



M.I.S.E.

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

COOPERATIVA EDILIZIA IRENIS DUE
società cooperativa a responsabilità limitata
Codice Fiscale: 11573500151

N° 299/2018

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

ARLUNO MI - Via Madre Teresa di Calcutta n° 1
5 Abitazioni di tipo economico e 13 autorimesse singole
Lotti da 1 a 18
Terreno edificabile - lotto 19

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2018

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 IRENIS DUE Codice Fiscale: 11573500151 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: Via Madre Teresa di Calcutta n° 1, Arluno (MI), n° 5 appartamenti (A/3) in classe ENERGETICA 'A', 13 autorimesse (C/6) e terreno edificabile già oggetto della convenzione di lottizzazione per la realizzazione di due fabbricati ad uso residenziali, cantine e box pertinenziali.

- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA IRENIS DUE con sede in MILANO.

Identificativi catasto fabbricati: **Foglio 14 mappale 507**

LOTTO	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. COMM.		VALORE	FJV 10%
1	4	Abitazione di tipo economico	47,0	mq	63.800,00 €	57.420,00 €
2	19	Abitazione di tipo economico*	56,0	mq	71.200,00 €	64.080,00 €
3	22	Abitazione di tipo economico*	68,0	mq	78.800,00 €	70.920,00 €
4	29	Abitazione di tipo economico	88,0	mq	132.000,00 €	118.800,00 €
5	36	Abitazione di tipo economico*	110,0	mq	135.500,00 €	121.950,00 €
6	41	Autorimessa	18,0	mq	16.000,00 €	14.400,00 €
7	43	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
8	44	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
9	45	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
10	46	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
11	47	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
12	48	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
13	54	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
14	62	Autorimessa	18,0	mq	16.000,00 €	14.400,00 €

15	63	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
16	64	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
17	65	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
18	67	Autorimessa	16,0	mq	15.000,00 €	13.500,00 €
		*allo stato rustico				
T		Totale	581,0	mq	678.300,00 €	610.470,00 €

COSTI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROCEDURA PER I LOTTI DA 1 a 18						
		Oneri economici per il carico, il trasporto e lo smaltimento delle macerie presenti in alcune autorimesse				-6.500,00 €
		Valore delle opere, a scomputo oneri di urbanizzazione, non realizzate e a carico della Cooperativa				-85.337,30 €
		TOTALE				-91.837,30 €

- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA IRENIS DUE con sede in MILANO.

Identificativi catasto terreni: **Foglio 14 mappale 508**, seminativo irriguo classe 2

LOTTO	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. Catastale		VALORE	FJV 10%
19		terreno edificabile	2.934,0	mq	640.000,00 €	576.000,00 €
		costi messi a carico del soggetto attuatore corrispondenti alle opere di urbanizzazione non realizzate per il 1° lotto				-85.337,30 €
		Adeguamenti ISTAT per oneri				-15.056,10 €
		arrotondamento				-6,60 €
T		Totale	2.934,0	mq	640.000,00 €	475.600,00 €

		DESTINAZIONE	SUP. Catastale		VALORE	FJV 10%
		IMMOBILI COSTRUTI	2.934,0	mq	678.300,00 €	610.470,00 €
		TERRENO EDIFICABILE			640.000,00 €	475.600,00 €

T		Totale	2.934,0	mq	1.318.300,00 €	1.086.070,00 €
		Oneri economici a carico della procedura				-6.500,00 €

MISE Liquidazione Coatta Amministrativa - n° 299/2018
Beni in Arluno - Via Madre Teresa di Calcutta n° 1

1. DESCRIZIONE GENERALE

La Via Madre Teresa di Calcutta è posta nella periferia nord - est del comune di Arluno, precisamente a Rogorotto, una frazione del comune verso Mantegazza e Vanzago, caratterizzata da un ambiente prevalentemente pianeggiante, tipico della Pianura padana, contraddistinto, a tratti, da boschi e coltivazioni, distante 2,30 km dal centro comunale, 10 km dal comune di Rho e circa 26,0 km da Milano.

Nell'area i servizi essenziali sono piuttosto carenti, come, peraltro, i mezzi di trasporto pubblico; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Pregnana Milanese a 3,30 km e quella degli autobus (autostradale) a 3,10 km. La Cooperativa Edilizia Irenis Due ha costruito due palazzine gemelle di tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto (non abitabile) ed il piano interrato ad uso autorimesse e cantine pertinenziali, con caratteristiche e finiture di tipo economico ma con una realizzazione piuttosto curata; ogni palazzina è libera sui quattro lati con superficie scoperta al piano terra, adibita a giardino condominiale o ad uso esclusivo delle unità immobiliari. Complessivamente sono stati realizzati 18 appartamenti nella palazzina 'A', 18 appartamenti nella palazzina 'B' e 38 box e 36 cantine al piano interrato, oltre ai locali occorrenti al funzionamento dei fabbricati; il progetto finale prevede la costruzione di altre due palazzine, gemelle ed il completamento di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione che prevedono, tra l'altro, la realizzazione di un parco urbano posto sul lato opposto della Via Madre Teresa di Calcutta, che attualmente risulta cieca con una rotonda per l'inversione di

marcia, posta all'altezza del cancello carraio, quest'ultimo con apertura elettrica e comando a distanza, per l'accesso al piano box, con rampa circolare a doppio senso di marcia; nell'area la dotazione di parcheggi, a raso e di uso pubblico, attualmente risulta insufficiente; l'ingresso principale alle palazzine avviene dal cancello pedonale posto al civico 1, ma esiste anche un accesso secondario dalla Via Santa Caterina, privo però di impianto di citofono.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola media superiore	nella media
campo da tennis	nella media
farmacie	nella media
negozi di vicinato	sotto la media
centro sportivo	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 3,10 km autostradale	nella media
ferrovia distante 3,30 km Pregnana Milanese	nella media
autostrada - superstrada distante 6,5 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	normale
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	sotto la media

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTI DI PROCEDURA

Beni immobili siti in Arluno MI, Via Madre Teresa di Calcutta n° 1, intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA IRENIS DUE, Codice Fiscale: 11573500151, per la piena proprietà 1/1, identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Arluno MI, al Foglio n° **14** mappale n° **507**, tutti derivanti da "COSTITUZIONE del 02/12/2014 protocollo n. MI0645346 in atti dal 02/12/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4230.1/2014)", e precisamente:

- **LOTTO 01** - MONOLOCALE - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Sub. 4, piano T, S1, Scala A,

- categoria A/3 classe 5 consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq, Rendita Catastale 225,95 €; coerenze dell'appartamento: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 5; coerenze della cantina: enti comuni sub 1, altra unità sub. 5, intercapedine comune, altra unità sub. 19;
- **LOTTO 02** - MONOCALE CON SOTTOTETTO - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Sub. 19, piano 2, 3, S1, Scala A, categoria A/3 classe 5 consistenza 3,0 vani, superficie catastale 56 mq, Rendita Catastale 271,14 €; coerenze dell'appartamento: prospetto su strada, altra unità sub. 14, enti comuni sub 1, altra unità sub. 18; coerenze della cantina: enti comuni sub 1, altra unità sub. 4, intercapedine comune, altra unità sub. 17; l'appartamento è allo stato rustico;
- **LOTTO 03** - BILOCALE - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Sub. 22, piano T, S1, Scala B, categoria A/3 classe 5 consistenza 3,5 vani, superficie catastale 68 mq, Rendita Catastale 316,33 €; coerenze dell'appartamento: prospetto su strada, altra unità sub. 23, enti comuni sub. 1; coerenze della cantina: intercapedine comune, altra unità sub. 36, enti comuni sub.1, altra unità sub. 35; l'appartamento è allo stato rustico;
- **LOTTO 04** - TRILOCALE - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Sub. 29, piano 1, S1, Scala B, categoria A/3 classe 5 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, Rendita Catastale 406,71 €; coerenze dell'appartamento: prospetto su strada e su giardino interno, altra unità sub. 30, enti comuni sub. 1 e altra unità sub. 28; coerenze della cantina: intercapedine comune, altra unità sub. 31, enti comuni sub.1, altra unità sub. 28 (occupato da promissario assegnatario);
- **LOTTO 05** - TRILOCALE - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Sub. 36, piano 2, 3, S1, Scala B, categoria A/3 classe 5 consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq, Rendita Catastale 497,09 €; coerenze dell'appartamento: altra unità sub. 35, giardino interno, altra unità sub. 37, enti comuni sub. 1; coerenze della cantina: intercapedine comune, terrapieno, enti comuni sub.1, altra unità sub. 22; l'appartamento è allo stato rustico;
- **LOTTO 06** - AUTORIMESSA Sub. 41, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, Rendita Catastale 63,21 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni

sub. 1, altra unità sub. 42, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 23;

- **LOTTO 07** - AUTORIMESSA Sub. 43, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 44, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 42;

- **LOTTO 08** - AUTORIMESSA Sub. 44, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 45, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 43;

- **LOTTO 09** - AUTORIMESSA Sub. 45, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 46, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 44;

- **LOTTO 10** - AUTORIMESSA Sub. 46, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 47, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 45;

- **LOTTO 11** - AUTORIMESSA Sub. 47, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 48, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 46;

- **LOTTO 12** - AUTORIMESSA Sub. 48, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 49, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 47;

- **LOTTO 13** - AUTORIMESSA Sub. 54, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 55, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 53;

- **LOTTO 14** - AUTORIMESSA Sub. 62, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, Rendita Catastale 63,21 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 61, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 63;

- **LOTTO 15** - AUTORIMESSA Sub. 63, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 62, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 64;
- **LOTTO 16** - AUTORIMESSA Sub. 64, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 63, terrapieno, altra unità sub. 65;
- **LOTTO 17** - AUTORIMESSA Sub. 65, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 64, terrapieno, altra unità sub. 66;
- **LOTTO 18** - AUTORIMESSA Sub. 67, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 66, terrapieno, altra unità sub. 68;

Bene immobile sito in Arluno MI, Via Madre Teresa di Calcutta con accesso dal proseguimento sterrato della Via Sacco e Vanzetti, intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA IRENIS DUE, Codice Fiscale: 11573500151, per la piena proprietà 1/1, identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Arluno MI, al Foglio n° **14** mappale n° **508**, derivante da "FRAZIONAMENTO del 20/10/2014 protocollo n. MI0518647 in atti dal 20/10/2014 presentato il 17/10/2014 (n. 518647.1/2014) ", e precisamente:

- **LOTTO 19** - TERRENO EDIFICABILE, catasto terreni categoria SEMIN IRRIG classe 2, superficie 29 are 34 ca, Reddito Dominicale 17,12 Agrario 21,21 - **Annotazione** di immobile: SR (Superficie Reale catastale).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali = mq	581,0
Consistenza commerciale complessiva area edificabile = mq	2.934,0
Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	678.300,00 €

Valore di mercato del terreno edificabile nello stato di fatto in cui si trova:	640.000,00 €
Valore complessivo dei beni oggetto di procedura	1.318.300,00 €
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	1.086.070,00 €
Data della valutazione: 22/12/2018	

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi ad esclusione del lotto 4 (sub. 22), abitazione occupata da socio assegnatario con contratto preliminare di assegnazione non registrato; inoltre alcuni box sono risultati chiusi a chiave e il lotto 7 ed il lotto 13 sono risultati utilizzati da soci assegnatari senza alcun titolo; i lotti 15 - 16 - 17 e 18, sono risultati pieni di scarti di materiale edilizio di vario genere, il cui onere di rimozione e smaltimento sarà gestito a spese e cura della procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 1) ipoteca iscritta a Milano 2 in data 8/11/2011 ai n. 126992/27082 per €3.200.000,00 a favore di Banca INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Milano a garanzia di un mutuo di € 1.6000.000,00 stipulato con atto a rogito del Notaio Stefano Fazzini di Milano in data 02/11/2011 n. 48908/10435 di repertorio;
- 2) Ipoteca iscritta a Milano 2 in data 24/05/2012 ai n. 52915/8765 per € 9.000.000,0 a favore di Banca INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Milano a garanzia di un mutuo di € 4.500.000,00 stipulato con atto a rogito del Notaio Stefano Fazzini di Milano in data 23/05/2012 n. 49551/10739 di repertorio, **gravante esclusivamente sulla particella 508;**
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/11/2018 ai n. 133526/24589 per € 272.888,52 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - Riscossione con sede a Roma a garanzia di un debito di € 136.444,26. Si precisa che l'iscrizione dell'ipoteca è successiva al decreto di messa in Liquidazione Cotta Amministrativa, emesso in data 09 maggio 2018; ai sensi della Normativa Vigente, dalla data del provvedimento di L.C.A. nessuna ipoteca, avente causa o titolo anteriore,

può essere iscritta sui beni della liquidazione. Nel caso in questione, l'Agenzia Della Riscossione è stata notiziata dell'intervenuta LCA prima dell'iscrizione delle ipoteche, pertanto, queste ultime devono intendersi inefficaci.

- 4) "Convenzione di Piano Attuativo", stipulata con atto a rogito Notaio Stefano Fazzini, in data 2 novembre 2011, repertorio n. 48907/10434, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 6 il giorno 7 novembre 2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Milano - Circoscrizione 2 in data 8 novembre 2011 ai n. 126990/77654 e 126991/77655, con particolare riferimento a quanto disposto dall'articolo 14, in materia di assunzione di oneri convenzionali.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La Convenzione per il Piano di Lottizzazione del 02/11/2011 prevede che:

“tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate e collaudate entro quattro anni dalla data di sottoscrizione e comunque PRIMA del rilascio della agibilità e dell'utilizzo degli edifici residenziali del piano attuativo. L'Amministrazione Comunale disporrà le necessarie operazioni di collaudo in corso d'opera e finale, le cui spese, compreso il compenso del professionista incaricato dal Comune, faranno carico alla Parte Attuatrice”. L'esecuzione del piano attuativo e la realizzazione degli edifici residenziali dev'essere ultimata entro 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione; alla scadenza del termine resteranno comunque ferme le obbligazioni non adempiute.

“Alla scadenza del piano attuativo (art. 14 dell'atto di Convenzione), nel caso in cui la convenzione non sia rinnovata o prorogata, nelle aree sulle quali non sia stata eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto planivolumetrico del piano attuativo fino a diverse previsioni introdotte da successive previsioni urbanistiche”.

Visti gli articoli della citata Convenzione e visti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore, qualora ai fini dell'ottenimento della richiesta di agibilità si rendesse necessaria l'esecuzione di interventi di adeguamento della consistenza immobiliare in oggetto o nel complesso, di cui i lotti in esame sono

parte, le parti assegnatarie dovranno consentire l'accesso agli operatori incaricati dell'esecuzione dei predetti interventi, tanto nella consistenza immobiliare in oggetto, quanto nel complesso in generale.

Millesimi di proprietà complessivi abitazioni:	102,82
Millesimi di proprietà complessivi autorimesse:	34,64
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	accessibile
Attestazione prestazione energetica:	classe A
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004	non presenti
Spese condominiali insolute	9.985,27 €

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare, di cui sono parte le unità immobiliari, è stato edificato in forza di Permesso di Costruire Pratica n. 79/2011 - Perm. n. 5, rilasciato dal Comune di Arluno, in data 16 marzo 2012; per realizzare varianti rispetto al citato Permesso di Costruire n. 79/2011, è stata presentata al Comune di Arluno denuncia di inizio attività (ai sensi degli art. 41 e 42 della Legge regionale n. 12/2005) in data 10 ottobre 2014, protocollo n. 0014462/2014; in data 10 novembre 2014 è stata presentata, al Comune di Arluno, integrazione alla variante in corso d'opera al P.D.C. n. 79/2011, protocollata al n. 0015970/2014.

I lavori relativi al complesso residenziale di cui sono parte le unità immobiliari risultano ultimati in data 30 aprile 2015 come da dichiarazione resa al Comune di Arluno in data 6 maggio 2015, protocollo n. 0006450/2015; dalla data di ultimazione del predetto complesso residenziale non sono state eseguite opere che richiedano provvedimenti abilitativi o debite comunicazioni preventive; non c'è il rilascio dell'agibilità, richiesta al Comune di Arluno con domanda presentata in data 21 maggio 2015, protocollo n. 0007377/2015.

7.1 Conformità edilizia - rispetto alla documentazione fornita gli immobili sono conformi, ad eccezione del lotto 02 ove sono presenti varianti interne difformi dai titoli edilizi;

7.2 Conformità catastale: gli immobili sono conformi alla planimetria catastale; ad eccezione del lotto 02 ove sono presenti varianti interne difformi dai titoli edilizi;

7.3 Conformità urbanistica: il comune di Arluno ha pubblicato "AVVISO DI DEPOSITO dell'ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. N.12/2005, DELLA VARIANTE AL PIANO DEL REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" con AVVISO che "gli atti relativi all'adozione della Variante al P.G.T. di cui alla Delibera di C.C. n. 37 del 20/09/2018 sono depositati in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale e che nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, ossia dal 09/11/2018 al 10/12/2018, chiunque può presentare osservazioni in triplice copia al protocollo del comune. Non saranno prese in considerazione le osservazioni che perverranno oltre il suddetto termine"

Nella pianificazione prevista dal Vigente PGT, Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 08/04/2014 e dalla Variante Depositata, di cui sopra, gli immobili ricadono in (art. 56 del documento di Disciplina Generale del P. di R.) "Ambiti Territoriali T3 - sistemi insediativi recenti con "Gamma di Funzioni GF2 - art. 63 - *Ambiti tipicamente votati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio.*

(art. 67) Stati di urbanizzazione Su1 - Le aree per le quali può sussistere lo Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:

- aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012;
- aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012, nelle quali si rende opportuno il completamento e il

miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.

Nella varianti di piano depositata lo stato di Urbanizzazione Su1 è stato eliminato essendo subentrato il piano attuativo, di cui alla citata convenzione, per la lottizzazione delle aree.

Per gli elementi sopra descritti si conferma la conformità urbanistica, fatta salva la necessità di rinnovare gli accordi con l'Amministrazione Comunale per l'eventuale adeguamento e la necessità di completare le opere di urbanizzazione, il cui termine temporale è ampiamente scaduto.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dei contenuti della Convenzione stipulata con il Comune di Arluno e la realizzazione dei fabbricati in forma di Cooperativa Edilizia, dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà o dell'incompletezza delle opere realizzate, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti, della commerciabilità dal punto di vista della domanda immobiliare, 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 dei valori di assegnazione, ai soci della cooperativa, precedentemente attuati negli atti notarili.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo 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. Le opere occorrenti al completamento delle unità immobiliari sono state computate nell'allegata tabella di calcolo. 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.

8.2 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 Arluno; atti di assegnazione ai soci della Cooperativa, a firma del Notaio Stefano Fazzini in Milano, dell'anno 2017, relativi ad immobili nel stesso complesso residenziale.

Osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - Banche dati quotazioni immobiliari - 1° semestre 2018 Comune di Arluno - Borsino Immobiliare Listino Prezzi degli Immobili di Milano - 2018; Big data per il mercato immobiliare;

CRESME - Centro ricerche economiche sociologiche del mercato dell'edilizia.

FONTI		Vmin	Vmed	Vmax
Borsino - Abitazioni di tipo economico in ottimo stato		1.089,00	1.180,00	1.271,00
Borsino - Abitazioni di tipo SIGNORILE in ottimo stato		1.316,00	1.452,00	1.558,00
Borsino - Box stato normale		635,00	749,00	862,00
OMI - Abitazioni di tipo economico in ottimo stato		1.200,00	1.325,00	1.450,00
OMI - Abitazioni CIVILI in ottimo stato		1.650,00	1.725,00	1.800,00
OMI - box stato normale		800,00	950,00	1.100,00

		<i>nov. 17</i>	<i>mag. 18</i>	<i>nov. 18</i>
immobiliare.it appartamento nov.17 mag.18 nov.18		1.628,00	1.598,00	1.538,00
Valore medio determinato da analisi degli osservatori			1.456,00	
	<i>mq</i>	<i>prezzo</i>	<i>€/mq</i>	
Comparativo 1 atto assegnazione appartamento PT	98	168.000,00	1.714,29	
Comparativo 1 atto assegnazione box - a corpo PS1	17	17.000,00	1.000,00	
Comparativo 2 atto assegnazione appartamento P1	94	165.000,00	1.755,32	
Comparativo 3 atto assegnazione appartamento P2-3	110	195.000,00	1.772,73	
Comparativo 3 atto assegnazione box - a corpo PS1	15	15.000,00	1.000,00	
Comparativo 4 atto assegnazione appartamento P2-3	74	125.000,00	1.689,19	
Comparativo 5 atto assegnazione appartamento P1	64	108.000,00	1.687,50	
Comparativo 5 atto assegnazione box - a corpo PS1	17	17.000,00	1.000,00	
Comparativo 6 atto assegnazione appartamento P2-3	107	163.000,00	1.523,36	
Comparativo 6 atto assegnazione box - a corpo PS1	17	17.000,00	1.000,00	
Comparativo 7 atto assegnazione appartamento P2-3	97	178.000,00	1.835,05	
Comparativo 7 atto assegnazione box - a corpo PS1	17	17.000,00	1.000,00	
Valore medio determinato dagli atti di assegnazione			1.711,06	

Dall'analisi dei dati riscontrati emerge che, per case con finiture di tipo economico, la media di valore è 1.250,0 €/mq mentre la media di valore, per case con finiture signorili, sale a 1.590 €/mq; dall'analisi degli atti di assegnazione emerge un valore medio pari a 1.710 €/mq, che risulta persino superiore alla media individuata per case signorili in ottimo stato; da considerare che rimangono non assegnati 5 unità abitative e che due palazzine devono essere ancora edificate; dall'analisi complessiva dei dati si è determinato un valore di riferimento, per le singole stime degli immobili pari a 1.500,00 €/mq; anche per i box il valore di assegnazione risulta superiore alle aspettative del mercato, e le autorimesse non assegnate sono 13 con una percentuale di invenduto, sul totale realizzato, pari a circa il 30%; inoltre, nella nuova edificazione, è prevista la realizzazione di ulteriori 40 box per rispettivi 36 appartamenti;

Valore medio determinato per gli immobili residenziali	€/mq		1.500,00	
	Δp		€/mq	
incremento Livello PT	-5%		1.425,00	
incremento Livello P1	0%		1.500,00	
incremento Livello P2	5%		1.575,00	

8.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi delle fonti e dei comparativi, considerati i valori minimi e medi riscontrati e valutata la tipologia delle unità immobiliari in esame, ad uso deposito, si è determinato un valore medio di €/mq 1.500,00 per le abitazioni allo stato conservativo 'normale' e in piena proprietà, e di 937 €/mq circa per le autorimesse con un valore a corpo compreso tra i 15.000 € e i 16.000 €; per la scarsa commerciabilità del bene e in relazione alla quantità di immobili invenduti nello stesso territorio comunale, sulla base di fattori peggiorativi e o relativi al fattore di piano, si sono attuati parametri correttivi esposti nella precedente tabella; inoltre, essendo alcune abitazione 'al rustico' si sono computate le opere mancanti e il loro costo è stato detratto dal valore calcolato. Il valore determinato tiene conto che gli immobili sono attualmente privi dell'agibilità.

Il valore finale deve comunque intendersi a corpo e non a misura.

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.

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:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998). 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 i singoli lotti, del foglio 14 mappale 507:

Lotto 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) di cui al SUB. 4

Abitazione di tipo economico MONOLOCALE - Sub. 4, piano T, S1, Scala A, categoria A/3 classe 5 consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq, Rendita Catastale 225,95 €; coerenze dell'appartamento: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 5; coerenze della cantina: enti comuni sub 1, altra unità sub. 5, intercapedine comune, altra unità sub. 19; posto al piano terra con esposizione mono affaccio posto ad est, è composto da un unico locale, un disimpegno e da un bagno (con finestra); all'appartamento si accede dal vano scale comune, mediante porta di sicurezza con struttura in acciaio, e dall'ampia porta finestra si accede al loggiato coperto e al giardino di uso esclusivo cintato; l'immobile è allo stato incompleto in quanto mancano alcune rifiniture tra cui le placche dell'impianto elettrico, una porta interna, il battiscopa, e si dovrà provvedere alla verifica e certificazione degli impianti. L'altezza interna rilevata è di cm 270.

descrizione	superficie		indice		commerciale
Monolocale	38,50	x	1	=	38,50
Loggiato	15	x	0,33		5,00
Giardino	26	x	0,1		2,60
Cantina	4	x	0,25		1,00
arrotondamento					-0,10
Totale:	83,5		mq		47,00

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 13,59

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
1	Monolocale piano terra	47,00	1.425,00	66.975,00 €	66.975,00 €
	Opere di completamento				-3.200,00 €
	correzione di stima				25,00 €

	Totale valore a corpo				63.800,00 €
--	-----------------------	--	--	--	--------------------

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi e dell'agibilità, come da disposizioni generali:

1	Totale prezzo base		-10%		57.420,00 €
---	--------------------	--	------	--	--------------------

Lotto 2: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) di cui al SUB. 19

Abitazione di tipo economico MONOCALE CON SOTTOTETTO - Sub. 19, piano 2, 3, S1, Scala A, categoria A/3 classe 5 consistenza 3,0 vani, superficie catastale 56 mq, Rendita Catastale 271,14 €; coerenze dell'appartamento: prospetto su strada, altra unità sub. 14, enti comuni sub 1, altra unità sub. 18; coerenze della cantina: enti comuni sub 1, altra unità sub. 4, intercapedine comune, altra unità sub. 17; posto al piano secondo e sottotetto, con esposizione mono affaccio lato ovest, è composto da un unico locale e da un bagno (con finestra); si sono riscontrate difformità rispetto la planimetria catastale e le pratiche edilizie, mancando totalmente il locale disimpegno che una parete che andrà ricostruita insieme alla fornitura e posa in opera di una porta interna; inoltre è stato realizzato un ampio vano scala per l'accesso al piano sottotetto, poi tamponato con una struttura leggera in cartongesso, lasciando l'apertura delle dimensioni della prevista botola; all'appartamento si accede dal vano scale comune, mediante porta di sicurezza con struttura in acciaio, e dall'ampia porta finestra si accede al balcone coperto; l'immobile è allo stato rustico, mancano i pavimenti, i rivestimenti, il completamento degli impianti e la fornitura e posa in opera dei sanitari e della rubinetteria, nonché la botola di chiusura del vano per l'accesso al piano sottotetto.

L'altezza interna rilevata è di cm 270.

descrizione	superficie	indice	commerciale
-------------	------------	--------	-------------

Monocale piano 2	41	x	1	=	41,00
Balcone	15	x	0,33	=	5,00
Sottotetto non abitabile	32	x	0,25	=	8,00
Cantina	4	x	0,25	=	1,00
arrotondamento					0,00
Totale:	92		mq		55,00

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 15,15

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
2	Monocale piano 2 - 3	55,00	1.575,00	86.625,00	86.625,00 €
	Opere di completamento				-15.400,00 €
	correzione di stima				-25,00 €
	Totale valore a corpo				71.200,00 €

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni

2	Totale prezzo base		-10%		64.080,00 €
---	--------------------	--	------	--	--------------------

Lotto 3: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) di cui al SUB. 22

Abitazione di tipo economico BILOCALE CON GIARDINO - Sub. 22, piano T, S1, Scala B, categoria A/3 classe 5 consistenza 3,5 vani, superficie catastale 68 mq, Rendita Catastale 316,33 €; coerenze dell'appartamento: prospetto su strada, altra unità sub. 23, enti comuni sub 1; coerenze della cantina: intercapedine comune, altra unità sub. 36, enti comuni sub 1, altra unità sub. 35; posto al piano terra con esposizione mono affaccio posto ad est, è composto da un locale soggiorno, pranzo e angolo

fornitura e posa in opera dei sanitari e della rubinetteria, oltre che alla fornitura e posa in opera delle porte interne. L'altezza interna rilevata è di cm 270.

descrizione	superficie		indice		commerciale
Bilocale piano terra	58	x	1,00	=	58,00
Loggiato	15	x	0,33	=	5,00
Giardino incolto	42	x	0,10	=	4,20
Cantina	4	x	0,25	=	1,00
arrotondamento					-0,20
Totale:	119		mq		68,00

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 18,81

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
3	Bilocale piano terra	68,00	1.425,00	96.900,00	96.900,00 €
	Opere di completamento				-18.275,00 €
	correzione di stima				175,00 €
	Totale valore a corpo				78.800,00 €

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni

3	Totale prezzo base		-10%		70.920,00 €
---	--------------------	--	------	--	--------------------

Lotto 4: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) di cui al SUB. 29

Abitazione di tipo economico TRILOCALE CON BALCONE - Sub. 29, piano 1, S1, Scala B, categoria A/3 classe 5 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, Rendita Catastale 406,71 €; coerenze

dell'appartamento: prospetto su strada, prospetto su giardino, altra unità sub. 20, enti comuni sub 1; coerenze della cantina: intercapedine comune, altra unità sub. 31, enti comuni sub 1, altra unità sub. 38; l'immobile, posto al piano primo con doppia esposizione a nord e ad est, è composto da un locale soggiorno, pranzo e angolo cottura e vano ripostiglio, da un disimpegno e da un bagno (con finestra) e da due camere da letto; all'appartamento si accede dal vano scale comune, mediante porta di sicurezza con struttura in acciaio, e dall'ampia porta finestra si accede al balcone coperto; l'immobile è risultato completo ed abitato da socio delle cooperative in qualità di promissario assegnatario con contratto non registrato.

L'altezza interna rilevata è di cm 270.

descrizione	superficie		indice		commerciale
Trilocale piano primo	83	x	1,00	=	83,00
Balcone	12	x	0,33	=	4,00
Cantina	4	x	0,25	=	1,00
arrotondamento					0,00
Totale:	99		mq		88,00

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 25,86

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
4	Trilocale piano primo	88,00	1.500,00	132.000,00	132.000,00 €
	Opere di completamento				0,00 €
	correzione di stima				0,00 €
	Totale valore a corpo				132.000,00 €

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni

4	Totale prezzo base		-10%		118.800,00 €
---	--------------------	--	------	--	---------------------

Lotto 5: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) di cui al SUB. 36

Abitazione di tipo economico TRILOCALE CON SOTTOTETTO - Sub. 36, piano 2, 3, S1, Scala B, categoria A/3 classe 5 consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq, Rendita Catastale 497,09 €; coerenze dell'appartamento: prospetto su giardino, altra unità sub. 37, enti comuni sub 1, altra unità sub. 35; coerenze della cantina:, terrapieno, enti comuni sub 1, altra unità sub.22, intercapedine comune; posto al piano secondo e terzo (sottotetto) con doppia esposizione su lato nord e ovest, è composto da un locale soggiorno pranzo e cottura, un disimpegno, un bagno (con finestra) e da due camere da letto; dal soggiorno, tramite un passaggio, che deve essere chiuso da una botola, si può accedere al vano sottotetto, attualmente allo stato rustico, che risulta accessibile ma non abitabile. All'appartamento, al piano secondo, si accede dal vano scale comune, mediante porta di sicurezza con struttura in acciaio, e dall'ampia porta finestra si accede al balcone coperto; l'immobile è allo stato rustico, mancano i pavimenti, i rivestimenti, il completamento degli impianti e la fornitura e posa in opera dei sanitari e della rubinetteria, delle porte interne.

L'altezza interna rilevata è di cm 270.

descrizione	superficie		indice		commerciale
Trilocale piano 2	86	x	1	=	86,00
Balcone	12	x	0,33	=	4,00
Sottotetto non abitabile	40	x	0,25	=	10,00
Cantina	4	x	0,25	=	1,00
arrotondamento					
Totale:	142		mq		101,00

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 6,76

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
5	Trilocale piano 2° e 3°	101,00	1.575,00	159.075,00	159.075,00 €
	Opere di completamento				-23.582,00 €
	correzione di stima				7,00 €
	Totale valore a corpo				135.500,00 €

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni

5	Totale prezzo base		-10%		121.950,00 €
---	--------------------	--	------	--	---------------------

Totale determinato per cinque le abitazioni con valore di stima e valori complessivi prezzo base:

	Totale valore 5 abitazioni				481.300,00 €
	Totale prezzo base 5 abitazioni		-10%		433.170,00 €

Lotti da 6 a 18: AUTORIMESSE (C/6)

Alle unità immobiliari, di seguito descritte, si accede, dalla rampa carraia realizzata in cls a spina di pesce posta sulla Via Madre Teresa di Calcutta, dotata di idoneo cancello in profili di acciaio verniciato apertura con motore elettrico con comando a distanza e attraverso il corsello box rettilineo con pavimento in battuto di cemento con finitura antispolvero al quarzo; le chiusure sono realizzate mediante basculanti in lamiera di acciaio verniciate colore verde chiaro con serratura normale Tipo Yale, da sostituirsi. Altezza interna rilevata pari a 2,40 metri.

- **LOTTO 6** - AUTORIMESSA singola - Sub. 41, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 18

mq, superficie catastale 19 mq, Rendita Catastale 63,21 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 42, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 23.

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
6	Box singolo	18	888,89	16.000,00	16.000,00 €
	Totale valore a corpo				16.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,98

6	Totale prezzo base		-10%		14.400,00 €
---	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 07** - AUTORIMESSA singola Sub. 43, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 44, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 42;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
7	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

7	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
---	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 08** - AUTORIMESSA Sub. 44, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 45, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 43;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
8	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

8	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
---	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 09** - AUTORIMESSA Sub. 45, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 46, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 44;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
9	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

9	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
---	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 10** - AUTORIMESSA Sub. 46, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 47, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 45;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
10	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

10	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 11** - AUTORIMESSA Sub. 47, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 48, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 46;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
11	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €

	Totale valore a corpo				15.000,00 €
--	-----------------------	--	--	--	--------------------

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

11	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 12** - AUTORIMESSA Sub. 48, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 49, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 47;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
12	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

12	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 13** - AUTORIMESSA Sub. 54, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: terrapieno, altra unità sub. 55, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 53;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
13	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,58

13	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 14** - AUTORIMESSA Sub. 62, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, Rendita Catastale 63,21 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 61, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 63;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
14	Box singolo	18	888,89	16.000,00	16.000,00 €
	Totale valore a corpo				16.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,98

14	Totale prezzo base		-10%		14.400,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 15** - AUTORIMESSA Sub. 63, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 62, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 64;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
15	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

15	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 16** - AUTORIMESSA Sub. 64, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 63, terrapieno, altra unità sub. 65;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
16	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

16	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 17** - AUTORIMESSA Sub. 65, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 64, terrapieno, altra unità sub. 66;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
17	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

17	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

- **LOTTO 18** - AUTORIMESSA Sub. 67, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, Rendita Catastale 52,68 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 66, terrapieno, altra unità sub. 68;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
18	Box singolo	16	937,50	15.000,00	15.000,00 €
	Totale valore a corpo				15.000,00 €

Millesimi condominiali per l'unità immobiliare = 2,61

18	Totale prezzo base		-10%		13.500,00 €
----	--------------------	--	------	--	--------------------

Totale determinato per tredici autorimesse singole con valore di stima e valori complessivi del prezzo base:

	Totale valore 13 box				197.000,00 €
	Totale prezzo base 13 box		-10%		177.300,00 €

Lotto 19: TERRENO EDIFICABILE

Bene immobile sito in Arluno MI, Via Madre Teresa di Calcutta con accesso dal proseguimento sterrato della Via Sacco e Vanzetti, intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA IRENIS DUE; identificato al Catasto Fabbricati, del Comune di Arluno MI, al Foglio n° 14 mappale n° 508, e precisamente:

- **LOTTO 19** - TERRENO EDIFICABILE, catasto terreni categoria SEMIN IRRIG classe 2, superficie 29 are 34 ca, Reddito Dominicale 17,12 Agrario 21,21 - **Annotazione** di immobile: SR (Superficie Reale catastale).

Terreno edificabile, della superficie di 2.934,0 mq per la costruzione di due palazzine ad uso residenziale (lotti C e D) analoghe ai due edifici già realizzati e corrispondenti ai fabbricati A e B, relativi alla convenzione edilizia stipulata dalla Cooperativa Edilizia Irenis Due con il Comune di Arluno. Il terreno non è urbanizzato e vanno realizzate tutte le opere previste nella Convenzione stessa. Il progetto prevede la realizzazione di 8.215 mc. Nell'allegato foglio di calcolo si sono computati i costi ed i ricavi dalla cui differenza si è determinato il valore di mercato del terreno, nell'attuale situazione del mercato immobiliare; al valore di mercato si deve sottrarre la quota di impegno economico per il completamento delle opere di urbanizzazione che non sono state eseguite nel primo lotto e che prevedono in particolare modo la realizzazione delle aree a verde attrezzato, il completamento delle reti tecnologiche e tutte le attività di direzione lavori, fine lavori collaudo e consegna dei manufatti conformi al progetto.

Nel calcolo del prezzo base, per la vendita nella procedura di liquidazione coatta amministrativa, si è computato anche l'adeguamento ISTAT dei costi complessivi delle opere di urbanizzazione ancora da realizzarsi, portandolo ulteriormente in detrazione rispetto al valore di mercato del terreno.

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
19	Terreno edificabile	8.215	77,91	640.000,00	640.000,00 €

	Totale valore a corpo				640.000,00 €
--	-----------------------	--	--	--	---------------------

Calcolo del prezzo base:

18	Riduzione percentuale del prezzo di mercato		-10%		576.000,00 €
	Oneri non realizzati 1° lotto				-85.337,30 €
	Adeguamenti ISTAT				-15.056,10 €
	Arrotondamenti				-6,60 €
	Totale prezzo base				475.600,00 €

9 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 10%
1	ABITAZIONE	63.800,00 €	57.420,00 €
2	ABITAZIONE	71.200,00 €	64.080,00 €
3	ABITAZIONE	78.800,00 €	70.920,00 €
4	ABITAZIONE	132.000,00 €	118.800,00 €
5	ABITAZIONE	135.500,00 €	121.950,00 €
6-18	AUTORIMESSE	197.000,00 €	177.300,00 €
19	TERRENO EDIFICABILE	640.000,00 €	475.600,00 €
T	Totale	1.318.300,00 €	1.086.070,00 €

Valori determinati alla data della perizia.

Monza, 22/12/2018

il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

allegati:

rilievo fotografico;



TRIBUNALE DI MONZA

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2018 e questo giorno 24 del mese di dicembre, nella Cancelleria del Tribunale di Monza, avanti al sottoscritto Cancellerie 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 22/12/2018, composta da 30 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 tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

NOTA BENE:

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

LCA 299/2018 Opere di completamento immobili in Arluno Via Madre Teresa di Calcutta n° 1

Appartamento sub 4 - da ultimare				
Fornitura e posa in opera porta interna scorrevole		1	380,00	380,00 €
Completamento impianto elettrico				800,00 €
Fornitura e posa in opera di battiscopa			42,00	504,00 €
Verifiche e collaudi				1.500,00 €
arrotondamento				16,00 €
TOTALE OPERE COMPLETAMENTO				3.200,00 €
Appartamento sub 19 - al rustico				
Pratica edilizia per completamento appartamento				1.100,00 €
Fornitura posa in opera botola per accesso sottotetto	1		800,00	800,00 €
Costruzione parete antibagno per difformità edilizia	2,75	2,70	7,43	770,00 €
Fornitura posa in opera pavimento piano secondo			32,00	3.680,00 €
Fornitura e posa in opera rivestimento	12	2,20	27,00	2.700,00 €
Fornitura e posa in opera di battiscopa			22,00	264,00 €
Fornitura e posa in opera sanitari e rubinetteria	5		550,00	2.750,00 €
Completamento impianto elettrico	1			2.200,00 €
Fornitura e posa in opera porte interne	2		350,00	700,00 €
Collaudi e dichiarazioni di conformità				1.500,00 €
Arrotondamento				36,00 €
TOTALE OPERE COMPLETAMENTO				15.400,00 €
NB - locale sottotetto considerato al rustico				
Appartamento sub 22 - al rustico				
Pratica edilizia per completamento appartamento				1.100,00 €
Fornitura posa in opera pavimento piano terra			51,00	5.865,00 €
Fornitura e posa in opera rivestimento	13	2,20	29,20	2.920,00 €
Fornitura e posa in opera di battiscopa			45,00	540,00 €
Fornitura e posa in opera sanitari e rubinetteria	5		550,00	2.750,00 €
Completamento impianto elettrico	1			2.500,00 €
Fornitura e posa in opera porte interne	4		350,00	1.400,00 €
Collaudi e dichiarazioni di conformità				1.200,00 €
TOTALE OPERE COMPLETAMENTO				18.275,00 €
Appartamento sub 36 - al rustico				
Pratica edilizia per completamento appartamento				1.100,00 €
Fornitura posa in opera botola per accesso sottotetto	1		800,00	800,00 €
Fornitura posa in opera pavimento piano secondo			71,00	8.165,00 €
Fornitura e posa in opera rivestimento	14	2,20	31,40	3.611,00 €
Fornitura e posa in opera di battiscopa			63,00	756,00 €
Fornitura e posa in opera sanitari e rubinetteria	5		550,00	2.750,00 €
Completamento impianto elettrico	1			3.500,00 €
Fornitura e posa in opera porte interne	4		350,00	1.400,00 €
Collaudi e dichiarazioni di conformità				1.500,00 €
TOTALE OPERE COMPLETAMENTO				23.582,00 €
NB - locale sottotetto considerato al rustico				

VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA, ARLUNO - CALCOLO VALORE TERRENO EDIFICABILE

CALCOLO RICAVI - VENDITA UNITÀ IMMOBILIARI			
piano terra	450,00	€ 1.450,00	€ 652.500,00
piano primo	450,00	€ 1.520,00	€ 684.000,00
piano secondo	450,00	€ 1.600,00	€ 720.000,00
sottotetto	450,00	€ 800,00	€ 360.000,00
loggiati piano terra	60,00	€ 485,00	€ 29.100,00
balconi piano primo	60,00	€ 500,00	€ 30.000,00
balconi piano secondo	60,00	€ 500,00	€ 30.000,00
giardini in uso esclusivo	700,00	€ 145,00	€ 101.500,00
parti comuni ripartite	132,00	€ 145,00	€ 19.140,00
box interrati minimo 20 unità	20,00	€ 15.000,00	€ 300.000,00
cantine interrato	72,00	€ 500,00	€ 36.000,00
Valore finale calcolato per i ricavi lordi	corpo C		€ 2.962.240,00
	corpo D		€ 2.962.240,00
TOTALE RICAVI	Totale		€ 5.924.480,00
CALCOLO COSTI			
Costi di costruzione fonte CRESME	corpo C		€ 1.891.000,00
Costi di costruzione fonte CRESME	corpo D		€ 1.891.000,00
totale costruzione (con interrati)			€ 3.782.000,00
Costi professionali complessivi		5,0%	€ 189.100,00
ONERI URBANIZZAZIONE DA CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO			
Oneri di urbanizzazione I			€ 91.973,00
Oneri di urbanizzazione II			€ 49.408,50
Oneri verde pubblico			€ 74.403,00
Contributo sul Costo di costruzione (stimato)			€ 127.000,00
Totale oneri presunti			€ 342.784,50
			€ 215.784,50
Utile d'impresa sui valori di ricavi		8%	€ 473.958,40
Oneri finanziari sui costi sostenuti		10%	€ 378.200,00
Mediazioni vendite sul valore di commercializzazione		2%	€ 118.489,60
Arrotondamento			€ 52,50
TOTALE COSTI STIMATI			€ 5.284.532,50
DISAVANZO = VALORE AREA	mc edificabili		€ 640.000,00
Parametro valore per metro cubo edificabile	8.215,00	€/mc	€ 77,91
INCIDENZA TEORICA VALORE TERRENO	mq edificabili	valore €/mq	totale realizzazione

	Schema di calcolo	2.700,00	1.600,00	€ 4.320.000,00
		valore area	valore realiz.	
	Rapporto VA / VR x 100	640.000,00	4.320.000,00	14,81%
	<i>incidenza indicata dal comune di Arluno</i>			19,20%
		valore area	valore realiz.	<i>totale valore area</i>
	<i>valore con calcolo Comune di Arluno</i>	8.215,00	77,00	€ 632.555,00
	COMPARATIVI (ASKING PRICE)	mc edificabili	richiesta	valore €/mc
	<i>Annuncio terreno edificabile in Arluno - Rogorotto - tipo privato - del 21/10/2018</i>	1.260,00	99.000,00	€ 78,57
	<i>incidenza valore terreno (mq 420 x €/mq 1550)</i>	99.000,00	651.000,00	15,21%
	<i>Annuncio terreno edificabile in Arluno - Rogorotto - tipo Agenzia - del 12/10/2018</i>	2.262,00	240.000,00	€ 106,10
	<i>incidenza valore terreno (mq 754 x €/mq 1600)</i>	240.000,00	1.206.400,00	19,89%

COMPUTO METRICO OPERE URBANIZZAZIONE MANCANTI

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA									
DEMOLIZIONI									
Scavi per sede stradale		65,67	7,00	0,45	206,86				
dossi	98,35			0,45	44,26				
					251,12	7,75 €	1.946,16 €		
Formazione di dossi su Via Santa Caterina	226,70				227,00				
					227,00	7,75 €	2.535,00 €		
								4.481,16 €	
sottofondo stradale		65,67	7,00	0,30	137,91				
dossi	98,35			0,40	39,34				
					177,25	23,00 €	4.076,68 €		
massetto bituminoso stradale		65,67	7,00	1,00	459,69				
					459,69	17,00 €	7.814,73 €		
dossi	98,35			1,00	98,35				
dossi su Via Santa Caterina	226,70				226,70				
					325,05	25,15 €	8.175,01 €		
tappeto d'usura		65,67	7,00	1,00	459,69				
					459,69				
dossi	98,35			1,00	98,35				
dossi su Via Santa Caterina	226,70				226,70				
					784,74	7,55 €	5.924,79 €		
Fornitura e posa di cordoli in granito per dossi									
nuova via		14,00			14,00				
dossi su Via Santa Caterina		40,00			40,00				
					54,00	55,80 €	3.013,20 €		
Formazione segnaletica orizzontale									
mezzeria					80,00				
delimitazione parcheggi					155,00				
parcheggi					290,00				
					525,00	1,75 €	918,75 €		
Strisce attraversamenti pedonali	21,00	2,50	0,50		26,25				
					26,25	8,00 €	210,00 €		
rallentatori ottici	24,00	0,75	0,50		9,00				
					9,00	8,00 €	72,00 €		
palo tubolare di sostegno segnaletica verticale	22,00				22,00				
					22,00	40,00 €	880,00 €		
Cartelli stradali triangolari piccoli	4,00				4,00				
					4,00	54,50 €	218,00 €		
Cartelli stradali quadrati normali lato cm 60	10,00				10,00				
					10,00	105,00 €	1.050,00 €		
Cartelli stradali circolare diam 40 cm	7,00				7,00				
					7,00	52,50 €	367,50 €		
Cartelli stradali integrativi	7,00				7,00				
					7,00	40,00 €	280,00 €		
	1,00				1,00				
					1,00	72,00 €	72,00 €		
dissuasori in ghisa	27,00				27,00				
					27,00	105,00 €	2.835,00 €		
								35.907,66 €	

DEMOLIZIONI RETI									
	Scavo per collettori di fognatura	40,00		1,00	1,00	40,00			
	allaccio utenze	16,00		1,00	1,00	16,00			
	linea gas	72,00		0,35	0,20	5,04			
						61,04	19,95 €	1.217,75 €	
	Scavo per collettori di fognatura	3,00	1,50	1,50	1,00	6,75			
		2,00	2,00	2,00	3,50	28,00			
						34,75	27,95 €	971,26 €	
TOTALE DEMOLIZIONI RETI									2.189,01 €
RETE FOGNARIA									
	Rinterro degli scavi	40,00		0,70	0,70	19,60			
		16,00		0,70	0,70	7,84			
						27,44	1,70 €	46,65 €	
	Fornitura e posa tubi circolari per condotti fognatura								
	collettore	40,00				40,00			
	allacci utenze	16,00				16,00			
						56,00	53,50 €	2.996,00 €	
	Fornitura e posa in opera cameretta	3,00				3,00			
						3,00	952,70 €	2.858,10 €	
	chiusini in ghisa	3,00				3,00			
						3,00	180,00 €	540,00 €	
TOTALE RETE FOGNARIA									6.440,75 €
RETE ACQUE METEORICHE									
	Fornitura e posa in opera tubazioni	58,54				58,54			
	collettore caditoie	41,40				41,40			
						99,94	29,60 €	2.958,22 €	
	Fornitura e posa in opera caditoie sifonate	12,00				12,00			
						12,00	101,65 €	1.219,80 €	
	Fornitura e posa in opera chiusini in ghisa								
	caditoie	12,00			65,00	780,00			
	pozzi perdenti	2,00			65,00	130,00			
						910,00	3,35 €	3.048,50 €	
	Fornitura e posa in opera di pozzi perdenti	2,00				2,00			
						2,00	2.111,57 €	4.223,14 €	
									11.449,66 €
RETE ACQUEDOTTO									
	Fornitura e posa in opera tubazioni	110,80				110,80			
	Stacchi per utenze	8,00				8,00			
						118,80	16,45 €	1.954,26 €	
	Fornitura idrante completo da soprasuolo								
	Fornitura idranti da sottosuolo	3,00				3,00			
						3,00	557,42 €	1.672,26 €	
	Fornitura e posa in opera di saracinesche	3,00				3,00			
						3,00	213,39 €	640,17 €	
	Fornitura e posa in opera pozzetto per saracinesche	3,00				3,00			
						3,00	101,65 €	304,95 €	
									4.571,64 €
RETE GAS									
	Fornitura e posa in opera tubazioni		101,57			101,57			
	Stacchi per utenze		9,50			9,50			
			111,07			111,07	16,45 €	1.827,10 €	
	Fornitura e posa in opera di valvole a sfera	2,00				2,00			
						2,00	67,18 €	134,36 €	
	Fornitura e posa in opera di pozzetti in cls	2,00				2,00			
						2,00	101,65 €	203,30 €	
	Fornitura e posa in opera di chiusini	2,00			65,00	130,00			

						130,00	3,35 €	435,50 €	
									2.600,26 €
RETE TELEFONICA									
	Fornitura e posa in opera di tubazioni corrugate in pvc		110,18			110,18			
	Stacchi per utenze		3,26			3,26			
						113,44	15,00 €	1.701,60 €	
	Fornitura e posa cameretta in c.a. omologata telecom 60x60		5,00			5,00			
						5,00	404,25 €	2.021,25 €	
	Fornitura e posa cameretta in c.a. omologata telecom 120x60		1,00			1,00			
						1,00	577,50 €	577,50 €	
	Fornitura e pos ain opera chiusino in ghisa certificati telecom 60x60		5,00			5,00			
						5,00	235,00 €	1.175,00 €	
	Fornitura e pos ain opera chiusino in ghisa certificati telecom 120x60		1,00			1,00			
						1,00	336,00 €	336,00 €	
									5.811,35 €
RETE ELETTRICA									
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA								
	Fornitura e posa in opera di tubazioni corrugate in pvc		86,29			86,29			
						86,29	15,00 €	1.294,35 €	
	Fornitura e posa in opera di pozzetto in cls 45x45 per ispezioni		5,00			5,00			
						5,00	38,75 €	193,75 €	
	Fornitura e posa in opera di pozzetto in cls 45x45 per ispezioni carrabili		5,00			5,00			
						5,00	43,50 €	217,50 €	
	Fornitura e posa in opera di plinto prefabbricato in cls per palo di illuminazione		5,00			5,00			
						5,00	388,50 €	1.942,50 €	
	Fornitura e posa in opera di pali di illuminazione		5,00			5,00			
						5,00	317,75 €	1.588,75 €	
	Fornitura posa in opera di lampada stradale tipo LUMADA o similari		5,00			5,00			
						5,00	357,00 €	1.785,00 €	
	Collegamenti elettrici		5,00		4,00	20,00			
						20,00	3,75 €	75,00 €	
	TOTALE RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA								7.096,85 €
	COSTRUZIONI ENEL								
	Cabina prefabbricata monoblocco tipo box omologata Enel							8.600,00 €	
	Fornitura e posa in opera di tubazioni corrugate in pvc		13,64			13,64			
	Linea di quartiere		90,39			90,39			
						104,03	15,00 €	1.560,45 €	
	Fornitura e osa in opera di pozzetto in cls		2,00			2,00			
	Linea di quartiere		5,00			5,00			
						7,00	38,75 €	271,25 €	
	Fornitura e posa in opera di chiusini in ghisa		7,00		65,00	455,00			
						455,00	3,35 €	1.524,25 €	
	TOTALE COSTRUZIONE ENEL								11.955,95 €
	TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA								92.504,29 €
	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA								
	DEMOLIZIONI								
	Scavo per apertura cassonetti stradali								
	Marcia piede Via S. caterina		198,29		0,30	59,49			
	Marcia piede lato sinistro		214,96	1,50	0,30	96,73			
	Parcheggi lato sinistro		131,00	5,00	0,45	294,75			
						450,97	7,75 €	3.495,01 €	
	MARCIAPIEDI E PARCHEGGI - costruzione strade								
	Fornitura stesa e cilindratura con rullo di peso adeguato								
	parcheggio lato sinistro		131,00	5,00	0,30	196,50	23,60 €	4.637,40 €	

Fondazione in conglomerato bituminoso								
parcheggio lato sinistro	131,00	5,00	0,10	65,50	17,00 €	1.113,50 €		
Tappeto d'usura	131,00	5,00	0,10	65,50	7,55 €	494,53 €		
MARCIAPIEDI E PARCHEGGI - costruzione marciapiede								
Fornitura stesa e cilindratura con rullo di peso adeguato								
Marciapiede Via S. caterina	198,29		0,20	39,66				
Marciapiede lato sinistro	214,96	1,50	0,20	64,49				
				104,15	23,60 €	2.457,85 €		
Massetto in calcestruzzo								
Marciapiede Via S. caterina	198,29			198,29				
Marciapiede lato sinistro	214,96	1,50		322,44				
				520,73	18,90 €	9.841,80 €		
Tappeto d'usura								
Marciapiede Via S. caterina	198,29			198,29				
Marciapiede lato sinistro	214,96	1,50		322,44				
				520,73	7,55 €	3.931,51 €		
Fornitura posa in opera di cordoli								
Marciapiede Via S. caterina	177,16			177,16				
Marciapiede lato sinistro	429,29			429,29				
				606,45	55,80 €	33.839,91 €		
TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA							59.811,50 €	
VERDE PUBBLICO								
Demolizioni						13.617,00 €		
Costruzioni						36.829,00 €		
							50.446,00 €	
AREA ATTREZZATA								
Demolizioni						845,00 €		
Costruzioni						26.641,00 €		
							27.486,00 €	
ARREDO								
Costruzioni						20.874,00 €		
							20.874,00 €	
OPERE AGGIUNTIVE SCUOLA ELEMENTARE ROGOROTTO								
Area a verde + Area attrezzata + Arredo Urbano						50.000,00 €		
							50.000,00 €	
TOTALE VERDE PUBBLICO							148.806,00 €	
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA							92.504,29 €	
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA							59.811,50 €	
TOTALE VERDE PUBBLICO							148.806,00 €	
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPLEMENTARI							301.121,79 €	
IMPEGNO ORIGINALE								
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA							183.946,00 €	
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA							98.817,00 €	
TOTALE VERDE PUBBLICO							148.806,00 €	
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPLEMENTARI							431.569,00 €	
DIVISIONE PALAZZINA A + B 1° LOTTO E C + D 2° LOTTO							215.784,50 €	
OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPLEMENTARI NON REALIZZATE PER IL 1° LOTTO							85.337,29 €	
rivalutazione istat							89.604,17 €	
direzione lavori, contabilità, assistenza al colludo e pratiche per l'agibilità								

	Divisione in millesimi								89,60 €
	Appartamento sub 4	13,59							1.217,72 €
	Appartamento sub 19	15,15							1.357,50 €
	Appartamento sub 22	18,81							1.685,45 €
	Appartamento sub 29	25,86							2.317,16 €
	Appartamento sub 36	29,41							2.635,26 €
	Box sub 2,98 e sub 62 cadauno	2,98				2			534,04 €
	Box sub 43, 44, 45, 46, 47, 48, 63, 64, 65, 67 cadauno	2,61				10			2.338,67 €
	Box sub 54	2,58				1			231,18 €
	Totale costi opere di urbanizzazione e agibilità								12.316,99 €