'analisi dei valori, si è ritenuto opportuno diminuire il valore del bene di tutti gli importi ancora dovuti al Comune di Vimodrone a titolo di oneri di urbanizzazione/costruzione in base alle seguenti considerazioni:

- 1- Allo stato attuale risulta rilasciata l'agibilità ad alcuni negozi ultimati e venduti in fase di concordato, al piano interrato (box e depositi) ed a tutte le parti comuni del fabbricato che risultano ultimate e con la certificazione degli impianti.
- 2- I cespiti venduti in fase di concordato risultano venduti a prezzo di libero mercato, quindi con valori comprensivi degli oneri da pagare al Comune (che solitamente vengono versati contestualmente con il rilascio del permesso di costruire e/o rateizzati in breve tempo).

Descrizione tecnica dei cespiti

Trattasi di un'area urbana situata nel centro storico di Vimodrone oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione di una vecchia cascina con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche del manufatto precedente.

Il nuovo edificio è composto da tre piani fuori terra ed uno interrato:

- il piano terra è ad uso prevalentemente commerciale con alcune porzioni ad uso direzionale e residenziale.
- il primo e secondo piano sono ad uso residenziale.
- il piano interrato ad uso box, cantine e locali deposito dei negozi al piano terra.

Il fabbricato risulta completato nel piano interrato (box, magazzini e cantine), nelle aree esterne (cortili e camminamenti comuni) e nelle parti comuni dei vani scala.

Descrizione dell'edificio:

Struttura: portante a telaio in c.a. con travi in c.a. e solai a nervature parallele.

Copertura: tetto a doppia falda con orditura in legno e copertura in laterizio.

Tamponamenti esterni: i tamponamenti perimetrali esterni sono realizzati con murature monoblocco spessore 25 cm con isolamento a cappotto.

Divisioni unità immobiliari: realizzate in blocchi di laterizio "doppio UNI" e controparete in doppia lastra di gesso rivestito su ambo i lati. (le pareti in cartongesso risultano ancora da eseguire).

- Facciate: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
- Scale: struttura in c.a. con alzate e pedate rivestite.
- Antincendio: risulta presente impianto antincendio al piano interrato ad uso box e depositata la SCIA antincendio per l'inizio dell'attività.

Unità Immobiliari ad uso commerciale – direzionale – residenziale (unità al rustico – da completare)

Al primo piano risulta completato l'appartamento campione identificato n° 1.10 (catastalmente il sub 17), tutti gli altri appartamenti ed unità commerciali e direzionali di competenza del fallimento risultano al rustico, risultano tracciate alcune pareti divisorie in cartongesso, manca la posa degli impianti idrici-sanitari, del riscaldamento/condizionamento (è previsto un impianto geotermico, completato nelle parti comune e funzionante nella porzione di condominio finito), degli impianti elettrici, dei serramenti (risultano posate solamente le persiane), dei sottofondi e tutte le pavimentazioni e rivestimenti agli interni delle unità immobiliari.

- Serramenti interni: assenti - le unità immobiliari risultano al rustico, tranne che nell'appartamento campione, risultano posate solo le porte blindate d'ingresso delle unità.
- Pavimenti interni: assenti - le unità immobiliari risultano al rustico, tranne che nell'appartamento campione dove risultano posate piastrelle come da capitolato lavori in allegato.
- Rivestimenti: assenti - le unità immobiliari risultano al rustico, tranne che nell'appartamento campione dove risultano posati rivestimenti come da capitolato lavori in allegato.
- Serramenti esterni: assenti - le unità immobiliari risultano al rustico, tranne che nell'appartamento campione dove risultano posate finestre e porta finestre con vetrocamera, risultano posate le persiane.
- Imp. elettrico: assente – risulta posato l'impianto fino al quadro esterno di ogni unità immobiliare.
- Imp. idricosanitario: assente – in alcuni immobili risultano posate le intelaiature per il fissaggio degli apparecchi sospesi alle pareti in cartongesso come da capitolato lavori in allegato.

Imp. riscaldamento/condizionamento: nell'immobile è stato realizzato un impianto geotermico funzionante solo nella parte completata dell'edificio, nelle unità immobiliari l'impianto risulta da ultimare, risulta predisposto fino al pannello di accesso ubicato nelle parti comuni all'esterno di ogni unità immobiliare.

Certificato energetico: non presente per le unità immobiliari al rustico.

I locali ad uso box, magazzini e cantine al piano interrato (completati).

Pareti: pareti divisorie in blocchetti di cemento e in cemento armato, risultano tinteggiate.

Pavimenti: battuto di cemento

Serramenti: porte in metallo antincendio di compartimentazione ed in metallo le porte di accesso alle cantine e le basculanti dei box.

Imp. elettrico: in canaline esterno a norma con interruttori a norma ai sensi della Legge 46/90 e 26/94.

Condizioni: stato di manutenzione e conservazione generale: Buono nelle parti comuni e/o completate – non definibile nelle unità immobiliari al rustico.

Dalle misurazioni a campione effettuate in loco e dalle rilevazioni effettuate sul progetto comunale, per calcolare la superficie lorda commerciale sono state prese in considerazione le “ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE”, estratti da “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio, dove:

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25; per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25; per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune

(corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà; per quanto riguarda la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Metodologia estimativa

In considerazione dell'avanzato stadio dei lavori, il piano interrato risulta completato, come risulta finito e venduta una porzione del piano terra ad uso commerciale con i locali aperti e funzionanti (con i relativi impianti elettrici, termici, idrosanitari e antincendio), per la determinazione del valore di mercato, si è usato il metodo di "stima sintetica comparativa" procedendo per comparazione con i prezzi unitari, tratti da Banca dati delle quotazioni immobiliari redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2017 di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, verificando inoltre il valore di immobili simili su siti web immobiliari, decurtando i valori dei cespiti in vendita in base ai valori sotto elencati.

La tipologia edilizia oggi al rustico è meglio descritta nella documentazione riferita ai progetti edilizi in essere, ai progetti strutturali, ai progetti ed alla documentazione di supporto, riportati in allegato alla presente relazione, che costituiscono parte integrante della medesima.

I lavori di completamento (durante il concordato) sono stati appaltati all'Impresa COGET SOC COOP di Bari in forza di contratto di appalto avente per oggetto la realizzazione di "opere di completamento" per un importo accettato dalle parti nella misura di € 3.583.964,65 iva esclusa.

Lo stato dei lavori, già descritto sommariamente, risulta economicamente nel dettaglio specificato nel 11° certificato emesso per l'erogazione del Relativo SAL, rappresentativo dello stato di cantiere al 30 giugno 2016, il dettaglio economico non è rappresentativo del conto economico inserito nella presente relazione ma è finalizzato a computare l'effettivo SAL ad oggi in cui per il completamento dei lavori erano ancora necessari € 1.353.497.80.

Da un esame del cantiere risulta che lo stato per il completamento dei lavori ad oggi è congruo a quanto stimato nel S.A.L. .

La stima esposta è frutto di una comparazione con altre situazioni similari e dedotta dal prontuario edito dalla Fondazione del Collegio degli Ingegneri ed Architetti "*prezzi tipologie edilizie*" a cui lo scrivente ha provveduto con una serie di ragguagli in funzione delle caratteristiche specifiche del cantiere.

I valori di riferimento attuali sono i seguenti:

Agenzia delle Entrate – Osservatorio mercato immobiliare - Anno 2017 – 1° Semestre

Comune: VIMODRONE

Fascia/zona: Centrale/MM, XI FEBBRAIO, TRIESTE, ROMA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1400	1650
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2150
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1800
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1350
Box	Normale	1000	1300

Agenzie immobiliari – siti internet

1) Agenzia Luciano Soluzioni Immobiliari

QUADRILOCALE DI NUOVA COSTRUZIONE Nel centro cittadino disponibilità di un quattro locali con doppi servizi, giardino di proprietà e cantina in palazzina di nuova costruzione con risparmio energetico, consegna prevista per fine 2017. Possibilità box. Richiesta € 380.000,00 (pari ad €/mq. 2.620,00)

2) Agenzia Tecnovimo srl

Zona CENTRO, RARO E RECENTE 3 LOCALI CON GIARDINO E TAVERNA.

In centro paese, a due passi da negozi e MM2, in mini palazzina del 2009, proponiamo splendido tre locali da 140 mq commerciali complessivi. L'immobile è situato nella zona più rara e ricercata di Vimodrone e, grazie alle sue caratteristiche interne/esterne, lo rende unico della sua categoria. L'appartamento è composto da una cucina abitabile, soggiorno collegato alla taverna da 55 mq (dove è presente anche un angolo cottura), accesso diretto al giardino privato da 150 mq, e zona notte composta con doppi servizi (uno cieco con doccia e uno finestrato con vasca) e due camere da letto. L'immobile, inoltre, ha comfort come un ottima coibentazione acustica/termica, riscaldamento autonomo, predisposizione all'impianto di condizionamento e antifurto, inferriate installate su tutti gli infissi e tende da sole per maggiore privacy in giardino. La soluzione è completata da un box e da una cantina. Richiesta € 360.000,00 (pari ad €/mq. 2.400,00)

3) Agenzia Vimo Servizi Immobiliari

In stupenda piccola palazzina signorile di recente costruzione (2005), ubicata in pieno centro città, proponiamo un appartamento sito al terzo e ultimo piano composto da ingresso, ampio soggiorno dove è stato ricavato tramite un divisorio in cartongesso (facilmente rimovibile) uno studiolo e balcone, cucina abitabile servita da balcone con locale caldaia/ripostiglio, bagno con vasca, due camere mansardate ed un grande bagno/lavanderia con doccia. L'appartamento rifinito con materiali di qualità e' in ottime condizioni generali ed e' dotato di numerosi comfort quali l'aria climatizzata, le zanzariere, i cancelletti di sicurezza, le tende da sole, l'impianto satellitare centralizzato e il riscaldamento autonomo. completano la proprietà la cantina e il box compresi nel prezzo di vendita. soluzione facilmente trasformabile in quattro locali per chi avesse la necessità di avere tre camere da letto. Richiesta € 285.000,00 (pari ad €/mq. 2590,00).

4) Agenzia Immobiliare Studio Ulisse

Vimodrone: in centro paese e a due passi dalla MM2, in mini palazzina di recente costruzione, proponiamo tre locali con ampio giardino privato; l'appartamento è composto da soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno padronale e secondo servizio al momento adibito a locale lavanderia. Inoltre nell'immobile sono presenti gli infissi in legno con doppi vetri, l'aria condizionata e l'allarme. Completano la proprietà il box e la cantina. Richiesta € 299.000,00 (pari ad €/mq. 2.700,00).

Con riferimento a quanto sopra riportato, si ritiene che i valori a nuovo possono essere definiti da un minimo di €/mq 2.150,00 ad un massimo di €/mq. 2.700,00 per i piani nobili, a cui rapportare i vani accessori, nelle percentuali previste dai criteri internazionali di stima immobiliare.

I box in zona sono stimati da €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00.

I valori esposti sono i seguenti:

negozi	€ 2.100,00
uffici	€ 1.800,00
residenziale	€ 2.300,00
box	€ 1.000,00
magazzino	€ 600,00
cantine	€ 400,00
giardino/area esterna	€ 300,00
logge	€ 600,00
balconi	€ 500,00

viene di seguito riportata la **Tabella 1 – Valori di realizzazione immobile completato.**

Tabella 1 - Valori di realizzazione immobile completato

BIKE S.r.l. in liquidazione - Comune di Vimodrone - Piazza Vittorio Veneto/Via Sant'Ambrogio

Censito al N.C.E.U.: Foglio 9 - Particella 531

Volumi tecnici e parti comuni escluse dalla stima

Piano	referimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Totale
P0	C1		42			81,00	€ 2.100,00	€ 170.100,00
	C2		38		venduto			
			38					
	C3		37		venduto			
	C4		36			64,00	€ 2.100,00	€ 134.400,00
	C5		2		venduto			
			2					
	C6		3		venduto			
	C7		109		venduto			
	C8		13			106,00	€ 2.100,00	€ 222.600,00
	C9		14			70,00	€ 2.100,00	€ 147.000,00
	D1	Direzionale	26		139,20		€ 1.800,00	€ 250.560,00
		area esterna			10,00		€ 300,00	€ 3.000,00
	D2	Direzionale	108		116,00		€ 1.800,00	€ 208.800,00
		area esterna			19,00		€ 300,00	€ 5.700,00
	A1	Residenziale	107		101,80		€ 2.300,00	€ 234.140,00
		loggia			20,60		€ 600,00	€ 12.360,00
		area esterna			19,20		€ 300,00	€ 5.760,00
	A2	Residenziale	106		57,10		€ 2.300,00	€ 131.330,00
		area esterna			24,50		€ 300,00	€ 7.350,00
	A3	Residenziale	15		83,40		€ 2.300,00	€ 191.820,00
		area esterna			25,60		€ 300,00	€ 7.680,00
P1/P2	1.1	Residenza	43	91,20				€ -
		Residenza		57,00	148,20		€ 2.300,00	€ 340.860,00
	1.2	Residenza	41	75,10				€ -
		Residenza		60,10	135,20		€ 2.300,00	€ 310.960,00
		balcone		1,80	1,80		€ 500,00	€ 900,00

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Totale
	1.3	Residenza	40	89,20				€ -
		Residenza		42,50	131,70		€ 2.300,00	€ 302.910,00
	1.4	Residenza	39	67,30				€ -
		Residenza		50,40	117,70		€ 2.300,00	€ 270.710,00
	1.5	Residenza	9	76,10				€ -
		Residenza		49,10	125,20		€ 2.300,00	€ 287.960,00
	1.6	Residenza	4	80,20				€ -
		Residenza		55,20	135,40		€ 2.300,00	€ 311.420,00
	1.7	Residenza	5		53,90		€ 2.300,00	€ 123.970,00
	1.8	Residenza	7		61,30		€ 2.300,00	€ 140.990,00
	1.9	Residenza	8		101,60		€ 2.300,00	€ 233.680,00
		balcone			10,50		€ 500,00	€ 5.250,00
	1.10	Residenza	17	app. campione	87,90		€ 2.300,00	€ 202.170,00
		balcone		ultimato	2,60		€ 500,00	€ 1.300,00
	1.11	Residenza	18		50,60		€ 2.300,00	€ 116.380,00
	1.12	Residenza	19		80,30		€ 2.300,00	€ 184.690,00
	1.13	Residenza	21		51,40		€ 2.300,00	€ 118.220,00
		balcone			5,40		€ 500,00	€ 2.700,00
	1.14	Residenza	20		61,70		€ 2.300,00	€ 141.910,00
		balcone			10,90		€ 500,00	€ 5.450,00
	1.15	Residenza	30		94,10		€ 2.300,00	€ 216.430,00
		balcone			10,50		€ 500,00	€ 5.250,00
	1.16 A	Residenza	31		88,10		€ 2.300,00	€ 202.630,00
	1.16 B	Residenza	32		43,60		€ 2.300,00	€ 100.280,00
	1.17	Residenza	17		94,10		€ 2.300,00	€ 216.430,00
		balcone			2,60		€ 500,00	€ 1.300,00
P2	2.1	Residenza	10		79,20		€ 2.300,00	€ 182.160,00
	2.2	Residenza	11		37,90		€ 2.300,00	€ 87.170,00
	2.3	Residenza	12		75,60		€ 2.300,00	€ 173.880,00
		balcone			5,40		€ 500,00	€ 2.700,00
	2.4	Residenza	22		87,40		€ 2.300,00	€ 201.020,00
		balcone			2,60		€ 500,00	€ 1.300,00
	2.5	Residenza	23		81,10		€ 2.300,00	€ 186.530,00

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Totale
	2.6 A	Residenza	24		41,80		€ 2.300,00	€ 96.140,00
		balcone			11,00		€ 500,00	€ 5.500,00
	2.6 B	Residenza	25		41,10		€ 2.300,00	€ 94.530,00
		balcone			5,40		€ 500,00	€ 2.700,00
	2.7	Residenza	34		93,20		€ 2.300,00	€ 214.360,00
		balcone			5,80		€ 500,00	€ 2.900,00
	2.8	Residenza	35		96,00		€ 2.300,00	€ 220.800,00
		balcone			3,60		€ 500,00	€ 1.800,00
	2.9	Residenza	33		68,10		€ 2.300,00	€ 156.630,00
		balcone			14,60		€ 500,00	€ 7.300,00
S1	1	box	82			22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00
	2	box	83			20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
	3	box	84			20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
	4	box	85			19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00
	5	box	86		venduto			
	6	box	87			24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00
	7	box	88			18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
	8	box	89			19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00
	9	box	90			19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00
	10	box	91			18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
	11	box	92			21,00	€ 1.000,00	€ 21.000,00
	12	box	93			21,00	€ 1.000,00	€ 21.000,00
	13	box	94			26,00	€ 1.000,00	€ 26.000,00
	14	box	95			26,00	€ 1.000,00	€ 26.000,00
	15	box	96			23,00	€ 1.000,00	€ 23.000,00
	16	box	97			24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00
	17	box	103			26,00	€ 1.000,00	€ 26.000,00
	18	box	102		venduto			
	19	box	101			27,00	€ 1.000,00	€ 27.000,00
	20	box	100			20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
	21	box	99			19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00
	23	box	98		venduto			
	24	box	76			42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Totale
	25	box	77			38,00	€ 1.000,00	€ 38.000,00
	26	box	78			40,00	€ 1.000,00	€ 40.000,00
	27	box	79			40,00	€ 1.000,00	€ 40.000,00
	28	box	80			42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00
	29	box	81			42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00
	26	cantina	45			4,00	€ 400,00	€ 1.600,00
	i10	cantina	46			13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
	20	cantina	47			7,00	€ 400,00	€ 2.800,00
	21	cantina	48			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	22	cantina	49			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	23	cantina	50			5,00	€ 400,00	€ 2.000,00
	25	cantina	51			4,00	€ 400,00	€ 1.600,00
	32	cantina	52			18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
	18	cantina	53			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	17	cantina	54			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	16	cantina	55			8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
	12	cantina	57			7,00	€ 400,00	€ 2.800,00
	11	cantina	58			2,00	€ 400,00	€ 800,00
	11A	cantina	59			2,00	€ 400,00	€ 800,00
	1	cantina	61			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	2	cantina	62			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	3	cantina	63			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	4	cantina	64			7,00	€ 400,00	€ 2.800,00
	5	cantina	65			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	6	cantina	66			7,00	€ 400,00	€ 2.800,00
	7	cantina	67			8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
	8	cantina	68			5,00	€ 400,00	€ 2.000,00
	9	cantina	69			8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
	28	cantina	70		venduto			
	29	cantina	71			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	30	cantina	72			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
	31	cantina	73			8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
	31A	cantina	74			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00

Piano	referimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Totale
	C1	magazzino	75			81,00	€ 600,00	€ 48.600,00
	C6	magazzino	44			38,00	€ 600,00	€ 22.800,00
	C7	magazzino	110			48,00	€ 600,00	€ 28.800,00
	C8	magazzino	56			44,00	€ 600,00	€ 26.400,00
	C9	magazzino	60			85,00	€ 600,00	€ 51.000,00
	D1	cabina elettrica	104					€ -
								€ 8.119.970,00

In merito alla voce costi stimati si riporta l'analisi delle singole voci:

A – riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi:

Si è prevista una riduzione nella stima del 15% sul valore di mercato al netto dei lavori di completamento.

B1 – B2 - Oneri di urbanizzazione, contributo concessorio e costo degli standard urbanistici

Si sono esposti i costi effettivamente da sostenere e definiti dalla pubblica amministrazione, come esposto in precedenza (importi da versare in Comune per ottenere l'agibilità del fabbricato).

C - Costi professionali

Sono stati calcolati in percentuale rispetto al costo "puro" per completare l'opera, quantificato nel 7% sull'importo stimato di € 1.547.000, le percentuali sono una sorta di media ponderale tra quanto previsto dagli ordini/albi e quanto di media applicato, essendo in essere la trattativa di libero mercato per gli onorari professionali.

Il prospetto di calcolo dei costi a finire prevede delle incidenze differenti e maggiori, in quanto è presumibile che un nuovo progettista avrà maggiori oneri nel rilevare lo stato attuale dovendo anche riesaminare i progetti e lo stato dei lavori eseguiti da altri tecnici.

D - Attività per la vendita /intermediazione e pubblicità

Si tratta di tutte quelle attività professionali e tecniche necessarie per stipulare gli atti, sono da considerare i costi per la redazione del regolamento di condominio con relative tabelle millesimali, i costi per l'APE attestato di prestazione energetica, le incidenze per l'allaccio delle utenze energetiche (elettriche e GAS), importi definiti in base ai prezzi di mercato correnti.

Costi di agenzie immobiliari calcolati in percentuali sul valore di vendita stimato

Si è prevista una riduzione nella stima del 1,5% sul valore di mercato di € 8.172.000.

viene di seguito riportata la Tabella 2 - Riduzioni calcolata in base ai valori precedenti.

Tabella 2 - Riduzioni

BIKE S.r.l. in liquidazione - Comune di Vimodrone - Piazza Vittorio Veneto/Via Sant'Ambrogio

Censito al N.C.E.U.: Foglio 9 - Particella 531

		<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td colspan="6">riduzione del 15 % per vendita liquidatoria</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td colspan="6">Oneri di urbanizzazione da versare in Comune per rilascio agibilità</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td colspan="6">Costo di costruzione da versare in Comune per rilascio agibilità</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td colspan="6">Pratiche comunali, catastali, direzione lavori e sicurezza 7 % su € 1.547.000 importo stimato per completamento lavori</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td colspan="6">Assistenza vendita 1,5% su € 8.172.000</td> </tr> </table>						A	riduzione del 15 % per vendita liquidatoria						B1	Oneri di urbanizzazione da versare in Comune per rilascio agibilità						B2	Costo di costruzione da versare in Comune per rilascio agibilità						C	Pratiche comunali, catastali, direzione lavori e sicurezza 7 % su € 1.547.000 importo stimato per completamento lavori						D	Assistenza vendita 1,5% su € 8.172.000					
A	riduzione del 15 % per vendita liquidatoria																																									
B1	Oneri di urbanizzazione da versare in Comune per rilascio agibilità																																									
B2	Costo di costruzione da versare in Comune per rilascio agibilità																																									
C	Pratiche comunali, catastali, direzione lavori e sicurezza 7 % su € 1.547.000 importo stimato per completamento lavori																																									
D	Assistenza vendita 1,5% su € 8.172.000																																									
Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	A	B1+B2	C	D																																			
P0	C1		42	€ 19.440,00	€ 9.149,01	2.835,00	2.551,50																																			
	C2		38	venduto																																						
			38																																							
	C3		37	venduto																																						
	C4		36	€ 15.360,00	€ 7.228,85	2.240,00	2.016,00																																			
	C5		2	venduto																																						
			2																																							
	C6		3	venduto																																						
	C7		109	venduto																																						
	C8		13	€ 25.440,00	€ 11.972,78	3.710,00	3.339,00																																			
	C9		14	€ 16.800,00	€ 7.906,55	2.450,00	2.205,00																																			
	D1	Direzionale	26	€ 27.144,00	€ 15.722,75	4.872,00	3.758,40																																			
		area esterna		€ 450,00	€ -	-	45,00																																			
	D2	Direzionale	108	€ 22.620,00	€ 13.102,29	4.060,00	3.132,00																																			
		area esterna		€ 855,00	€ -	-	85,50																																			
	A1	Residenziale	107	€ 27.486,00	€ 11.498,39	3.563,00	3.512,10																																			
		loggia		€ 1.854,00	€ -	-	185,40																																			
		area esterna		€ 864,00	€ -	-	86,40																																			
	A2	Residenziale	106	€ 15.417,00	€ 6.449,49	1.998,50	1.969,95																																			
		area esterna		€ 1.102,50	€ -	-	110,25																																			
	A3	Residenziale	15	€ 22.518,00	€ 9.420,09	2.919,00	2.877,30																																			
		area esterna		€ 1.152,00	€ -	-	115,20																																			

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	A	B1+B2	C	D
P1/P2	1.1	Residenza	43				
		Residenza		€ 40.014,00	€ 16.739,30	5.187,00	5.112,90
	1.2	Residenza	41				
		Residenza		€ 36.504,00	€ 15.270,94	4.732,00	4.664,40
		balcone		€ 135,00	€ -	-	13,50
	1.3	Residenza	40				
		Residenza		€ 35.559,00	€ 14.875,61	4.609,50	4.543,65
	1.4	Residenza	39				
		Residenza		€ 31.779,00	€ 13.294,30	4.119,50	4.060,65
	1.5	Residenza	9	€ -	€ -	-	-
		Residenza		€ 33.804,00	€ 14.141,44	4.382,00	4.319,40
	1.6	Residenza	4				
		Residenza		€ 36.558,00	€ 15.293,53	4.739,00	4.671,30
	1.7	Residenza	5	€ 14.553,00	€ 6.088,05	1.886,50	1.859,55
	1.8	Residenza	7	€ 16.551,00	€ 6.923,88	2.145,50	2.114,85
	1.9	Residenza	8	€ 27.432,00	€ 11.475,80	3.556,00	3.505,20
		balcone		€ 787,50	€ -	-	78,75
	1.10 ultimato	Residenza	17	€ 30.325,50	€ 9.928,37	-	3.032,55
		balcone		€ 195,00	€ -	-	19,50
	1.11	Residenza	18	€ 13.662,00	€ 5.715,31	1.771,00	1.745,70
	1.12	Residenza	19	€ 21.681,00	€ 9.069,95	2.810,50	2.770,35
	1.13	Residenza	21	€ 13.878,00	€ 5.805,67	1.799,00	1.773,30
		balcone		€ 405,00	€ -	-	40,50
	1.14	Residenza	20	€ 16.659,00	€ 6.969,06	2.159,50	2.128,65
		balcone		€ 817,50	€ -	-	81,75
	1.15	Residenza	30	€ 25.407,00	€ 10.628,67	3.293,50	3.246,45
		balcone		€ 787,50	€ -	-	78,75
	1.16 A	Residenza	31	€ 23.787,00	€ 9.950,96	3.083,50	3.039,45
	1.16 B	Residenza	32	€ 11.772,00	€ 4.924,65	1.526,00	1.504,20
	1.17	Residenza	17	€ 25.407,00	€ 10.628,67	3.293,50	3.246,45
		balcone		€ 195,00	€ -	-	19,50
P2	2.1	Residenza	10	€ 21.384,00	€ 8.945,70	2.772,00	2.732,40
		Residenza	11	€ 10.233,00	€ 4.280,83	1.326,50	1.307,55

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	A	B1+B2	C	D	
	2.3	Residenza	12	€ 20.412,00	€ 8.539,08	2.646,00	2.608,20	
		balcone		€ 405,00	€ -	-	40,50	
	2.4	Residenza	22	€ 23.598,00	€ 9.871,90	3.059,00	3.015,30	
		balcone		€ 195,00	€ -	-	19,50	
	2.5	Residenza	23	€ 21.897,00	€ 9.160,31	2.838,50	2.797,95	
	2.6 A	Residenza	24	€ 11.286,00	€ 4.721,34	1.463,00	1.442,10	
		balcone		€ 825,00	€ -	-	82,50	
	2.6 B	Residenza	25	€ 11.097,00	€ 4.642,28	1.438,50	1.417,95	
		balcone		€ 405,00	€ -	-	40,50	
	2.7	Residenza	34	€ 25.164,00	€ 10.527,01	3.262,00	3.215,40	
		balcone		€ 435,00	€ -	-	43,50	
	2.8	Residenza	35	€ 25.920,00	€ 10.843,27	3.360,00	3.312,00	
		balcone		€ 270,00	€ -	-	27,00	
	2.9	Residenza	33	€ 18.387,00	€ 7.691,95	2.383,50	2.349,45	
		balcone		€ 1.095,00	€ -	-	109,50	
S1	1	box	82	€ 3.300,00	€ -	-	330,00	
	2	box	83	€ 3.000,00	€ -	-	300,00	
	3	box	84	€ 3.000,00	€ -	-	300,00	
	4	box	85	€ 2.850,00	€ -	-	285,00	
	5	box	86	venduto				
	6	box	87	€ 3.600,00	€ -	-	360,00	
	7	box	88	€ 2.700,00	€ -	-	270,00	
	8	box	89	€ 2.850,00	€ -	-	285,00	
	9	box	90	€ 2.850,00	€ -	-	285,00	
	10	box	91	€ 2.700,00	€ -	-	270,00	
	11	box	92	€ 3.150,00	€ -	-	315,00	
	12	box	93	€ 3.150,00	€ -	-	315,00	
	13	box	94	€ 3.900,00	€ -	-	390,00	
	14	box	95	€ 3.900,00	€ -	-	390,00	
	15	box	96	€ 3.450,00	€ -	-	345,00	
	16	box	97	€ 3.600,00	€ -	-	360,00	
	17	box	103	€ 3.900,00	€ -	-	390,00	
	18	box	102	venduto				-

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	A	B1+B2	C	D
	19	box	101	€ 4.050,00	€ -	-	405,00
	20	box	100	€ 3.000,00	€ -	-	300,00
	21	box	99	€ 2.850,00	€ -	-	285,00
	23	box	98	venduto			-
	24	box	76	€ 6.300,00	€ -	-	630,00
	25	box	77	€ 5.700,00	€ -	-	570,00
	26	box	78	€ 6.000,00	€ -	-	600,00
	27	box	79	€ 6.000,00	€ -	-	600,00
	28	box	80	€ 6.300,00	€ -	-	630,00
	29	box	81	€ 6.300,00	€ -	-	630,00
	26	cantina	45	€ 240,00	€ -	-	24,00
	i10	cantina	46	€ 780,00	€ -	-	78,00
	20	cantina	47	€ 420,00	€ -	-	42,00
	21	cantina	48	€ 360,00	€ -	-	36,00
	22	cantina	49	€ 360,00	€ -	-	36,00
	23	cantina	50	€ 300,00	€ -	-	30,00
	25	cantina	51	€ 240,00	€ -	-	24,00
	32	cantina	52	€ 1.080,00	€ -	-	108,00
	18	cantina	53	€ 360,00	€ -	-	36,00
	17	cantina	54	€ 360,00	€ -	-	36,00
	16	cantina	55	€ 480,00	€ -	-	48,00
	12	cantina	57	€ 420,00	€ -	-	42,00
	11	cantina	58	€ 120,00	€ -	-	12,00
	11A	cantina	59	€ 120,00	€ -	-	12,00
	1	cantina	61	€ 360,00	€ -	-	36,00
	2	cantina	62	€ 360,00	€ -	-	36,00
	3	cantina	63	€ 360,00	€ -	-	36,00
	4	cantina	64	€ 420,00	€ -	-	42,00
	5	cantina	65	€ 360,00	€ -	-	36,00
	6	cantina	66	€ 420,00	€ -	-	42,00
	7	cantina	67	€ 480,00	€ -	-	48,00
	8	cantina	68	€ 300,00	€ -	-	30,00
	9	cantina	69	€ 480,00	€ -	-	48,00

Piano	referimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	A	B1+B2	C	D
	28	cantina	70	venduto			-
	29	cantina	71	€ 360,00	€ -	-	36,00
	30	cantina	72	€ 360,00	€ -	-	36,00
	31	cantina	73	€ 480,00	€ -	-	48,00
	31A	cantina	74	€ 360,00	€ -	-	36,00
	C1	magazzino	75	€ 7.290,00	€ -	-	729,00
	C6	magazzino	44	€ 3.420,00	€ -	-	342,00
	C7	magazzino	110	€ 4.320,00	€ -	-	432,00
	C8	magazzino	56	€ 3.960,00	€ -	-	396,00
	C9	magazzino	60	€ 7.650,00	€ -	-	765,00
	D1	cabina elettrica	104	€ -	€ -	-	-
				€ 985.945,50	€ 359.398,02	€ 108.290,00	€ 121.799,55

Valutazione immobili alla data attuale

Si riportano i valori di stima dei valori degli immobili alla data, dedotti i costi per l'ultimazione dei lavori, comprensivi dell'utile dell'imprenditore e delle riduzioni calcolate in precedenza.

Sempre in base alla tipologia descritta nelle relazioni progettuali ed in base ai prezzi esposti dalla C.C.I.A.A. riferiti alla data attuale, si sono stimati i relativi costi di completamento, considerando la stima a mq.

Utile dell'imprenditore

Si tratta della valorizzazione del rischio d'impresa, ovvero quanto si presume quale sia il ritorno economico dall'investimento; si tratta di una previsione e viene definita in percentuale rispetto ai ricavi attesi, per un intervento economicamente gravoso come quello oggetto di stima si è ritenuto applicare un coefficiente pari al 15/20 % (valori arrotondati).

I costi per l'ultimazioni delle unità immobiliari sono stati stimati in € 500,00 mq, valore che rispecchia i costi a finire dell'ultimo S.A.L. comprensivo di utile d'impresa.

viene di seguito riportata la Tabella 3 - Valori di realizzazione immobile allo stato attuale.

Tabella 3 - Valori di realizzazione immobile allo stato attuale - nei valori è già compresa quota di utile per l'impresa

BIKE S.r.l. in liquidazione - Comune di Vimodrone - Piazza Vittorio Veneto/Via Sant'Ambrogio

Censito al N.C.E.U.: Foglio 9 - Particella 531

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Valore	A+B1+B2+C+D	Valore - (A+B1+B2+C+D)
P0	C1		42			81,00	€ 1.600,00	€ 129.600,00	€ 33.976	€ 95.624
	C2		38		venduto					
			38							
	C3		37		venduto					
	C4		36			64,00	€ 1.600,00	€ 102.400,00	€ 26.845	€ 75.555
	C5		2		venduto					
			2							
	C6		3		venduto					
	C7		109		venduto					
	C8		13			106,00	€ 1.600,00	€ 169.600,00	€ 44.462	€ 125.138
	C9		14			70,00	€ 1.600,00	€ 112.000,00	€ 29.362	€ 82.638
	D1	Direzionale	26		139,20		€ 1.300,00	€ 180.960,00	€ 51.497	€ 129.463
		area esterna			10,00		€ 300,00	€ 3.000,00	€ 495	€ 2.505
	D2	Direzionale	108		116,00		€ 1.300,00	€ 150.800,00	€ 42.914	€ 107.886
		area esterna			19,00		€ 300,00	€ 5.700,00	€ 941	€ 4.760
	A1	Residenziale	107		101,80		€ 1.800,00	€ 183.240,00	€ 46.059	€ 137.181
		loggia			20,60		€ 600,00	€ 12.360,00	€ 2.039	€ 10.321
		area esterna			19,20		€ 300,00	€ 5.760,00	€ 950	€ 4.810
	A2	Residenziale	106		57,10		€ 1.800,00	€ 102.780,00	€ 25.835	€ 76.945
		area esterna			24,50		€ 300,00	€ 7.350,00	€ 1.213	€ 6.137
	A3	Residenziale	15		83,40		€ 1.800,00	€ 150.120,00	€ 37.734	€ 112.386
		area esterna			25,60		€ 300,00	€ 7.680,00	€ 1.267	€ 6.413
P1/P2	1.1	Residenza	43	91,20				€ -	€ -	€ -
		Residenza		57,00	148,20		€ 1.800,00	€ 266.760,00	€ 67.053	€ 199.707
	1.2	Residenza	41	75,10				€ -	€ -	€ -
		Residenza		60,10	135,20		€ 1.800,00	€ 243.360,00	€ 61.171	€ 182.189
		balcone		1,80	1,80		€ 500,00	€ 900,00	€ 149	€ 752
	1.3	Residenza	40	89,20				€ -	€ -	€ -
		Residenza		42,50	131,70		€ 1.800,00	€ 237.060,00	€ 59.588	€ 177.472
	1.4	Residenza	39	67,30				€ -	€ -	€ -
		Residenza		50,40	117,70		€ 1.800,00	€ 211.860,00	€ 53.253	€ 158.607
	1.5	Residenza	9	76,10				€ -	€ -	€ -

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Valore	A+B1+B2+C+D	Valore - (A+B1+B2+C+D)
		Residenza		49,10	125,20		€ 1.800,00	€ 225.360,00	€ 56.647	€ 168.713
	1.6	Residenza	4	80,20				€ -	€ -	€ -
		Residenza		55,20	135,40		€ 1.800,00	€ 243.720,00	€ 61.262	€ 182.458
	1.7	Residenza	5		53,90		€ 1.800,00	€ 97.020,00	€ 24.387	€ 72.633
	1.8	Residenza	7		61,30		€ 1.800,00	€ 110.340,00	€ 27.735	€ 82.605
	1.9	Residenza	8		101,60		€ 1.800,00	€ 182.880,00	€ 45.969	€ 136.911
		balcone			10,50		€ 500,00	€ 5.250,00	€ 866	€ 4.384
	1.10 ultimato	Residenza	17	app. campione	87,90		€ 2.300,00	€ 202.170,00	€ 43.286	€ 158.884
		balcone			2,60		€ 500,00	€ 1.300,00	€ 215	€ 1.086
	1.11	Residenza	18		50,60		€ 1.800,00	€ 91.080,00	€ 22.894	€ 68.186
	1.12	Residenza	19		80,30		€ 1.800,00	€ 144.540,00	€ 36.332	€ 108.208
	1.13	Residenza	21		51,40		€ 1.800,00	€ 92.520,00	€ 23.256	€ 69.264
		balcone			5,40		€ 500,00	€ 2.700,00	€ 446	€ 2.255
	1.14	Residenza	20		61,70		€ 1.800,00	€ 111.060,00	€ 27.916	€ 83.144
		balcone			10,90		€ 500,00	€ 5.450,00	€ 899	€ 4.551
	1.15	Residenza	30		94,10		€ 1.800,00	€ 169.380,00	€ 42.576	€ 126.804
		balcone			10,50		€ 500,00	€ 5.250,00	€ 866	€ 4.384
	1.16 A	Residenza	31		88,10		€ 1.800,00	€ 158.580,00	€ 39.861	€ 118.719
	1.16 B	Residenza	32		43,60		€ 1.800,00	€ 78.480,00	€ 19.727	€ 58.753
	1.17	Residenza	17		94,10		€ 1.800,00	€ 169.380,00	€ 42.576	€ 126.804
		balcone			2,60		€ 500,00	€ 1.300,00	€ 215	€ 1.086
P2	2.1	Residenza	10		79,20		€ 1.800,00	€ 142.560,00	€ 35.834	€ 106.726
	2.2	Residenza	11		37,90		€ 1.800,00	€ 68.220,00	€ 17.148	€ 51.072
	2.3	Residenza	12		75,60		€ 1.800,00	€ 136.080,00	€ 34.205	€ 101.875
		balcone			5,40		€ 500,00	€ 2.700,00	€ 446	€ 2.255
	2.4	Residenza	22		87,40		€ 1.800,00	€ 157.320,00	€ 39.544	€ 117.776
		balcone			2,60		€ 500,00	€ 1.300,00	€ 215	€ 1.086
	2.5	Residenza	23		81,10		€ 1.800,00	€ 145.980,00	€ 36.694	€ 109.286
	2.6 A	Residenza	24		41,80		€ 1.800,00	€ 75.240,00	€ 18.912	€ 56.328
		balcone			11,00		€ 500,00	€ 5.500,00	€ 908	€ 4.593
	2.6 B	Residenza	25		41,10		€ 1.800,00	€ 73.980,00	€ 18.596	€ 55.384
		balcone			5,40		€ 500,00	€ 2.700,00	€ 446	€ 2.255
	2.7	Residenza	34		93,20		€ 1.800,00	€ 167.760,00	€ 42.168	€ 125.592
		balcone			5,80		€ 500,00	€ 2.900,00	€ 479	€ 2.422
	2.8	Residenza	35		96,00		€ 1.800,00	€ 172.800,00	€ 43.435	€ 129.365
		balcone			3,60		€ 500,00	€ 1.800,00	€ 297	€ 1.503
	2.9	Residenza	33		68,10		€ 1.800,00	€ 122.580,00	€ 30.812	€ 91.768

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Valore	A+B1+B2+C+D	Valore - (A+B1+B2+C+D)
		balcone			14,60		€ 500,00	€ 7.300,00	€ 1.205	€ 6.096
S1	1	box	82			22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00	€ 3.630	€ 18.370
	2	box	83			20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00	€ 3.300	€ 16.700
	3	box	84			20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00	€ 3.300	€ 16.700
	4	box	85			19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00	€ 3.135	€ 15.865
	5	box	86		venduto					
	6	box	87			24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00	€ 3.960	€ 20.040
	7	box	88			18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00	€ 2.970	€ 15.030
	8	box	89			19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00	€ 3.135	€ 15.865
	9	box	90			19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00	€ 3.135	€ 15.865
	10	box	91			18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00	€ 2.970	€ 15.030
	11	box	92			21,00	€ 1.000,00	€ 21.000,00	€ 3.465	€ 17.535
	12	box	93			21,00	€ 1.000,00	€ 21.000,00	€ 3.465	€ 17.535
	13	box	94			26,00	€ 1.000,00	€ 26.000,00	€ 4.290	€ 21.710
	14	box	95			26,00	€ 1.000,00	€ 26.000,00	€ 4.290	€ 21.710
	15	box	96			23,00	€ 1.000,00	€ 23.000,00	€ 3.795	€ 19.205
	16	box	97			24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00	€ 3.960	€ 20.040
	17	box	103			26,00	€ 1.000,00	€ 26.000,00	€ 4.290	€ 21.710
	18	box	102		venduto					
	19	box	101			27,00	€ 1.000,00	€ 27.000,00	€ 4.455	€ 22.545
	20	box	100			20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00	€ 3.300	€ 16.700
	21	box	99			19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00	€ 3.135	€ 15.865
	23	box	98		venduto					
	24	box	76			42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00	€ 6.930	€ 35.070
	25	box	77			38,00	€ 1.000,00	€ 38.000,00	€ 6.270	€ 31.730
	26	box	78			40,00	€ 1.000,00	€ 40.000,00	€ 6.600	€ 33.400
	27	box	79			40,00	€ 1.000,00	€ 40.000,00	€ 6.600	€ 33.400
	28	box	80			42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00	€ 6.930	€ 35.070
	29	box	81			42,00	€ 1.000,00	€ 42.000,00	€ 6.930	€ 35.070
	26	cantina	45			4,00	€ 400,00	€ 1.600,00	€ 264	€ 1.336
	i10	cantina	46			13,00	€ 400,00	€ 5.200,00	€ 858	€ 4.342
	20	cantina	47			7,00	€ 400,00	€ 2.800,00	€ 462	€ 2.338
	21	cantina	48			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004
	22	cantina	49			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004
	23	cantina	50			5,00	€ 400,00	€ 2.000,00	€ 330	€ 1.670
	25	cantina	51			4,00	€ 400,00	€ 1.600,00	€ 264	€ 1.336
	32	cantina	52			18,00	€ 400,00	€ 7.200,00	€ 1.188	€ 6.012

Piano	riferimento Pianta Comune	destinazione	Subalterno	Superfici commerciali	Totali superfici commerciali	superfici catastali	valore unitario €/mq	Valore	A+B1+B2+C+D	Valore - (A+B1+B2+C+D)		
	18	cantina	53			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	17	cantina	54			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	16	cantina	55			8,00	€ 400,00	€ 3.200,00	€ 528	€ 2.672		
	12	cantina	57			7,00	€ 400,00	€ 2.800,00	€ 462	€ 2.338		
	11	cantina	58			2,00	€ 400,00	€ 800,00	€ 132	€ 668		
	11A	cantina	59			2,00	€ 400,00	€ 800,00	€ 132	€ 668		
	1	cantina	61			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	2	cantina	62			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	3	cantina	63			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	4	cantina	64			7,00	€ 400,00	€ 2.800,00	€ 462	€ 2.338		
	5	cantina	65			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	6	cantina	66			7,00	€ 400,00	€ 2.800,00	€ 462	€ 2.338		
	7	cantina	67			8,00	€ 400,00	€ 3.200,00	€ 528	€ 2.672		
	8	cantina	68			5,00	€ 400,00	€ 2.000,00	€ 330	€ 1.670		
	9	cantina	69			8,00	€ 400,00	€ 3.200,00	€ 528	€ 2.672		
	28	cantina	70	venduto								
	29	cantina	71			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	30	cantina	72			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	31	cantina	73			8,00	€ 400,00	€ 3.200,00	€ 528	€ 2.672		
	31A	cantina	74			6,00	€ 400,00	€ 2.400,00	€ 396	€ 2.004		
	C1	magazzino	75			81,00	€ 600,00	€ 48.600,00	€ 8.019	€ 40.581		
	C6	magazzino	44			38,00	€ 600,00	€ 22.800,00	€ 3.762	€ 19.038		
	C7	magazzino	110			48,00	€ 600,00	€ 28.800,00	€ 4.752	€ 24.048		
	C8	magazzino	56			44,00	€ 600,00	€ 26.400,00	€ 4.356	€ 22.044		
	C9	magazzino	60			85,00	€ 600,00	€ 51.000,00	€ 8.415	€ 42.585		
	D1	cabina elettrica	104					€ -	€ -	€ -		
				valore di mercato al netto dei lavori di completamento					€ 6.572.970,00			
	A	riduzione per vendita liquidatoria					15%		-€ 985.945,50			
	B1	Oneri di urbanizzazione da versare in Comune per rilascio agibilità							-€ 287.267,52			
	B2	Costo di costruzione da versare in Comune per rilascio agibilità							-€ 72.130,50			
	C	Pratiche comunali, catastali, direzione lavori e sicurezza 7 % su € 1.547.000 importo stimato per completamento lavori							-€ 108.290,00			
	D	Assistenza vendita 1,5% su € 8.172.000							-€ 121.799,55			
							totale	€ 4.997.536,93	€ 1.575.433	€ 4.997.537		

Il valore complessivo dell'immobile in Vimodrone - Piazza Vittorio Veneto/Via Sant'Ambrogio – di proprietà della BIKE S.r.l. in liquidazione, quale differenza tra i valori attivi ed i costi per riattivare l'iniziativa è stimato in € 4.997.000,00 (valore arrotondato).

Milano, 26 aprile 2018

Il tecnico incaricato

Ing. Giovanni De Carlo

