

Comune di VIMERCATE
Provincia di Monza e Brianza
D. 31 LUG 2015
Prot. N° 22894
Cat. Cl. Fasc.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE ASSEVERATO

Richiesta da: COMUNE DI VIMERCATE

Oggetto: Valutazione valore capacità edificatoria aree comunali all'interno del PIANO DI RECUPERO VILLA SOTTOCASA (AD.VI.CS.6)

Valore: 106.500,00 €

Data Valutazione: Luglio 2015



geom. Passoni Piero
via gussi, 11 - 20871 vimercate (mb)
tel/fax: 039.6082091 e-mail : studio.passoni1@virgilio.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE ASSEVERATO

Richiesta da:	COMUNE DI VIMERCATE
Oggetto:	Valutazione valore capacità edificatoria aree comunali all'interno del PIANO DI RECUPERO VILLA SOTTOCASA (AD.VI.CS.6)
Valore:	106.500,00 €
Data Valutazione:	Luglio 2015



geom. Passoni Piero
via gussi, 11 - 20871 vimercate (mb)
tel/fax: 039.6082091 e-mail : studio.passoni1@virgilio.it

Indice

- 1 Mandato e assunzioni**
- 2 Inizio operazioni**
- 3 Caratteristiche e descrizione sommaria**
- 4 Situazione catastale**
- 5 Provenienza e titolarità**
- 6 Situazione urbanistica**
- 7 Cenni giuridici**
- 8 Iter progettuale**
- 9 Dati metrici**
- 10 Criterio di stima**
- 11 Valutazione**
- 12 Risposta al quesito**
- 13 Conclusioni**
- 14 Firme**

Asseverazione

Elenco allegati



PERIZIA GIURATA

1. MANDATO ED ASSUNZIONI PRELIMINARI

Con determina n. 358 del 28/07/2015 dell'AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO del COMUNE DI VIMERCATE, avente per "...oggetto: AFFIDAMENTO DI SERVIZIO PERITALE ATTRAVERSO PIATTAFORMA ARCA-SINTEL – AGGIUDICAZIONE E IMPEGNO DI SPESA" per la fornitura di una perizia giurata per la determinazione del valore della capacità edificatoria di aree di proprietà comunale ricadenti nel PIANO DI RECUPERO della VILLA SOTTOCASA AI. VI. CS. 6, da cedere direttamente all'operatore, lo scrivente Geom. Piero Passoni ha ricevuto incarico di redigere la suddetta valutazione, previa registrazione nel **Mercato Elettronico della P.A.** (MePA – codice fornitore 16803). Pertanto il sottoscritto si accinge a dare risposta al seguente **Quesito**:

"Sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche del sito, tenuto conto dell'attuale congiuntura economica e dopo aver visionato gli elaborati forniti, determini il perito il VALORE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLE AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VIMERCATE (Fg. 55 mapp. 187 parte e 213 parte) RICADENTI NEL COMPARTO DEL PIANO DI RECUPERO DELLA VILLA SOTTOCASA AI.VI.CS.6."

2. INIZIO OPERAZIONI

Il giorno 23 Luglio 2015 il sottoscritto Geom. Piero Passoni, con studio in Vimercate (Mb), via Gussi n. 11 ed iscritto all'albo dei Geometri di Monza al n.



382, riceveva a mezzo posta elettronica da parte del SUT il seguente materiale informatico:

1) Stralcio dell'art. 5 della convenzione per la definizione del quesito
<<ART 5 convenzione.doc>>;

2) Files degli elaborati grafici redatti dallo studio Redaelli Associati relativi al Piano di Recupero della Villa Sottocasa, ed in particolare:

a) Tav. 6: PROGETTO Autorizzato dalla Soprintendenza il 3/07/2013

Prot. 3578 - piante scala 1:200 data: Marzo 2015, INTEGRAZIONE

Maggio 2015 <<Tav06 PianoDiRecupero Sottocasa PIANTE

PROGETTO.pdf>>;

b) Tav. 13: CALCOLI PERCENTUALI DI PROPRIETA' Rilievo e frazionamento

scala 1:200 data: Marzo 2015, INTEGRAZIONE Maggio 2015

<<Tav 13 PianoDiRecupero Sottocasa PERCENTUALI

PROPRIETA.pdf>>;

c) Tav. 14: PROGETTO DESTINAZIONI D'USO piante scala 1:200

data: Marzo 2015, INTEGRAZIONE Maggio 2015

<<Tav14 PianoDiRecupero Sottocasa DESTINAZIONI USO.pdf>>.

3. CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Le caratteristiche da considerare per la redazione di una perizia sono riassumibili in tre categorie fondamentali:

-Estrinseche o territoriali, quali posizione rispetto alle zone individuate dallo strumento urbanistico, presenza di infrastrutture, opere di urbanizzazione, collegamenti, etc.



- Intrinseche (ovvero proprie dell'area), quali grandezza, forma geometrica, giacitura, esposizione, natura del terreno, etc.
- Giuridiche (relative ai vincoli ed alle programmazioni), quali vincoli geologici, idrogeologici, distanze di rispetto ed indici urbanistici che limitano l'utilizzazione dell'area.

Si rammenta che lo scrivente è già a conoscenza delle caratteristiche dei beni in premessa in quanto ha provveduto alla variazione catastale che ha dato origine agli attuali identificazioni in epoca pregressa. Nel caso de quo si soprassiede all'analisi della località e della descrizione dei beni in quanto già ampiamente noti al commissionante ed influenti ai fini del quesito posto, avente come obiettivo la valutazione economica della capacità edificatoria da cedere all'operatore, mantenendo la proprietà del fabbricato e dell'area a parco retrostante, ricadenti nella perimetrazione del comparto **AI.VI.CS.6**. Si procederà quindi alla valutazione partendo dai presupposti della destinazione funzionale dell'area facente parte del piano di recupero, considerando i dati metrici forniti. Nel caso vi fosse interesse a conoscere una esaustiva e dettagliata descrizione di ciò che risulta ricompreso del P.R. Villa Sottocasa si rimanda all'atto di acquisto e all'allegata perizia di stima (si veda par. 5 a pag. 8 della stessa per i riferimenti).

4. SITUAZIONE CATASTALE

In seguito si è provveduto alla consultazione della banca dati catastale per la verifica degli identificativi delle aree interessate, da cui è risultato che le stesse risultano facenti parte dei seguenti:



CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
55	187		ENTE URBANO			31	86

(parte) Sedime fabbricato

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
55	213		ENTE URBANO		2	59	20

(parte) Area parco

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza
55	150		VIA VITTORIO EMANUELE II, 53 Piano T-1	B/4	2	14446 mc
55	213					
55	187	711	(parte) Edificio storico			
55	192	704				
55	331					

Intestato a : COMUNE DI VIMERCATE, Codice fiscale 02026560157, Proprietà 1/1

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Partita
55	187	704	VIMERCATE VIA VITTORIO EMANUELE II, 53 Piano T	Bene comune non censibile

Portico comune con proprietà Leader S.R.L.

(Vedere visure all' **Allegato 10**).

5. PROVENIENZA E TITOLARITÀ

Le particelle sopra elencate, insieme al corpo principale della villa storica e a tutto il mapp. 213 (parco) sono pervenute al Comune di Vimercate in forza di atto di compravendita Notaio Panbianco Rep. 71.829/13.752 del 12/03/2001.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Le aree in premessa ricadono nel perimetro del piano di recupero **AI.VI.CS.6 (Via Terraggio della Molgora)**. Come risulta dalle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT Vigente (Pubblicato nel B.U.R.L.- serie Avvisi e concorsi - numero 11 di mercoledì 16 marzo 2011), si tratta di *"Piano di recupero di ristrutturazione edilizia e di*



completamento urbano in zona A di centro storico, finalizzato al recupero di edifici di valore storico monumentale della villa Sottocasa e del parco. Si prevede: 1) realizzazione di percorso pedonale coperto e nuova pavimentazione antistante l'intervento; dal percorso pedonale interno dovrà essere consentito l'accesso al Parco storico; 2) ristrutturazione edilizia della cortina edilizia di edifici AB1 su Via Terraggio della Molgora, con demolizione di edifici AB2; 3) destinazioni residenziale, terziario, commerciale; 4) nuova edificazione di completamento con i seguenti limiti: Superficie lorda di pavimento (Slp): mq. 800 max; Altezza virtuale (hv): fino a due piani abitabili fuori terra." Vedasi **Allegato 2** e **Allegato 3** per la grafica di PGT.

7. CENNI GIURIDICI (*)

Il trasferimento di capacità edificatoria è un istituto giuridico che permette di trasferire su un lotto di terreno la capacità edificatoria concessa dal Comune per un altro lotto, calcolata grazie all'apposito indice di edificabilità. Questo istituto è oggi disciplinato da vari strumenti urbanistici e leggi regionali. La cessione in esame è assimilabile alla categoria dei diritti reali immobiliari di godimento, in quanto la volontà dei contraenti, nel porre in essere il trasferimento di una delle facoltà in cui si estrinseca il diritto di proprietà (la facoltà di costruire), modifica il limite di edificabilità fissato dal Piano regolatore per i singoli appezzamenti, con la conseguente compressione del diritto di proprietà del cedente ed il correlativo aumento dell'edificabilità sull'area del cessionario. Ben si esprime la Corte di



Cassazione, con la pronuncia 14.12.1988, n. 6807, nel definire la cessione di volumetria come quell'atto, a titolo oneroso, attraverso il quale *«il proprietario del fondo, cui inerisce una determinata cubatura, distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura concessagli dal piano regolatore e, formando un diritto a sé stante, lo trasferisce definitivamente all'acquirente, a beneficio del fondo di costui»*.

Tramite questo negozio giuridico un soggetto trasferisce una determinata volumetria edificabile al fine di renderla utilizzabile da parte di un altro soggetto, diverso dal proprietario del terreno cui questa volumetria originariamente compete. La Norma di comportamento fa propria la tesi prevalente che ritiene di assimilare questo negozio giuridico alla costituzione e cessione a terzi di un diritto reale - ancorché atipico - di godimento su cosa altrui (servitù di non edificare o cessione dello jus aedificandi). Tramite questa soluzione giuridica è possibile anche rispettare l'obbligo di trascrizione catastale dell'atto, imposto dall'art. 5, c. 3, D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. Con modif. dalla L. 12.7.2011, n. 106, ai fini dell'opponibilità a terzi del vincolo. La cessione del diritto di cubatura richiede pertanto l'atto notarile (art. 2657 e.e.), in quanto l'art. 2643, c.2-bis, c.c. inserito dal citato art. 5 prevede la trascrizione dei «contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati», dando una definizione tanto ampia da includere altre fattispecie oltre a quella in commento, come l'ampliamento (es. attraverso il ed. piano casa) di volumetrie di edifici esistenti. Il negozio giuridico di natura privatistica costituisce il presupposto per il successivo provvedimento amministrativo, di natura pubblicistica, che autorizza



il cessionario della volumetria alla realizzazione di un fabbricato di cubatura maggiorata in misura pari a quella di cui si è spogliato il cedente. Il provvedimento amministrativo, unitamente al negozio di diritto privato, determina l'effetto attributivo della volumetria.

() tratto da : LA SETTIMANA FISCALE N. 46 DEL 13/12/2013*

8. ITER PROGETTUALE

L'operatore che ha intrapreso l'intento di eseguire il recupero edilizio del comparto AI.VI.CS.6 ha dato incarico allo STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA REDAELLI ASSOCIATI di predisporre gli elaborati di progetto (**Allegati 12, 13 e 14**). Trattandosi di edificio storico per prima cosa i tecnici hanno proceduto a richiedere il benestare della Soprintendenza dei Beni Architettonici di competenza, che ha emesso autorizzazione del 03.07.2013 prot. 3578. Questa approvazione si è resa indispensabile perché l'edificio è posto sotto tutela e quindi ogni intervento deve essere autorizzato dalla Soprintendenza prima di procedere alle richieste di titoli abilitativi presso l'Amministrazione comunale. A tuttoggi non risulta presentato il permesso di costruire per le volumetrie in oggetto in quanto è necessaria la stipula della convenzione notarile per la cessione della capacità edificatoria di cui trattasi all'operatore. Per la determinazione dei dati metrici e delle consistenze da considerare ai fini della risposta al quesito ci si riferisce alle planimetrie di progetto elencate al paragrafo 2.

9. DATI METRICI

Procediamo ora alla determinazione dell'incidenza della proprietà comunale all'interno dell'intero comparto, basandoci sulla tavola progettuale n. 13 (**Allegato**



13) dello Studio Redaelli Associati. La superficie complessiva ricompresa nella perimetrazione del piano di recupero della Villa Sottocasa, risultante dal suddetto elaborato, è pari a **3.963,469 mq**:

Stralcio TAV. 13 – Studio Redaelli Associati

CALCOLI PERCENTUALI DI PROPRIETA' Rilievo e frazionamento scala 1:200

data: Marzo 2015, INTEGRAZIONE Maggio 2015

Allegato 13

AREE ALL'INTERNO DEL PIANO DI RECUPERO	
PROPRIETA' LEADER SRL [a+(d/2)]	3.207,188 mq
PROPRIETA' COMUNE VIMERCATE [c+(d/2)]	756,280 mq
Area TOTALE del Piano di Recupero (a+c+d)	3.963,469 mq

80,92 %	(**)	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca; margin-right: 5px;"></div> PROPRIETA' LEADER SRL <div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #bee5eb; margin-right: 5px;"></div> PROPRIETA' COMUNE VIMERCATE
19,08 %		
100,00 %		

Dalla suddivisione dell'intera superficie fondiaria in base alle due proprietà risultanti, tenendo conto di quanto già anticipato in relazione alla situazione catastale (vedi stralcio estratto mappa a pag. 7 della presente e tav. 13 Studio Redaelli in **Allegato 13**), si ha che il Comune di Vimercate, possiede:

-per 1/1 la porzione di edificio storico ricadente in parte del Mapp. 187 sub.11, e la porzione di area a parco facente parte del mapp. 213 inserita nel P.R.

(**C** = area campita in azzurro nella tav. 13 e nell'**Allegato 1**)

-per 1/2 il portico identificato al mapp. 187 sub. 704 (**d** = area campita in lilla nella tav. 13 e nell'**Allegato 1**).



La superficie totale del piano di recupero è di 3.963,469 mq, di cui quella di proprietà del Comune di Vimercate è di 756,280 mq., che rappresenta il **19,08% della superficie complessiva (**)**. Nel rispetto delle percentuali di proprietà (riassunte nello stralcio grafico a pag. 10), essendo la Superficie lorda di pavimento (Slp) di nuova edificazione sull'intero comparto pari a mq. 800, la quota parte di proprietà del Comune di Vimercate è pari a :**SLP nuova edificazione Comune Vimercate = 800,00 mq x 19,08% = 152,64 mq**

10. CRITERIO DI STIMA

Rammentando che la cessione di edificabilità si ritiene assimilabile al negozio giuridico della cessione a terzi di un diritto reale, ancorché atipico, di godimento su cosa altrui, trovandosi in un caso in cui non c'è mercato per questo tipo di aree (trattandosi di edificio storico vincolato con parco), ed essendo in pieno centro urbanizzato, si ritiene opportuno procedere con il critério del Valore di Trasformazione. Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi che saranno necessari per attuare detta trasformazione. La differenza tra le due entità determinerà il valore del bene trasformando (Va), dal quale, decurtando il valore dell'area privo di potenzialità edificatoria, si calcherà il valore dell'oggetto della cessione. Va fatta avvertenza che nella considerazione dei costi deve essere sempre tenuta presente la configurazione economico tecnica dei costi stessi ossia devono considerarsi sia gli oneri finanziari e tributari che l'operazione comporta, sia il profitto imprenditoriale che compete al promotore edilizio che si onera della trasformazione. Infatti la trasformazione altro non è che una intrapresa di tipo



imprenditoriale - commerciale per la quale va riconosciuto un equo profitto al promotore edilizio.

11. VALUTAZIONE

Ipotesi progettuale

Si prevede che l'intera edificabilità in cedendo sia riversata nell'edificio nuovo previsto in progetto situato più o meno al centro del comparto (vedere tav. 6 Studio Readaelli Associati). La destinazione assegnata alla SLP in cessione è quella commerciale. Pertanto si potranno costruire attività commerciali pari 100% della SLP in cedendo (per esempio negozi ed esercizi di vicinato, edicola e cartoleria, bar, caffetteria e pasticceria, ristorazione, fiorista, etc.). Si trascurano le porzioni di edificio non commercializzabili (vani scale ed ascensore, vani tecnici, sistemazioni esterne quali camminamenti e verde, etc.) perché non comprese nel calcolo della SLP.

N.B. : nel comparto non sono previste cessioni quindi le urbanizzazioni primarie, secondarie ed il costo di costruzione andranno completamente monetizzate.

Dal progetto (tav. 6 Studio Readaelli Associati) risulta che il fabbricato nuovo avrà i seguenti dati:

$$\begin{aligned} \text{S.C. (superficie coperta)} &= (32,77 \times 10,30) = 337,53 \text{ mq} \\ \text{S.L.P. per piano} &= 283,25 \text{ mq} \end{aligned}$$

Calcoli analitici

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile in esame, come già ricordato, si applica il procedimento analitico basato sul valore di trasformazione. Tale procedimento trova la sua logica giustificazione economica nel considerare l'area come un bene di produzione del quale, mediante impegno di



un particolare capitale, equivalente al costo di trasformazione, può ottenersi il prodotto edilizio finito. In altri termini il valore incognito del sito esaminato risulterà dalla differenza del valore del prodotto edilizio finito (fabbricato) ed il costo di trasformazione comprensivo dei costi tecnici, oneri amministrativi, oneri finanziari e profitti. Tale valore incognito è determinabile, con riferimento al procedimento di stima adottato, in base alla sotto esposta formula risolutiva:

$$\text{Formula 1 : } \mathbf{Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + Pi)}$$

$$\text{Formula 2 : } \mathbf{Ve = Va - Vt}$$

dove:

Formula 1:

Va = valore complessivo dell'area compresa di edificabilità

Vmf = valore del prodotto edilizio finito

Kc = costo tecnico di costruzione

Op = oneri professionali

Ou = oneri costituenti il contributo di concessione

int = interessi passivi

Pi = profitto dell'imprenditore

Formula 2:

Ve = valore della potenzialità edificatoria

Vt = valore dell'area senza cubatura

Determinazione degli elementi delle formule

Formula 1:

Valore del prodotto edilizio finito (Vmf)

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito, si procede utilizzando il metodo cosiddetto sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione, sulla base di informazioni assunte presso operatori del settore.



Sentito l'operatore in relazione ai prezzi di vendita relativi alle unità immobiliari di tale destinazione che verranno realizzate, si conosce il prezzo medio pari a 2.000/mq al finito. Inoltre si tiene in debito conto delle seguenti fonti immobiliari:

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare, banca dati di valori immobiliari aggiornata semestralmente dagli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio - agg. II Sem. 2014 - (**Allegato 4**). Nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area in oggetto risulta localizzata nella fascia centrale B1 centrale/MOTTA, DUCA DEGLI ABRUZZI, MILANO, TORRI BIANCHE, MICROZONA 1 e, relativamente al secondo semestre 2014, per la tipologia "negozi" in condizione di stato normale i valori di mercato al lordo delle murature risultano variabili tra: **Vmin = 2.300,00 €/mq** e un **Vmax = 2.900,00 €/mq**.

b) Rilevazioni dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Monza (**Allegato 5**). Dal listino della Camera di Commercio di Monza n. 13, 2° semestre 2014, per le zone di Centro per la tipologia "negozi" i valori di mercato al lordo delle murature risultano variabili tra: **Vmin = 2.200,00 €/mq** e un **Vmax = 2.900,00 €/mq**.

c) Prezzo di vendita previsto dall'operatore = **2.000 €/mq**

Nel caso in esame, pur considerando che si tratta di fabbricato di nuova costruzione in zona centrale, ma ritenendo particolarmente sfavorevole l'attuale congiuntura economica, tale da configurare un andamento stagnante del mercato immobiliare che ha causato una saturazione dell'offerta di immobili simili rimasta



pressoché priva di offerta, si ritiene di applicare i valori unitari medi tra quelli riscontrati dalle fonti citate, riferendosi ai parametri di riferimento più bassi.

Applicando quindi la media dei valori minimi più bassi (indicati in neretto) si ha:

$$\text{negozi} = (2.300 + 2.200 + 2.000)/3 = 2.166,67 \text{ €} \longrightarrow 2.170,00 \text{ €/mq}$$

ora possiamo calcolare il valore del prodotto edilizio finito:

$$\mathbf{V_{mf}} = 152,64 \text{ mq} \times 2.170 \text{ €/mq} = \mathbf{331.228,80 \text{ €}}$$

Costo tecnico di costruzione (Kc)

Per la determinazione del costo tecnico di costruzione, riguardante la realizzazione delle strutture, degli impianti e delle finiture, comprensivo delle spese generali, spese di preparazione dell'area e fondazioni, ecc., sono stati considerati i valori ufficiali tratti dal **Prezzario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano** dell'anno 2007 (per semplicità di seguito denominato **PTE**) pubblicato dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (**Allegato 6**).

Nel caso in esame, tenuto conto della tipologia edilizia, traendo spunto dalla fonte citata si ha:

.PROSPETTO D5 del PTE negozi ed attività commerciali= 845,00 €/mq

I relativi costi tecnici di costruzione risultano quindi essere i seguenti:

$$\mathbf{Kc} = 152,64 \times 845,00 \text{ €/mq} = \mathbf{128.980,80 \text{ €}}$$

Oneri professionali

Gli oneri professionali comprendono progettazione architettonica e strutturale, computi metrici, capitolati e contratti, direzione lavori architettonici e strutturali, contabilità lavori, collaudi dell'opera, progetto e coordinamento per la sicurezza in



fase di progettazione ed esecuzione, catasto e fascicolo del fabbricato.

Considerata la tipologia del fabbricato e consultate le tariffe professionali di ingegneri ed architetti (Legge 2.3.1949 n. 143 e s.m.i.), secondo la Tabella A

(**Allegato 7**) per costruzioni edilizie di tipo Ic (Gli edifici di cui alla lettera

b) quando siano di importanza maggiore, scuole importanti ed istituti

superiori, bagni e costruzioni di carattere sportivo, edifici di

abitazione civile e di commercio, villini semplici e simili).

e per importo delle opere pari a 128.980,80 €, si procede per interpolazione

lineare tra i coefficienti compresi nella forbice di importo lavori da 100.000 € a

150.000 € (15,2434 e 13,4903). Il valore interpolato corrisponde a 13,7535. Si ha

quindi:

$$\text{Op} = 128.980,80 \text{ €} \times 13,7535\% = \underline{\underline{17.739,37 \text{ €}}}$$

Oneri costituenti il contributo di concessione

Gli oneri vigenti sono determinati dalla Delibera Consiglio Comunale n. 27 del

29/04/2008 (**Allegato 8**) da cui, per gli edifici di nuova costruzione a destinazione

commerciale, risultano i seguenti dati:

- Urbanizzazione 1^a = 81,29 €/mq
- Urbanizzazione 2^a = 45,19 €/mq
- Costo di Costruzione base per la tabella parametrica del D.M. 10 Maggio 1977, aggiornato dall'Ufficio Tecnico comunale = 390,50 €/mq (*)

(*) Nel caso di specie, trattandosi di un intervento per la realizzazione di nuovo

edificio con destinazione commerciale – terziaria, non trova applicazione la tabella



parametrica della Legge Bucalossi che prevede di moltiplicare le superfici di progetto per il costo base rivalutato in base alla tipologia dell'edificio. Per stimare il contributo commisurato al costo di costruzione dovuto si procederà quindi considerando il 10% del costo tecnico di costruzione dell'edificio, paragonandolo al risultato di un computo metrico.

Calcolo contributo di costruzione

Urbanizzazione 1a = $81,29 \text{ €/mq} \times 152,64 \text{ mq} = 12.408,10 \text{ €}$

Urbanizzazione 2a = $45,19 \text{ €/mq} \times 152,64 \text{ mq} = 6.897,80 \text{ €}$

Contributo commisurato al Costo di Costruzione = Costo risultante dal C.M.

a) attività commerciali = $10\% \text{ CM} = 128.980,80 \times 10\% = 12.898,08 \text{ €}$

Contributo di costruzione totale = $(12.408,10 + 6.897,80 + 12.898,08) = 32.203,98 \text{ €}$

Ou = 32.203,98 €

N.B.: il Comune di Vimercate ha predisposto con apposita determina n. 1207/15 del 30 Novembre 2006 ai fini dell'“individuazione del costo di costruzione provvisorio per gli edifici a destinazione d'uso commerciale, terziario-direzionale, alberghiera” un costo indicativo di $700,00 \text{ €/mq}$ (**Allegato 9**). Si tratta di un valore base indicativo e provvisorio, del 17% ca inferiore alla determinazione analitica del Kc precedentemente eseguita. Calcolando il costo di costruzione sulla base di tale riferimento si avrebbe un valore inferiore rispetto a quello ipotizzato, e quindi il valore dell'area, con la diminuzione degli importi da sottrarre, sarebbe maggiore. Infatti: $152,64 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 106.848 \text{ €} < \text{C.M. } 128.980,80 \text{ €}$. Si



sottolinea che il calcolo analitico è comunque un'ipotesi ai soli fini del calcolo del valore di trasformazione.

Interessi passivi

Sono gli interessi, determinati in modo sintetico, che comprendono gli interessi passivi sugli esborsi anticipati relativi ai costi tecnici di costruzione, agli oneri professionali ed alle spese generali. Nel caso in esame, trattandosi di un esborso esiguo rispetto all'intero investimento dell'operatore, si presume che lo stesso abbia a disposizione la liquidità necessaria per rilevare l'edificabilità in cedendo e quindi il valore degli interessi viene posto pari a zero.

Profitto dell'imprenditore

Il profitto dell'imprenditore viene quantificato nel 15% ca. del costo di costruzione.

Pertanto:

$$Pi = 128.980,80 \text{ €} \times 15\% = \underline{19.347,12 \text{ €}}$$

Valore dell'area pronta all'edificazione

A questo punto si può determinare il valore dell'area edificabile, che si ottiene dalla Formula 1 $Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + Pi)$, i cui singoli elementi hanno i

seguenti valori:

ATTIVI

Vmf = **331.228,80 €**

PASSIVI

Kc = 128.980,80 €

Op = 17.739,37 €

Ou = 32.203,98 €

int = 0 €

Pi = 19.347,12 €

198.271,27 €

Per cui si ottiene $Va = 331.228,80 - 198.271,27 = \underline{132.957,53 \text{ €}}$



Formula 2:

Valore dell'area senza cubatura

Dovendo, il Comune di Vimercate, mantenere la proprietà dell'area a bosco e del fabbricato storico ricadenti nel PR, per ottenere il valore dell'edificabilità si procede a determinare il valore del terreno senza cubatura (V_t) per poi sottrarlo al V_a precedentemente calcolato. Sulla base della Tav. 13 di Studio Redaelli Associati, come risulta dallo stralcio già riportato a pag. 10, si ha che la superficie territoriale di proprietà comunale ricadente nel perimetro del Piano di Recupero della Villa Sottocasa è pari a $c + d/2 = 756,28$ mq. Considerando la posizione centrale del sito e le caratteristiche dello stesso si ritiene congruo attribuire alla porzione interessata, per l'area coperta e scoperta, un valore di 35,00 €/mq, ottenendo:

$$V_t = 756,28 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{26.469,80 \text{ €}}}$$

12. RISPOSTA AL QUESITO

Essendo ora in possesso di ogni elemento occorrente, è possibile completare il calcolo determinando il valore dell'edificabilità:

$$V_e = V_a - V_t = 132.957,53 - 26.469,80 = \underline{\underline{106.487,73 \text{ €}}}$$

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 106.500,00 € (Diconsi Euro centoseimilacinquecento/00).

Il perito ha così proceduto alla quantificazione del valore dell'edificabilità della superficie di proprietà comunale ricadente nella perimetrazione del P.R. della Villa Sottocasa con metodo analitico, applicando il criterio del valore di trasformazione



per determinare il valore dell'area edificabile e sottraendovi il valore del terreno senza cubatura. Risulta pertanto che **il VALORE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLE AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VIMERCATE (Fig. 55 mapp. 187 parte e 213 parte) RICADENTI NEL COMPARTO DEL PIANO DI RECUPERO DELLA VILLA SOTTOCASA AI.VI.CS.6. risulta essere pari a 106.500,00 €**

13. CONCLUSIONI

Il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile;
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente; né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
- Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.
- E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.



14. FIRME

Il Sottoscritto Perito ritiene di aver adempiuto fedelmente a quanto richiesto, essendo giunto alla valutazione finale dei beni da stimare. La definizione del prezzo corrisponde all'importo determinato. Tanto riferisce e giudica il Sottoscritto in evasione al ricevuto incarico.

Vimercate, 2015

PASSONI PIERO

Geometra iscritto al Collegio di Monza e Brianza al n. 382

.....

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Tribunale di Monza

Verbale di giuramento perizia

L'anno 2015, il giorno del mese di, innanzi al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Monza è comparso il geometra Passoni Piero, nato a Vimercate il 20.05.1942 ed ivi residente in Via Vittorio Gussi n. 11, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento l'unità perizia per gli immobili siti in Vimercate.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito che lo stesso presta ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Il perito

Il Cancelliere

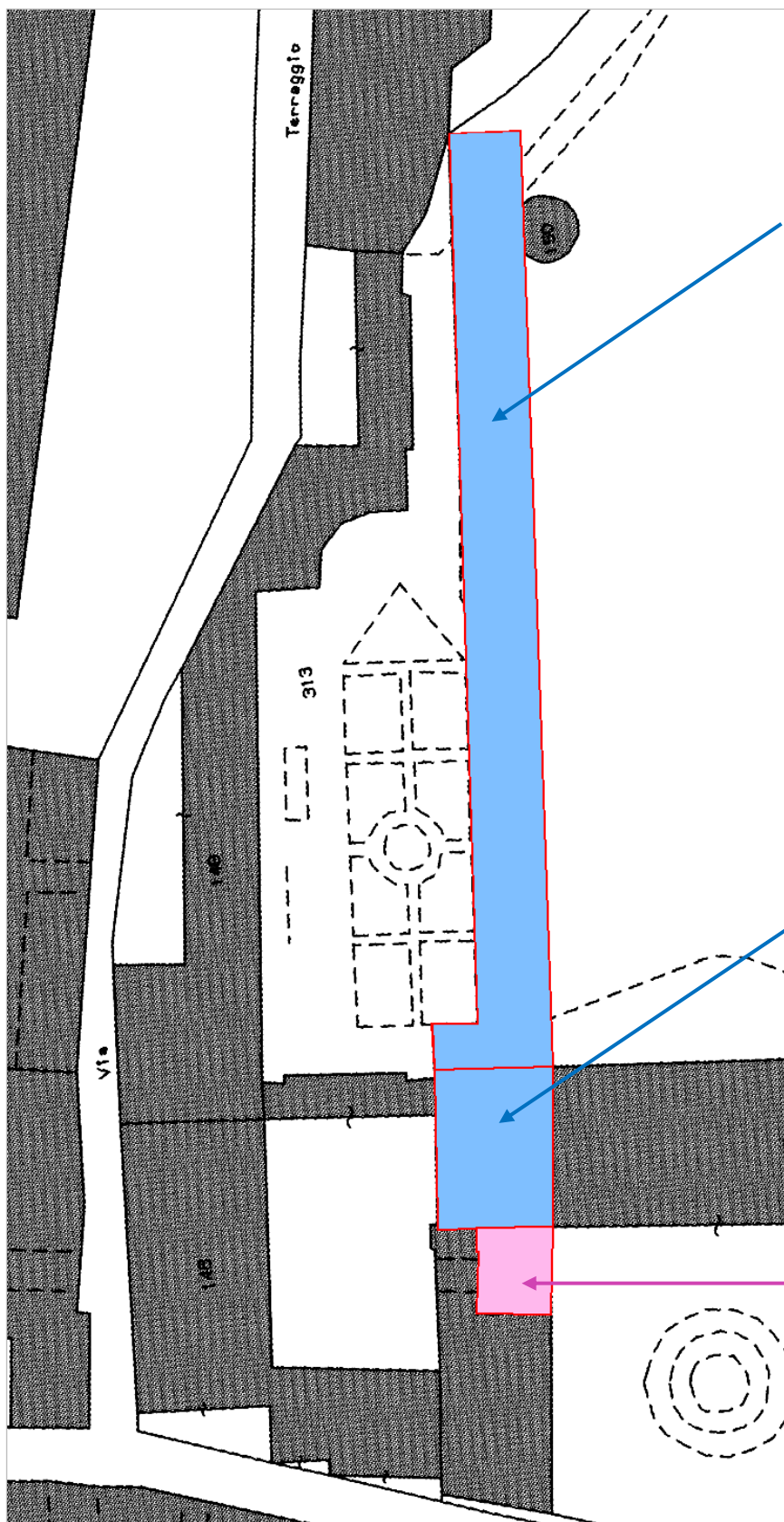


ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1:** *ELABORATO GRAFICO INDICATIVO – non in scala*
- Allegato 2:** *Stralcio del PDR – Immobili e aree assoggettate a tutela – non in scala*
- Allegato 3:** *Stralcio del PDR – Previsioni di Piano - non in scala*
- Allegato 4:** *Estratto valori OMI II Sem. 2014*
- Allegato 5:** *Rilevazione prezzi CCIAA Monza*
- Allegato 6:** *Prezzario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano dell'anno 2007*
- Allegato 7:** *Tariffe professionali di ingegneri ed architetti (Legge 2.3.1949 n. 143 e s.m.i.), secondo la Tabella A*
- Allegato 8:** *Oneri in vigore Comune di Vimercate*
- Allegato 9:** *determina n. 1207/15 del 30 Novembre 2006 ai fini dell'“individuazione del costo di costruzione provvisorio”*
- Allegato 10:** *visure catastali terreni e fabbricati del fg. 55 mapp. 213, mapp. 187 sub. 711 e 704;*
- Allegato 11:** *schede catastali, quadro d'unione ed elaborato planimetrico unità c.f. interessate;*
- Allegato 12:** *Tav. 6 Studio Redaelli Associati;*
- Allegato 13:** *Tav. 13 Studio Redaelli Associati;*
- Allegato 14:** *Tav. 14 Studio Redaelli Associati.*



Allegato 1: ELABORATO GRAFICO INDICATIVO – non in scala



MAPP. 213
(parte)
Propr. Comune
di Vimercate 1/1

C

MAPP. 187 sub.
711 (parte)
Propr. Comune di
Vimercate 1/1

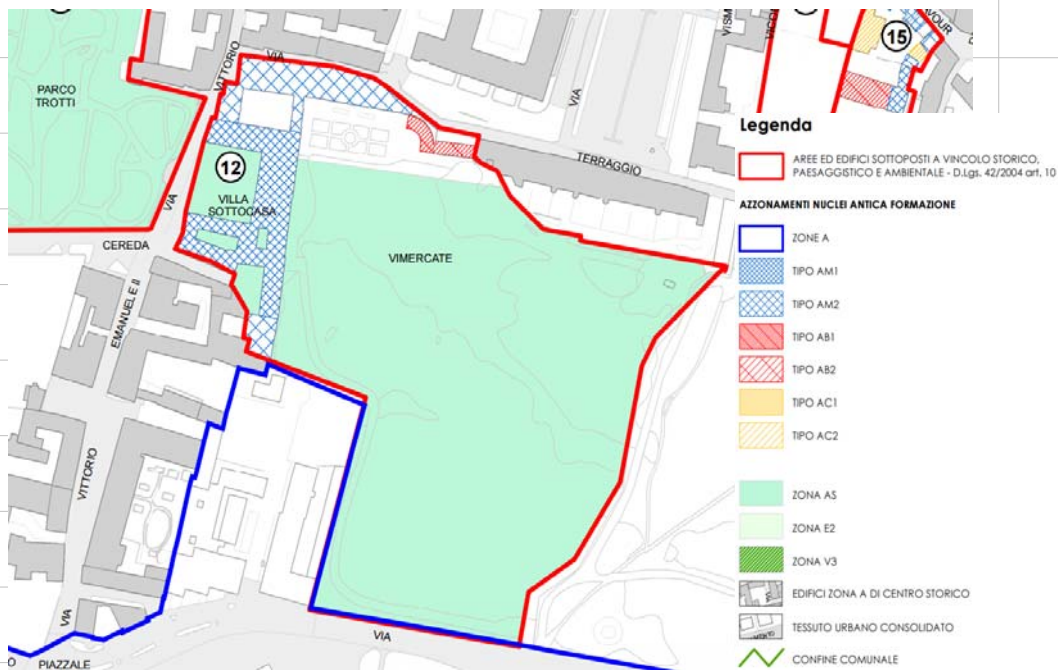
C

MAPP. 187 sub.
704
Propr. Comune di
Vimercate ½
Leader S.r.l. ½

d



Allegato 2: *Stralcio del PDR – Immobili e aree assoggettate a tutela*
(non in scala)



Allegato 3: *Stralcio del PDR – Previsioni di Piano*
(non in scala)



Vimercate

ALLEGATO 5

41 Vimercate - Sup. (Kmq): 21 - www.comune.vimercate.mb.it

Dati socio-demografici	5 anni prima	2 anni prima	anno prima
Popolazione residente di cui	25.643	25.497	25.761
Densità	1.221	1.214	1.243
Numero di famiglie	10.991	11.357	11.298
Numero di appartamenti	12.714	13.287	13.287
Numero di scambi di appartamenti	267	190	124
Rapporto % n. di scambi/n. di appartamenti	2,10%	1,43%	0,94%

Prezzi medi di compravendita Residenziale

Zone	Appartamenti nuovi/ Classe energetica A-B €/mq	Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati €/mq	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq	Boxes €/corpo	Terreni residenziali €/mc
Centro	2800/3150	2000/2100	1350/1650	16000/21000	230/270
Periferia	2500/3000	1500/1900	1200/1450	16000/19000	210/270

Prezzi medi di compravendita Commerciale - Terziario - Produttivo

Zone	Negozi €/mq	Uffici nuovi €/mq	Uffici recenti €/mq	Capannoni nuovi €/mq	Capannoni €/mq
Centro	2200/2900	2500/3200	2200/2700	-	-
Periferia	2000/2700	2300/2800	1700/2100	700/800	550/650

Canoni medi di locazione

Mono/bilocali arredati canone mensile €/corpo	Appartamenti oltre 70 mq non arredati canone annuo €/mq	Negozi canone annuo €/mq	Uffici canone annuo €/mq	Boxes canone annuo €/corpo	Capannoni canone annuo €/mq
400/550	60/80	65/110	65/85	500/750	<u>30/40</u>

Note. Appartamenti: Mono/bilocali non arredati sino al 10% in meno
Negozi: centro torri bianche fino al 10% in più
Uffici: centro torri bianche fino al 10% in più

Avvertenze:

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 20% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, **grassetto sottolineato**, *corsivo* e *corsivo sottolineato* vedere pagina 2, Guida alla lettura dei valori.

D5 Centro commerciale



DESCRIZIONE

TAB. COSTI PARAMETRICI

TEMPI

DISEGNI

INDICE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Movimento terra	1.272.123,00	3,00%
2	Fondazioni	2.606.122,00	6,15%
3	Strutture tradizionali, prefabbricati, acciaio	11.810.790,00	27,85%
4	Pannelli prefabbricati	1.314.466,00	3,10%
5	Murature, tavolati, intonaci	1.611.309,00	3,80%
6	Impermeabilizzazione, lucernai, cupolini	1.526.496,00	3,60%
7	Controsoffitti	1.187.247,00	2,80%
8	Pavimenti e rivestimenti	3.095.401,00	7,30%
9	Serramenti	1.653.716,00	3,90%
10	Impianto elettrico	3.222.618,00	7,60%
11	Impianto elettromeccanico	4.070.680,00	9,60%
12	Impianti sollevamento speciali	1.356.873,00	3,20%
13	Sistemazione esterna	4.367.461,00	10,30%
14	Finiture	1.992.902,00	4,70%
15	Varie e allacci definitivi	1.314.466,00	3,10%
Costo Totale		42.402.670,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

13.356.841,05 15.800	845,00 Euro	Costo dell'opera al m ² Ipermercato
16.409.833,29 15.000	1.094,00 Euro	Costo dell'opera al m ² Galleria
5.978.776,47 15.000	399,00 Euro	Costo dell'opera al m ² Interrato
6.657.219,19 60.000	111,00 Euro	Costo dell'opera al m ² Urbanizzazione

TAB.
PERCENTUALI
D'INCIDENZA
DEI COSTI

TABELLA PERCENTUALI D'INCIDENZA DEI COSTI

COD.	OPERA	IPER GALL./NEGOZI INTERRATO URBANIZZAZ.			
1	Movimento terra	0,00%	0,00%	0,00%	3,00%
2	Fondazioni	2,00%	0,50%	3,00%	0,65%
3	Strutture tradizionali, prefabbricati, acciaio	11,00%	10,00%	5,00%	1,85%
4	Pannelli prefabbricati	1,20%	1,90%	0,00%	0,00%
5	Murature, tavolati, intonaci	0,80%	2,50%	0,50%	0,00%
6	Impermeabilizzazione, lucernai,	1,30%	1,70%	0,60%	0,00%
7	Controsoffitti	0,60%	2,20%	0,00%	0,00%
8	Pavimenti e rivestimenti	2,70%	4,00%	0,60%	0,00%
9	Serramenti	1,20%	2,40%	0,30%	0,00%
10	Impianto elettrico	3,10%	2,80%	0,70%	1,00%
11	Impianto elettromeccanico	4,80%	4,50%	0,30%	0,00%
12	Impianti sollevamento speciali	0,60%	0,60%	2,00%	0,00%
13	Sistemazione esterna	0,50%	1,80%	0,00%	8,00%
14	Finiture	0,70%	2,50%	0,50%	1,00%
15	Varie e allacci definitivi	1,00%	1,30%	0,60%	0,20%
		31,50%	38,70%	14,10%	15,70%



TABELLA "A" – Esempificazione per scaglioni di importo lavori

Importo		Ia	Ib	Ic	Id	Ie	If	Ig	Ila	Ilb	IIIa	IIIb	IIIc	
50.000.000	(€ 25.822,84)	12,4559	14,7270	18,9434	24,9135	32,6375	15,3963	20,1015	11,7778	14,3803	21,2001	16,4889	17,7554	23,5555
100.000.000	(€ 51.645,69)	10,2062	12,1693	15,2434	19,8827	25,8394	12,3900	15,9212	9,3483	11,3863	16,1866	12,9788	14,0566	18,6966
150.000.000	(€ 77.468,53)	9,1297	10,9355	13,4903	17,5120	22,6612	10,9689	13,9662	8,2104	9,9864	13,8991	11,3442	12,3273	16,4210
200.000.000	(€ 103.291,38)	8,4563	10,1600	12,4004	16,0434	20,7019	10,0868	12,7609	7,5083	9,1233	12,5102	10,3389	11,2613	15,0167
250.000.000	(€ 129.114,22)	7,9803	9,6096	11,6335	15,0125	19,3314	9,4667	11,9177	7,0168	8,5197	11,5496	9,6371	10,5157	14,0337
300.000.000	(€ 154.937,07)	7,6190	9,1907	11,0533	14,2343	18,2999	8,9981	11,2829	6,6466	8,0653	10,8329	9,1095	9,9544	13,2933
400.000.000	(€ 206.582,76)	7,0952	8,5813	10,2159	13,1136	16,8192	8,3223	10,3717	6,1148	7,4130	9,8144	8,3535	9,1488	12,2298
500.000.000	(€ 258.228,45)	6,7250	8,1490	9,6266	12,3268	15,7835	7,8472	9,7342	5,7426	6,9567	9,1100	7,8256	8,5854	11,4853
600.000.000	(€ 309.874,14)	6,4439	7,8198	9,1808	11,7330	15,0039	7,4882	9,2543	5,4622	6,6133	8,5845	7,4289	8,1612	10,9246
700.000.000	(€ 361.519,83)	6,2203	7,5574	8,8273	11,2628	14,3881	7,2037	8,8752	5,2406	6,3420	8,1724	7,1158	7,8262	10,4814
800.000.000	(€ 413.165,52)	6,0365	7,3411	8,5374	10,8777	13,8849	6,9705	8,5654	5,0595	6,1203	7,8377	6,8603	7,5524	10,1191
900.000.000	(€ 464.811,21)	5,8816	7,1585	8,2936	10,5543	13,4629	6,7745	8,3056	4,9075	5,9344	7,5586	6,6462	7,3229	9,8152
1.000.000.000	(€ 516.456,90)	5,7485	7,0015	8,0846	10,2773	13,1022	6,6065	8,0835	4,7775	5,7755	7,3211	6,4633	7,1266	9,5553
1.500.000.000	(€ 774.685,35)	5,2813	6,4479	7,3539	9,3116	11,8486	6,0201	7,3115	4,3256	5,2232	6,5049	5,8288	6,4446	8,6514
2.000.000.000	(€ 1.032.913,80)	4,9890	6,0999	6,8997	8,7133	11,0758	5,6560	6,8355	4,0467	4,8827	6,0094	5,4386	6,0242	8,0936
3.000.000.000	(€ 1.549.370,70)	4,6256	5,6650	6,3383	7,9763	10,1284	5,2067	6,2519	3,7044	4,4652	5,4109	4,9614	5,5088	7,4090
4.000.000.000	(€ 2.065.827,60)	4,3983	5,3917	5,9893	7,5197	9,5443	4,9278	5,8921	3,4932	4,2079	5,0475	4,6680	5,1911	6,9866
5.000.000.000	(€ 2.582.284,50)	4,2376	5,1977	5,7436	7,1992	9,1358	4,7318	5,6404	3,3454	4,0279	4,7961	4,4631	4,9689	6,6909
10.000.000.000	(€ 5.164.568,99)	3,8138	4,6829	5,1010	6,3643	8,0782	4,2197	4,9885	2,9621	3,5618	4,1578	3,9343	4,3936	5,9243
15.000.000.000	(€ 7.746.853,49)	3,6110	4,4345	4,7964	5,9708	7,5838	3,9777	4,6837	2,7826	3,3439	3,8666	3,6881	4,1246	5,5652
20.000.000.000	(€ 10.329.137,98)	3,4842	4,2784	4,6071	5,7271	7,2790	3,8274	4,4957	2,6718	3,2096	3,6898	3,5366	3,9588	5,3437
30.000.000.000	(€ 15.493.706,97)	3,3264	4,0833	4,3732	5,4269	6,9053	3,6420	4,2653	2,5358	3,0449	3,4762	3,3514	3,7555	5,0718
40.000.000.000	(€ 20.658.275,96)	3,2277	3,9606	4,2277	5,2409	6,6749	3,5269	4,1232	2,4519	2,9433	3,3466	3,2375	3,6302	4,9040
50.000.000.000	(€ 25.822.844,95)	3,1580	3,8736	4,1253	5,1103	6,5138	3,4460	4,0238	2,3932	2,8723	3,2569	3,1580	3,5426	4,7865
70.000.000.000	(€ 36.151.982,94)	3,0629	3,7545	3,9865	4,9337	6,2967	3,3364	3,8899	2,3140	2,7766	3,1375	3,0511	3,4245	4,6281
100.000.000.000	(€ 51.645.689,91)	2,9741	3,6426	3,8575	4,7702	6,0967	3,2347	3,7664	2,2410	2,6884	3,0291	2,9528	3,3157	4,4820

N.B.: il foglio elettronico di calcolo per la determinazione delle percentuali relative ad importi intermedi è disponibile gratuitamente presso i siti Internet del Ministero della Giustizia, del Ministero dei Lavori Pubblici e dei Consigli Nazionali Ingegneri ed Architetti, nonché sul CD-ROM ufficiale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia.

ALLEGATO 7

Delibera Consiglio Comunale n. 27 del 29/04/2008**Tabella nuovi oneri di urbanizzazione**

Zone/Interventi	NUOVE COSTRUZIONI			RISTRUTTURAZIONE			PIANI ATTUATIVI		
	URB. I	URB. II	Smalt. rifiuti	URB. I	URB. II	Smalt. rifiuti	URB. I	URB. II	Smalt. rifiuti
RESIDENZIALE Zone A - B - C - E	€/mc 10,59	€/mc 18,37		€/mc 5,29	€/mc 9,19		€/mc 17,06	€/mc 20,21	
PRODUTTIVO e ASSIMILABILI	€/mq 18,81	€/mq 12,06	€/mq 6,56	€/mq 9,40	€/mq 6,03	€/mq 3,28	€/mq 30,98	€/mq 14,47	€/mq 7,87
ATTIVITA' ALBERGHIERA	€/mq 35,36	€/mq 28,71		€/mq 17,68	€/mq 14,35		€/mq 55,83	€/mq 31,58	
ATTIVITA' COMMERC. - DIREZ.	€/mq 81,29	€/mq 45,19		€/mq 40,64	€/mq 22,60		€/mq 143,06	€/mq 52,33	
PARCHEGGI E SILOS (a posto auto)	€ 325,15	€ 180,76							
ATTR. CULTURALI-SANITARIE	€/mq 16,26	€/mq 9,04							
ATTREZZATURE SPORTIVE	€/mq 8,13	€/mq 4,52							
ATTREZZATURE SPETTACOLO	€/mq 24,39	€/mq 13,56							

Aggiornamento: Marzo 2008

N.B. I nuovi importi verranno applicati a partire da L. 19/05/2008

ALLEGATO 9

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni, come sopra (art. 48 c. 6 L.R. 11.3.2005 n. 12).

Al fine di semplificare la stima dei costi degli interventi da parte dei tecnici incaricati all'atto della presentazione delle pratiche edilizie, con determinazione n. 1207/15 del 30.11.2006 è stato stabilito un costo indicativo delle opere per unità di superficie da utilizzarsi, in via provvisoria, per la determinazione del contributo costo di costruzione. Tale importo è fissato in **€ 700/mq**.

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

Il contributo di costruzione costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondarie e dal contributo sul costo di costruzione, deve essere versato dal richiedente entro 30 giorni successivi al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della denuncia di inizio di attività.

E' facoltà del richiedente rateizzare il solo contributo sul costo di costruzione, ai sensi dell' art. 48 LR 12/05 comma 7, con le seguenti modalità:

- 50% dell'importo da versare all'atto del rilascio del permesso di costruire o entro 30 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio di attività
- 50% dell'importo da versare entro e non oltre 60 giorni dalla data dichiarata di ultimazione delle opere, presentando adeguata garanzia costituita da fideiussione assicurativa o bancaria della durata della concessione.

MONETIZZAZIONE STANDARD

Per la monetizzazione delle aree a standard si ritengono congrui i valori determinati con la delibera G.C. n. 150/2002, i quali sono stati aggiornati sulla base dell'incremento ISTAT.

I valori determinati sono superiori ai prezzi di definizioni bonarie per l'acquisizione di aree pubbliche. In particolare detti valori si ritiene corrispondano anche a quanto disposto dalla legge Regione Lombardia 5 dicembre 1977 n. 60 art. 12 comma 1 lett. a), che prevede per effetto di mancata cessione di aree, la corresponsione di somme non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Indice ISTAT luglio 2002	115,0
Indice ISTAT dicembre 2007	128,0
Coefficiente di adeguamento	1,077

Incremento percentuale pari a 19,9%

	VALORI ATTUALI	VALORI AGGIORNATI
Vimercate Centro Storico (zona A)	€/mq 90,38 x 19,9%	€/mq 108,34
Vimercate tutto il territorio	€/mq 77,47 x 19,9%	€/mq 92,87
Quartiere Oreno	€/mq 77,47 x 19,9%	€/mq 92,87
Quartiere Velasca e Ruginello	€/mq 51,65 x 19,9%	€/mq 61,92

REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO RELATIVAMENTE AGLI ONERI PRIMARI E SECONDARI

Ai sensi dell'art. 45 comma 1 della L.R. 12/2005 l'interessato può essere autorizzato a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

In tal caso l'interessato sarà tenuto alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo redatto in forma pubblica da registrare e trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dello stesso, con il quale si impegna alla esecuzione diretta delle opere secondo il progetto ad esso allegato.

In tale atto dovranno essere specificati i termini per l'esecuzione delle opere medesime e la garanzia, costituita da fideiussione assicurativa o bancaria della durata della concessione.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2015

Data: 27/07/2015 - Ora: 16.14.38 Fine

Visura n.: T202909 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VIMERCATE (Codice: M052)
	Provincia di MILANO
Catasto Terreni	Foglio: 55 Particella: 213

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito		
						ha	are			ca	Dominicale	Agrario
1	55	213		-	ENTE URBANO	2	59	20				Tipo mappale del 19/01/2010 n. 31923.1/2010 in atti dal 19/01/2010 (protocollo n. MI0031923) presentato il 19/01/2010
Notifica					Partita	1						

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune M052 - Sezione - SezUrb - Foglio 55 - Particella 213

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



ALLEGATO 10 - 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2015

Data: 27/07/2015 - Ora: 16.16.58 Fine

Visura n.: T203959 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VIMERCATE (Codice: M052)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 55 Particella: 150

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		55	150				B/4	2	14446 m ³		Euro 11.191,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2011 n. 24230.1/2011 in atti dal 04/03/2011 (protocollo n. MI0195023) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
			187 192 213 331	711 704								
Indirizzo		VIA VITTORIO EMANUELE II n. 53 piano: T-1-2-S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VIMERCATE con sede in VIMERCATE	02026560157*	(1) Proprieta' per 1/1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M052 - Sezione - Foglio 55 - Particella 150

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 10-2

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2015

Dati della richiesta	Comune di VIMERCATE (Codice: M052)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 55 Particella: 187 Sub.: 704

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		55	187	704							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2005 n. 39198.1/2005 in atti dal 17/02/2005 (protocollo n. MI0158198) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
Indirizzo		VIA VITTORIO EMANUELE II n. 53 piano: T;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M052 - Sezione - Foglio 55 - Particella 187

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

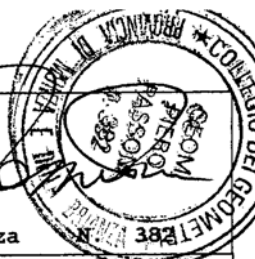


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Milano

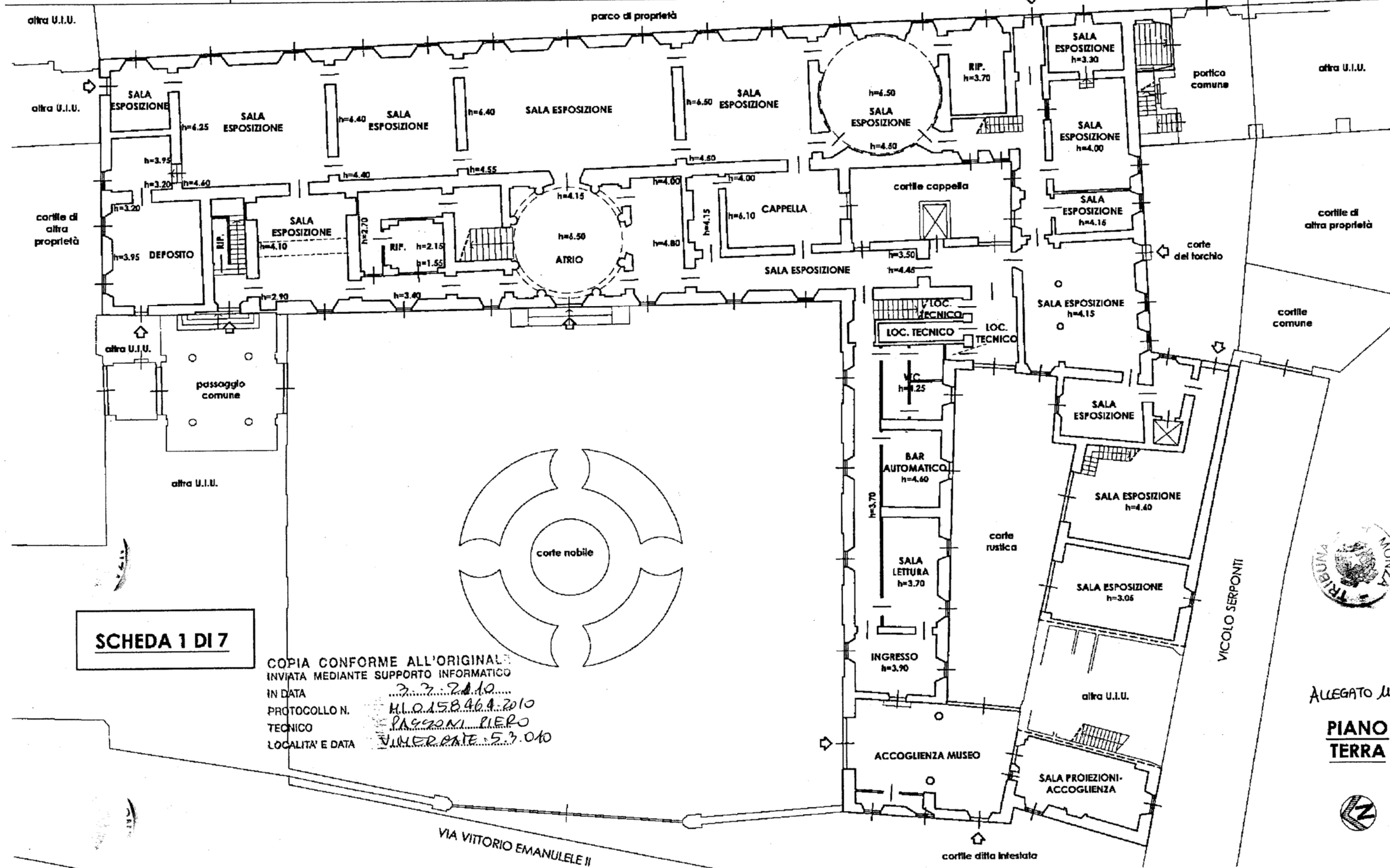
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vimercate
 Via Vittorio Emanuele II _____ civ. 53

Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 55
 Particella: 187
 Subalterno: 711

Compilata da:
 Passoni Piero
 Iscritto all'albo
 Geometri
 Prov. Monza E Brianza



Scheda n. 2 Scala 1: 200



SCHEDA 1 DI 7

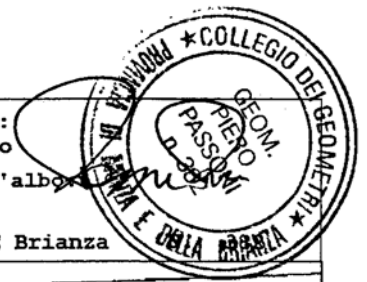
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 INVIATA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO
 IN DATA 3.7.2010
 PROTOCOLLO N. M.0.158.464.2010
 TECNICO PASSONI PIERO
 LOCALITA' E DATA VIMERCATE 5.3.010



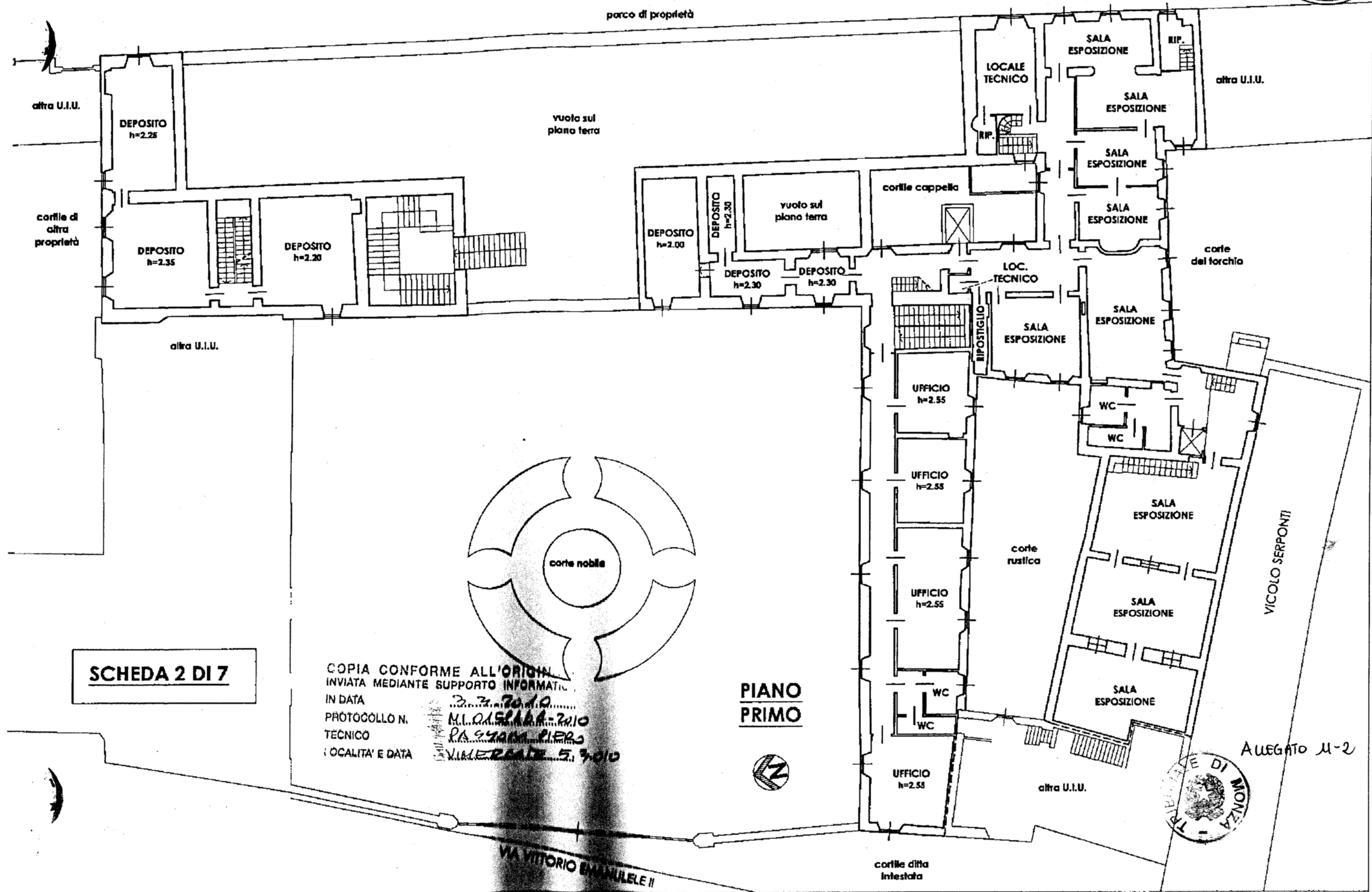
ALLEGATO n. 1

**PIANO
 TERRA**





Scheda n. 3 Scala 1:200



SCHEDA 2 DI 7

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 INVIATA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO
 IN DATA 23.07.10
 PROTOCOLLO N. M.I. 015166-2010
 TECNICO PA PASSONI PIERO
 LOCALITA' E DATA VIMERCATE 5.7.10

PIANO PRIMO



ALLEGATO M-2

VIA VITTORIO EMANUELE II

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Milano

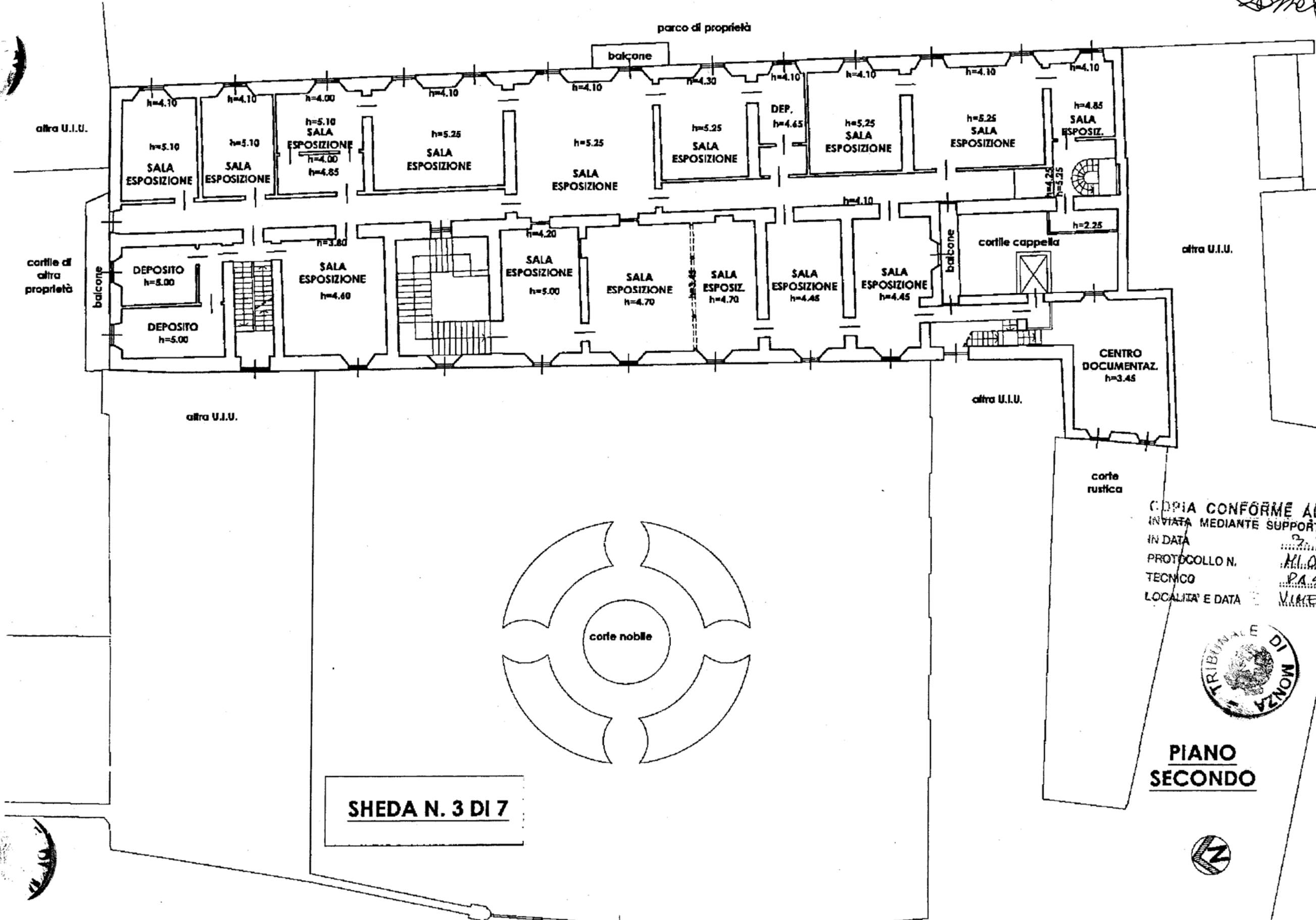
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vimercate
 Via Vittorio Emanuele II _____ civ. 53

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 55
 Particella: 187
 Subalterno: 711

Compilata da:
 Passoni Piero
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Monza E Brianza



Scheda n. 4 Scala 1:200



SHEDA N. 3 DI 7

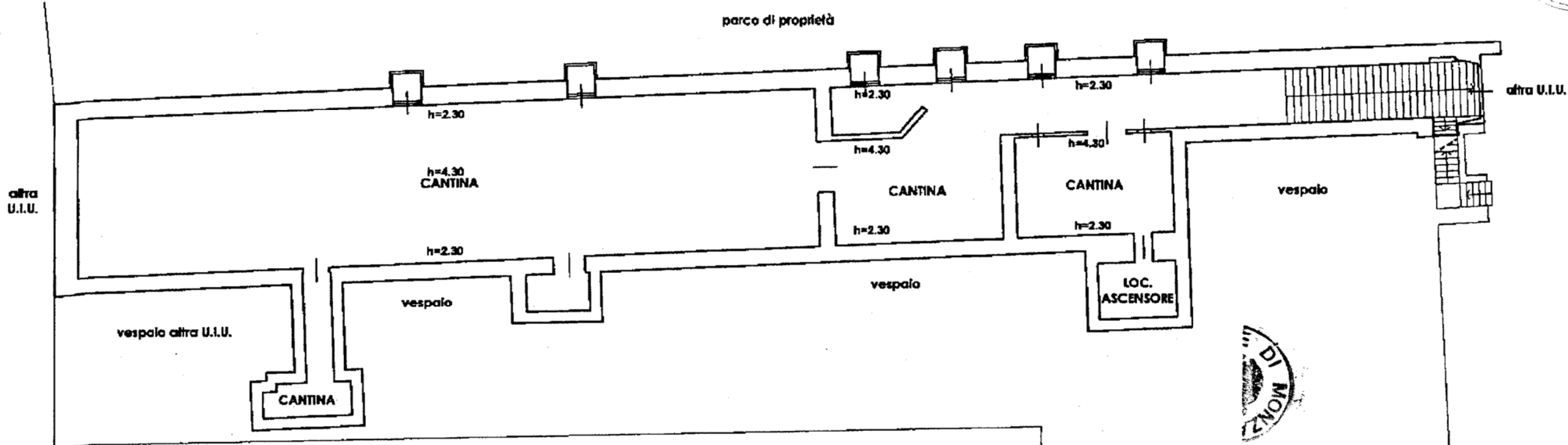
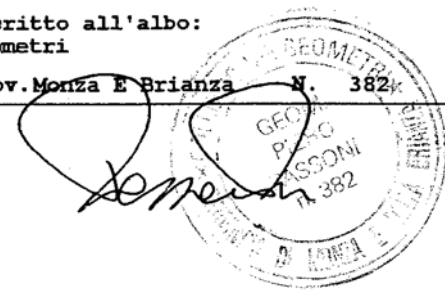
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 INVIATA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO
 IN DATA 3/2/2010
 PROTOCOLLO N. MI.0158464/2010
 TECNICO PASSONI PIERO
 LOCALITA' E DATA VIMERCATE 5.2.2010



PIANO SECONDO

ALLEGATO U-3





PIANO INTERRATO



SHEDA N. 4 DI 7

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 INVIATA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO
 IN DATA _____
 PROTOCOLLO N. M.10.15.2.4.6.9.2010
 TECNICO P. PASSONI PIERO
 LOCALITA' E DATA VIMERCATE 5.3.010

ALEGATO u-4



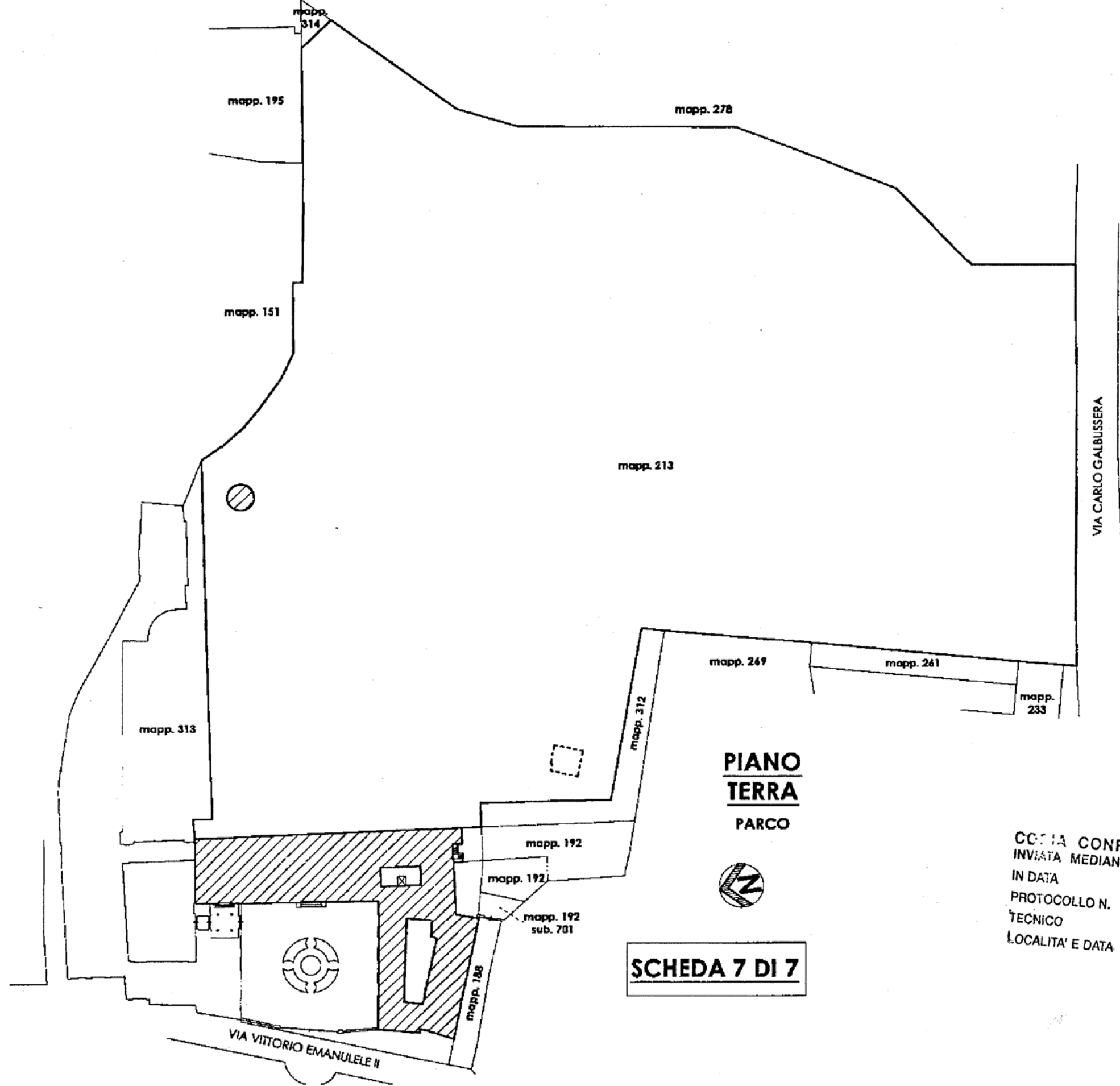
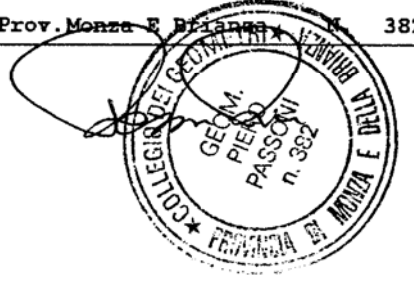
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Milano

Scheda n. 8 Scala 1:1000

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vimercate
Via Vittorio Emanuele II civ. 53

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 55
Particella: 187
Subalterno: 711

Compilata da:
Passoni Piero
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Monza e Brianza 382



SCHEDA 7 DI 7



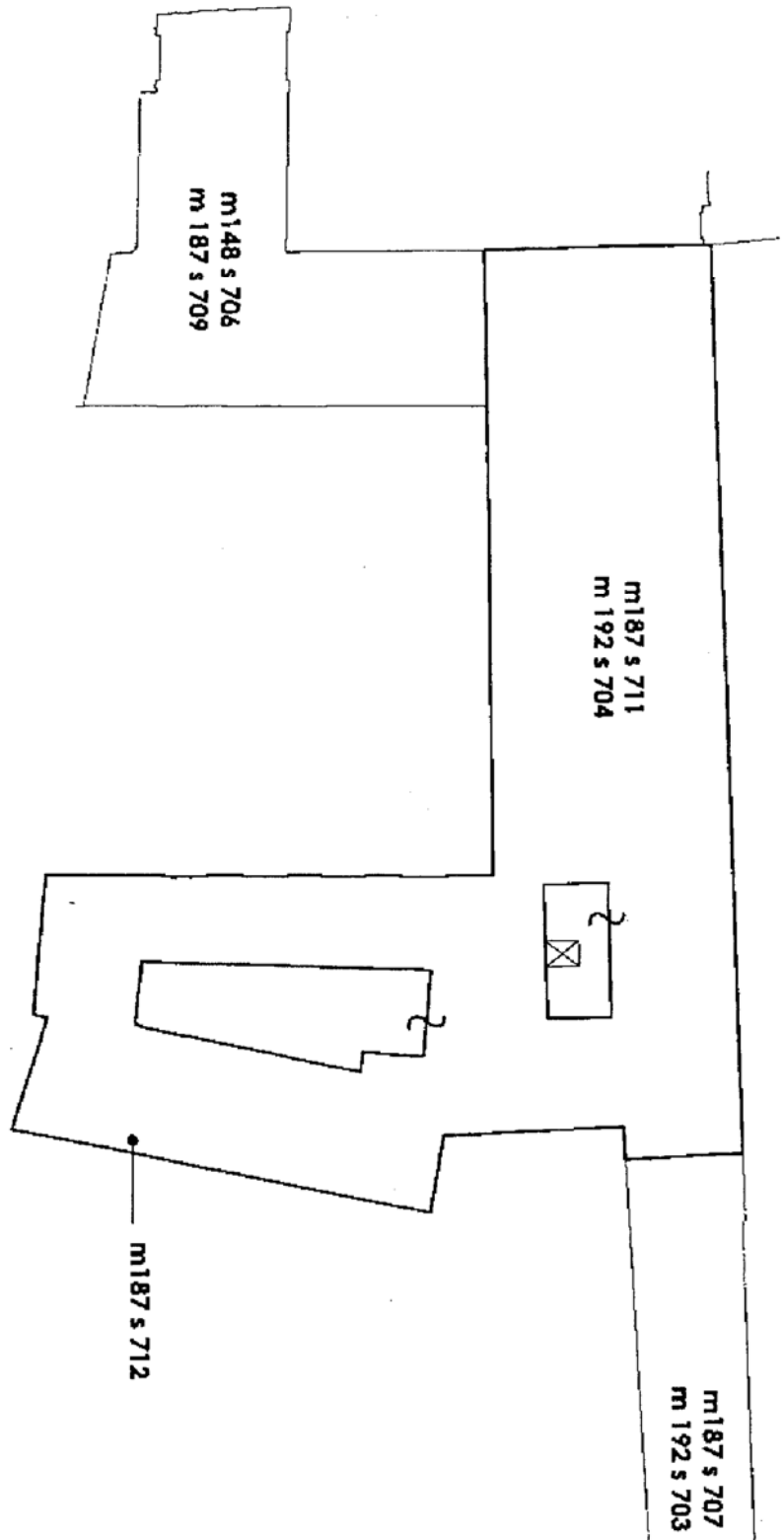
ALEGATO M-5

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
INVIATA MEDIANTE SUPPORTO INFORMATICO
IN DATA 3.3.2010
PROTOCOLLO N. M.O. 15.8464.2010
TECNICO PASSONI PIERO
LOCALITA' E DATA VIMERCATE 3.3.2010

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

ELABORATO PLANIMETRICO
(PORZIONE 2 DI 2)

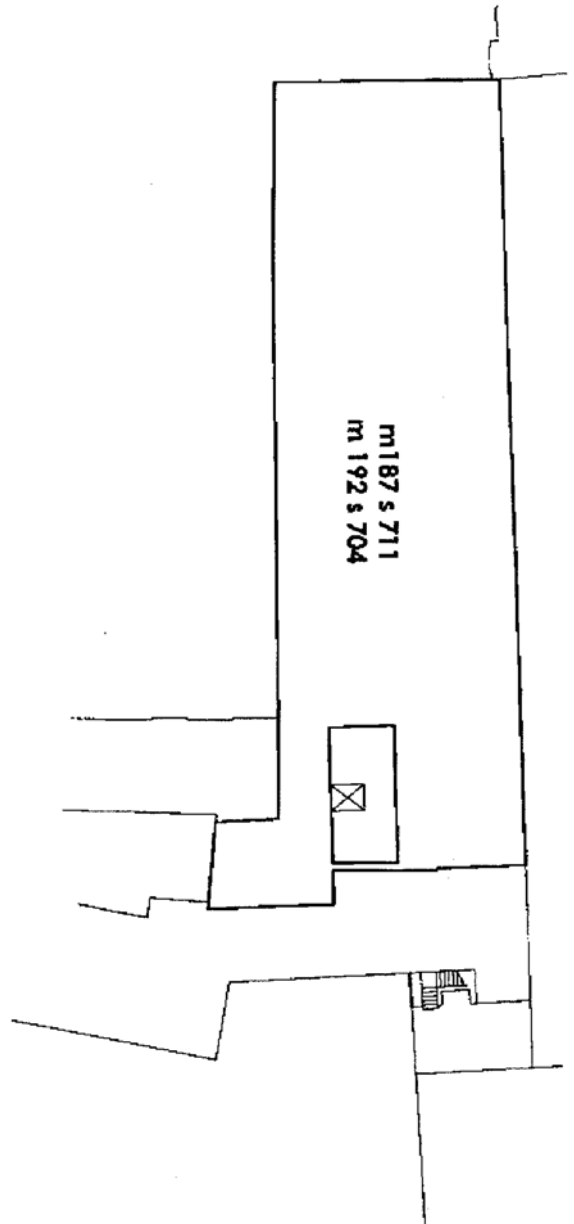
PIANO PRIMO



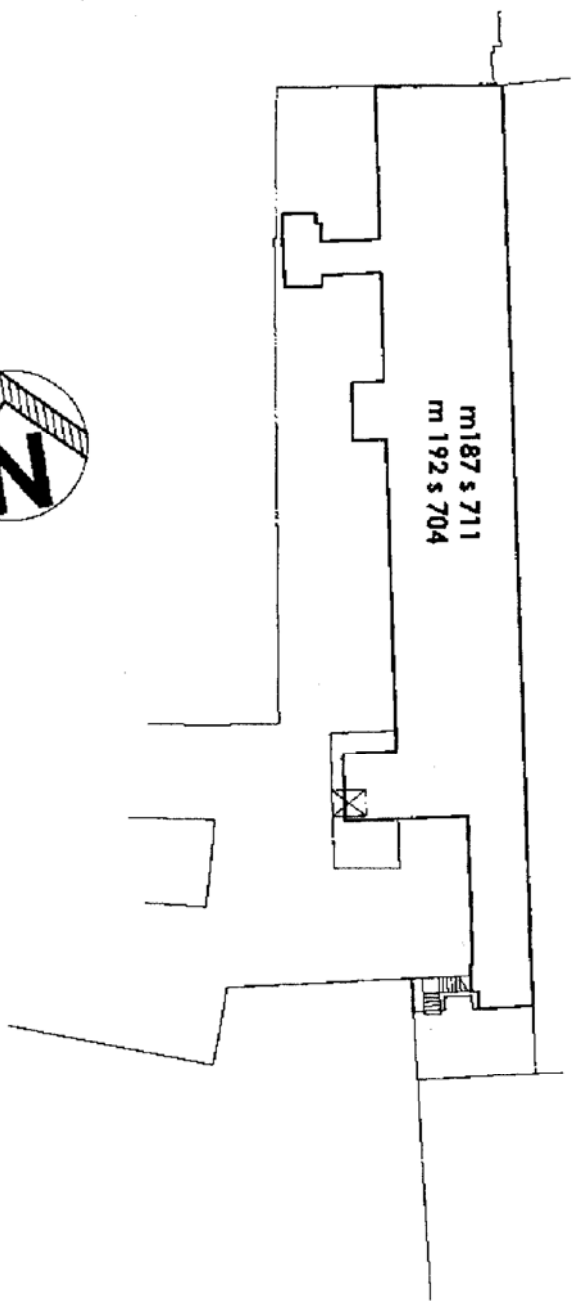
AUEGATO M-4



PIANO SECONDO

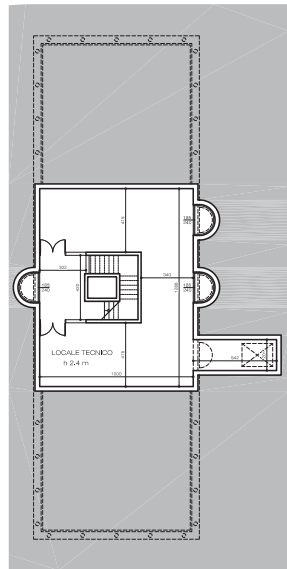


PIANO INTERRATO

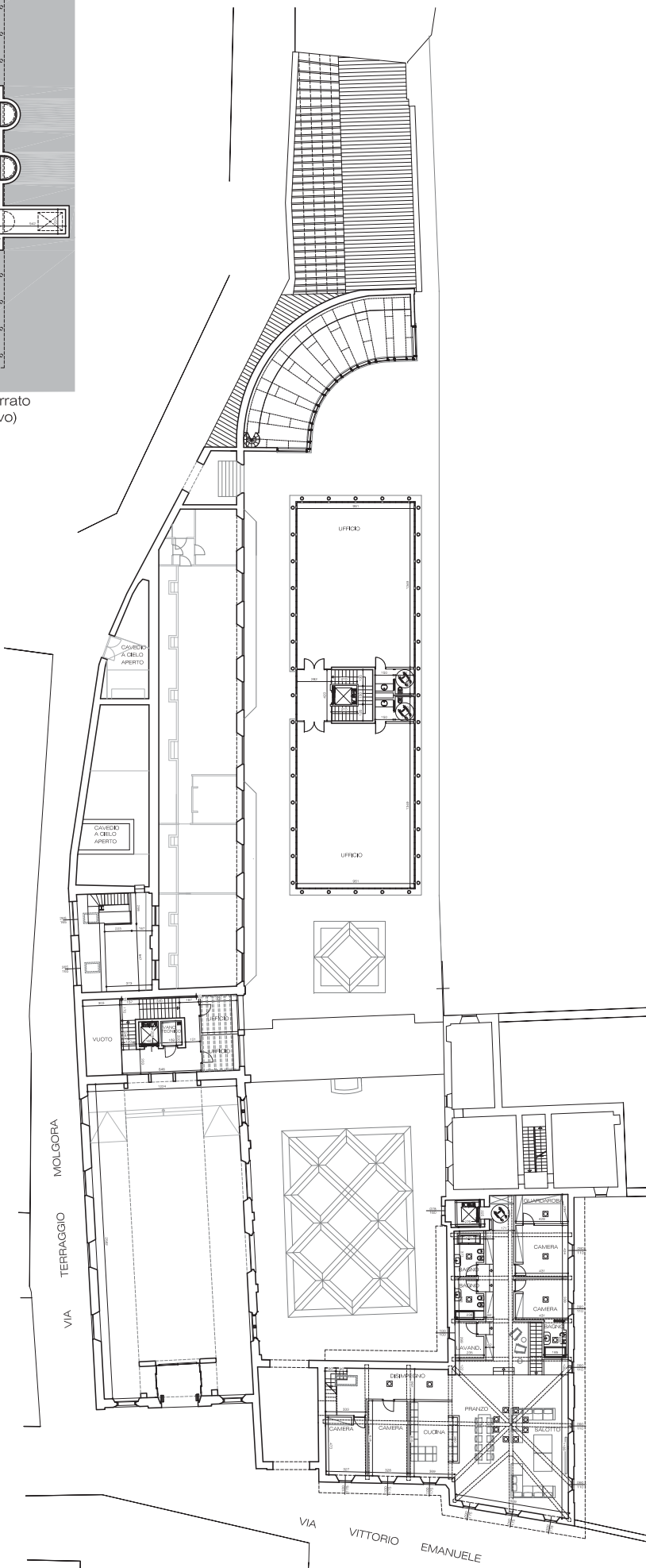




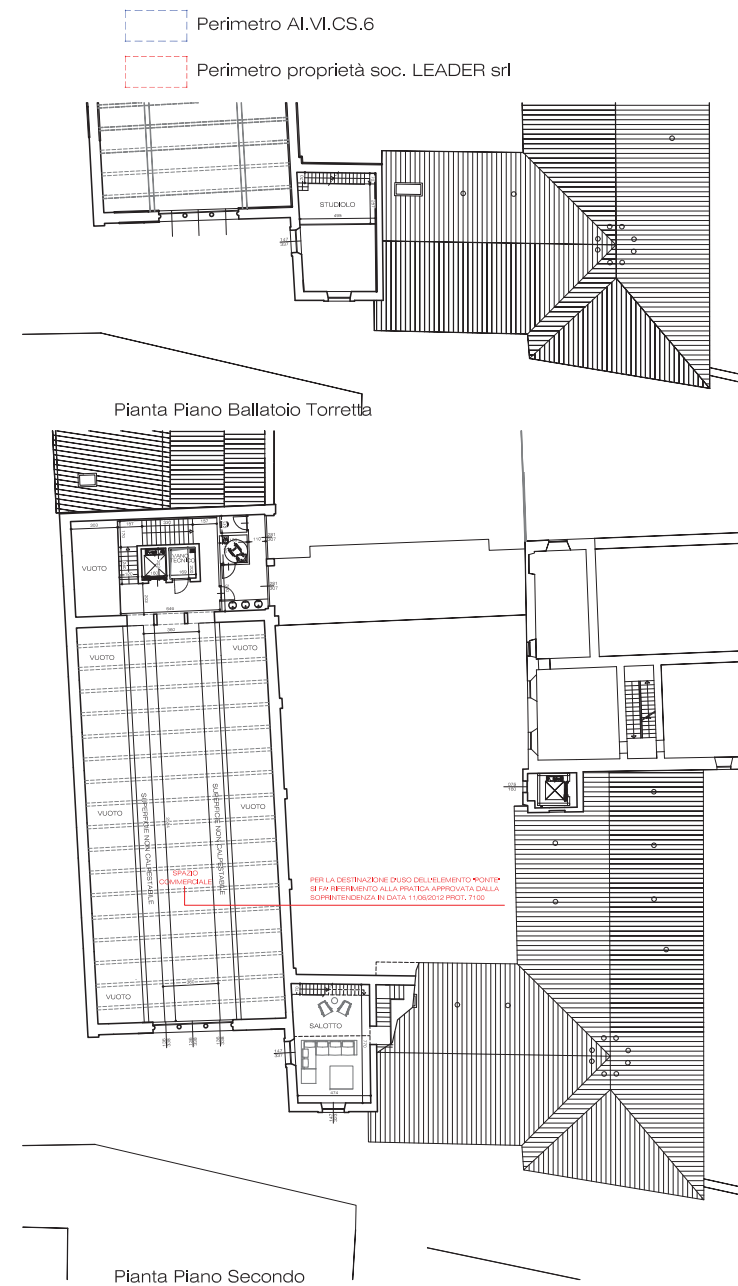
Pianta Piano Terra



Pianta Tecnico Interrato
(sotto al corpo nuovo)



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo

Lo studio di progettazione

STUDIO ASSOCIATI
REDARELLI
I 20071 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 03115000964
www.redarellioassociati.it
studio@redarellioassociati.it

ALLEGATO 12

Comune di VIMERCATE (MB)

Al.VI.CS.6

Piano di Recupero

Villa Sottocasa

La proprietà

PROGETTO

Autorizzato dalla Soprintendenza il 03.07.2013 prot. 3578

Pianta Piano Terra Scala 1 : 200

Pianta Piano Primo Scala 1 : 200

Pianta Piano Secondo Scala 1 : 200

Pianta Piano Ballatoio Torretta Scala 1 : 200

Marzo 2015 - INTEGRAZIONE Maggio 2015

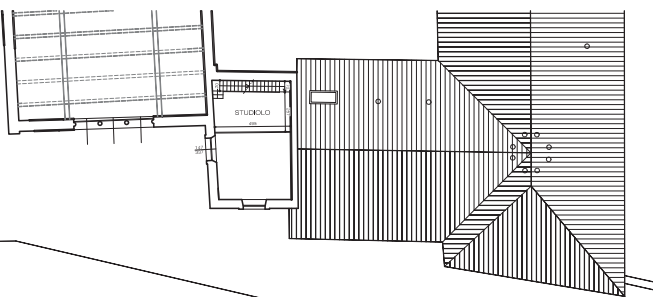
Il Progettista

Tavola

06

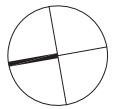
Perimetro Al.VI.CS.6

Perimetro proprietà soc. LEADER srl



Pianta Piano Ballatoio Torretta

PER LA DESTRUZIONE D'URTO DELL'ELEMENTO "CORTE" E PER IL RIFERIMENTO ALLA FINISCA APPROVATA DALLA SOPRINTENDENZA IN DATA 11/06/2010 PROT. 7100



Lo studio di progettazione

STUDIO ASSOCIATO
REDAELLI
E ASSOCIATI
I 20871 VIMERCATE - MB
VIA TERRAGGIO DELLA PACE 4
TEL. +39 039 6084242
FAX +39 039 6084222
PARTITA IVA 0311500964
www.redaeassociati.it
studio@redaeassociati.it

Comune di VIMERCATE (MB)

AI.VI.CS.6 Piano di Recupero

Villa Sottocasa

La proprietà

CALCOLI PERCENTUALI DI PROPRIETA'

Rilievo e frazionamento

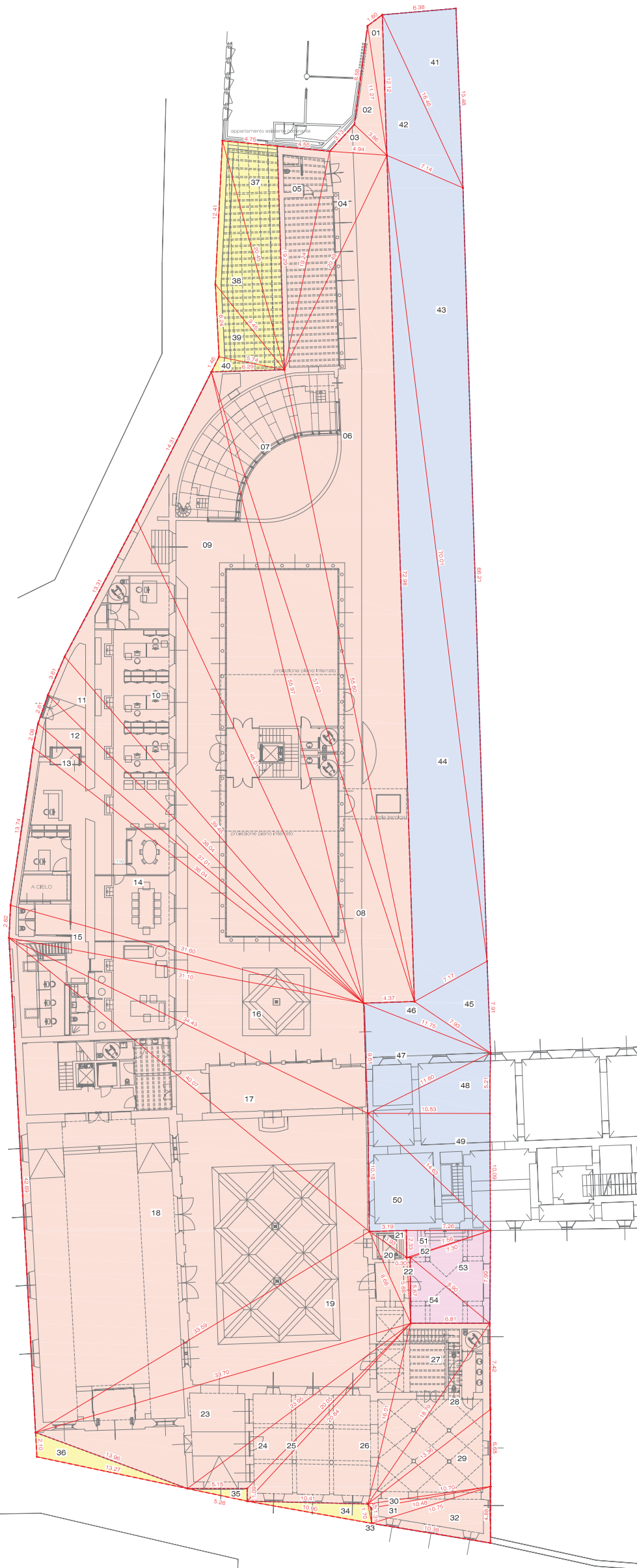
Scala 1 : 200

Marzo 2015 - INTEGRAZIONE Maggio 2015

Il Progettista

Tavola

13



01	1,60	12,12	11,27	12,50 X (12,50 - 10,90) X (12,50 - 0,38) X (12,50 - 1,23) =	62,536 v	7,908
02	11,27	8,58	3,86	11,86 X (11,86 - 0,59) X (11,86 - 3,28) X (11,86 - 8,00) =	181,588 v	13,475
03	3,13	4,94	3,86	5,97 X (5,97 - 2,84) X (5,97 - 1,03) X (5,97 - 2,11) =	36,487 v	6,040
04	4,94	20,49	19,24	22,34 X (22,34 - 17,40) X (22,34 - 1,85) X (22,34 - 3,10) =	2.218,541 v	47,101
05	19,29	19,24	4,55	21,54 X (21,54 - 2,25) X (21,54 - 2,30) X (21,54 - 16,99) =	1.893,867 v	43,519
06	20,49	72,98	55,60	74,54 X (74,54 - 54,05) X (74,54 - 1,55) X (74,54 - 18,94) =	118.607,316 v	344,394
07	57,02	6,29	55,60	59,46 X (59,46 - 2,44) X (59,46 - 53,17) X (59,46 - 3,86) =	29.671,367 v	172,254
08	57,02	55,97	4,37	58,68 X (58,68 - 1,66) X (58,68 - 2,71) X (58,68 - 54,31) =	14.336,637 v	119,736
09	46,01	55,97	14,31	58,15 X (58,15 - 12,14) X (58,15 - 2,18) X (58,15 - 43,84) =	67.271,704 v	259,368
10	13,31	46,01	39,46	49,39 X (49,39 - 36,08) X (49,39 - 3,38) X (49,39 - 9,93) =	59.809,683 v	244,560
11	38,04	39,46	3,61	40,56 X (40,56 - 2,52) X (40,56 - 1,10) X (40,56 - 36,95) =	4.126,218 v	64,236
12	2,61	38,04	37,01	38,83 X (38,83 - 36,22) X (38,83 - 0,79) X (38,83 - 1,82) =	2.022,154 v	44,968
13	36,04	2,08	37,01	37,57 X (37,57 - 1,53) X (37,57 - 35,49) X (37,57 - 0,56) =	1.128,213 v	33,589
14	13,74	36,04	31,60	40,69 X (40,69 - 26,95) X (40,69 - 4,65) X (40,69 - 9,06) =	46.351,447 v	215,294
15	31,10	31,60	2,82	32,76 X (32,76 - 1,66) X (32,76 - 1,16) X (32,76 - 29,94) =	1.888,695 v	43,459
16	31,10	9,51	34,43	37,52 X (37,52 - 6,42) X (37,52 - 28,01) X (37,52 - 3,09) =	20.848,242 v	144,389
17	10,18	40,07	34,43	42,34 X (42,34 - 32,16) X (42,34 - 2,27) X (42,34 - 7,91) =	24.449,458 v	156,363
18	40,07	42,69	33,59	58,18 X (58,18 - 18,11) X (58,18 - 15,49) X (58,18 - 24,59) =	400.974,120 v	633,225
19	33,70	8,68	33,59	37,99 X (37,99 - 4,29) X (37,99 - 29,31) X (37,99 - 4,40) =	20.963,489 v	144,788
20	3,93	5,68	8,68	9,15 X (9,15 - 5,22) X (9,15 - 3,47) X (9,15 - 0,47) =	76,841 v	8,766
21	3,93	2,33	3,19	4,73 X (4,73 - 0,79) X (4,73 - 2,40) X (4,73 - 1,54) =	13,810 v	3,716
22	0,30	5,68	5,67	5,83 X (5,83 - 5,53) X (5,83 - 0,15) X (5,83 - 0,15) =	0,723 v	0,850
23	23,95	13,96	33,70	35,81 X (35,81 - 11,86) X (35,81 - 21,85) X (35,81 - 2,11) =	19.518,632 v	139,709
24	23,95	5,15	20,05	24,58 X (24,58 - 0,63) X (24,58 - 19,43) X (24,58 - 4,53) =	1.350,060 v	36,743
25	1,09	20,84	20,05	20,99 X (20,99 - 19,90) X (20,99 - 0,15) X (20,99 - 0,94) =	58,896 v	7,674
26	20,84	16,01	10,41	23,63 X (23,63 - 2,79) X (23,63 - 7,62) X (23,63 - 13,22) =	6.641,319 v	81,494
27	18,79	16,01	6,81	20,81 X (20,81 - 2,02) X (20,81 - 4,80) X (20,81 - 14,00) =	2.813,224 v	53,040
28	18,79	7,42	13,36	19,79 X (19,79 - 1,00) X (19,79 - 12,37) X (19,79 - 6,43) =	1.563,963 v	39,547
29	10,70	6,65	13,36	15,36 X (15,36 - 4,66) X (15,36 - 8,71) X (15,36 - 2,00) =	1.241,313 v	35,232
30	10,70	10,48	0,45	10,82 X (10,82 - 0,12) X (10,82 - 0,33) X (10,82 - 10,37) =	4,319 v	2,078
31	1,31	10,75	10,48	11,27 X (11,27 - 9,96) X (11,27 - 0,52) X (11,27 - 0,79) =	46,112 v	6,791
32	10,75	4,88	10,38	13,01 X (13,01 - 2,26) X (13,01 - 8,13) X (13,01 - 2,63) =	625,474 v	25,009
33	0,45	1,31	1,70	1,73 X (1,73 - 1,28) X (1,73 - 0,42) X (1,73 - 0,03) =	0,028 v	0,167
34	10,90	10,41	1,70	11,51 X (11,51 - 0,61) X (11,51 - 1,10) X (11,51 - 9,81) =	74,732 v	8,645
35	1,09	5,15	5,26	5,75 X (5,75 - 4,66) X (5,75 - 0,60) X (5,75 - 0,49) =	7,878 v	2,807
36	2,10	13,27	13,96	14,67 X (14,67 - 12,57) X (14,67 - 1,40) X (14,67 - 0,70) =	181,221 v	13,462
37	4,75	19,29	20,45	22,25 X (22,25 - 17,50) X (22,25 - 2,96) X (22,25 - 1,80) =	2.064,279 v	45,434
38	9,45	12,41	20,45	21,16 X (21,16 - 11,71) X (21,16 - 8,75) X (21,16 - 0,71) =	1.526,629 v	39,072
39	9,45	5,74	6,24	10,72 X (10,72 - 1,27) X (10,72 - 4,98) X (10,72 - 4,48) =	301,765 v	17,371
40	1,46	6,29	5,74	6,75 X (6,75 - 5,29) X (6,75 - 0,46) X (6,75 - 1,01) =	16,301 v	4,037
41	6,38	15,48	16,46	19,16 X (19,16 - 12,78) X (19,16 - 3,68) X (19,16 - 2,70) =	2.432,977 v	49,325
42	7,14	12,12	16,46	17,86 X (17,86 - 10,72) X (17,86 - 5,74) X (17,86 - 1,40) =	1.538,566 v	39,225
43	7,14	66,21	70,01	71,68 X (71,68 - 64,54) X (71,68 - 5,47) X (71,68 - 1,67) =	42.260,123 v	205,573
44	7,17	72,98	70,01	75,08 X (75,08 - 67,91) X (75,08 - 2,10) X (75,08 - 5,07) =	54.285,676 v	232,993
45	7,17	7,91	7,93	11,51 X (11,51 - 4,34) X (11,51 - 3,60) X (11,51 - 3,58) =	640,989 v	25,318
46	4,37	7,93	11,75	12,03 X (12,03 - 7,66) X (12,03 - 4,10) X (12,03 - 0,28) =	103,661 v	10,181
47	9,51	11,80	11,75	16,53 X (16,53 - 7,02) X (16,53 - 4,73) X (16,53 - 4,78) =	2.623,608 v	51,221
48	5,21	11,80	10,53	13,77 X (13,77 - 8,56) X (13,77 - 1,97) X (13,77 - 3,24) =	752,348 v	27,429
49	14,63	10,09	10,53	17,63 X (17,63 - 3,00) X (17,63 - 7,54) X (17,63 - 7,10) =	2.822,030 v	53,123
50	14,63	10,18	7,26	16,04 X (16,04 - 1,41) X (16,04 - 5,86) X (16,04 - 8,78) =	1.157,496 v	34,022
51	7,58	2,33	7,26	8,59 X (8,59 - 1,01) X (8,59 - 6,26) X (8,59 - 1,33) =	71,507 v	8,456
52	7,58	7,30	0,30	7,59 X (7,59 - 0,01) X (7,59 - 0,29) X (7,59 - 7,29) =	0,160 v	0,401
53	7,30	7,99	8,90	12,10 X (12,10 - 4,80) X (12,10 - 4,11) X (12,10 - 3,20) =	760,639 v	27,580
54	5,67	6,81	8,90	10,69 X (10,69 - 5,02) X (10,69 - 3,88) X (10,69 - 1,79) =	372,706 v	19,306

4.094,464

a	3.179,317	proprietà LEADER srl interna al Piano di Recupero
b	130,996	proprietà LEADER srl esterna al Piano di Recupero
c	728,409	proprietà Comune Vimercate interna al Piano di Recupero
d	55,74	mapp. 187 sub. 708 in comune tra le due proprietà

55,74 : 2	27,87	proprietà LEADER srl
	27,87	proprietà Comune Vimercate

AREE ALL'INTERNO DEL PIANO DI RECUPERO	
PROPRIETA' LEADER SRL (a+(d/2))	3.207,188 mq
PROPRIETA' COMUNE VIMERCATE (c+(d/2))	756,280 mq

CALCOLO PERCENTUALE DI PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL PIANO DI RECUPERO

$$3.963,47 : 100 = 3.207,19 : x \rightarrow$$

$$3.963,47 : 100 = 756,28 : x \rightarrow$$

Area TOTALE del Piano di Recupero (a+c+d)	3.963,469 mq
80,92 %	PROPRIETA' LEADER SRL
19,08 %	PROPRIETA' COMUNE VIMERCATE
100,00 %	

3.310,31 mq PROPRIETA' LEADER SRL

3.963,469 mq PERIMETRAZIONE AI.VI.CS.6



Spazio	Area (mq)	Spazio	Area (mq)	Spazio	Area (mq)	Spazio	Area (mq)
01	100	11	100	21	100	31	100
02	100	12	100	22	100	32	100
03	100	13	100	23	100	33	100
04	100	14	100	24	100	34	100
05	100	15	100	25	100	35	100
06	100	16	100	26	100	36	100
07	100	17	100	27	100	37	100
08	100	18	100	28	100	38	100
09	100	19	100	29	100	39	100
10	100	20	100	30	100	40	100
11	100	21	100	31	100	41	100
12	100	22	100	32	100	42	100
13	100	23	100	33	100	43	100
14	100	24	100	34	100	44	100
15	100	25	100	35	100	45	100
16	100	26	100	36	100	46	100
17	100	27	100	37	100	47	100
18	100	28	100	38	100	48	100
19	100	29	100	39	100	49	100
20	100	30	100	40	100	50	100
21	100	31	100	41	100	51	100
22	100	32	100	42	100	52	100
23	100	33	100	43	100	53	100
24	100	34	100	44	100	54	100
25	100	35	100	45	100	55	100
26	100	36	100	46	100	56	100
27	100	37	100	47	100	57	100
28	100	38	100	48	100	58	100
29	100	39	100	49	100	59	100
30	100	40	100	50	100	60	100
31	100	41	100	51	100	61	100
32	100	42	100	52	100	62	100
33	100	43	100	53	100	63	100
34	100	44	100	54	100	64	100
35	100	45	100	55	100	65	100
36	100	46	100	56	100	66	100
37	100	47	100	57	100	67	100
38	100	48	100	58	100	68	100
39	100	49	100	59	100	69	100
40	100	50	100	60	100	70	100
41	100	51	100	61	100	71	100
42	100	52	100	62	100	72	100
43	100	53	100	63	100	73	100
44	100	54	100	64	100	74	100
45	100	55	100	65	100	75	100
46	100	56	100	66	100	76	100
47	100	57	100	67	100	77	100
48	100	58	100	68	100	78	100
49	100	59	100	69	100	79	100
50	100	60	100	70	100	80	100
51	100	61	100	71	100	81	100
52	100	62	100	72	100	82	100
53	100	63	100	73	100	83	100
54	100	64	100	74	100	84	100
55	100	65	100	75	100	85	100
56	100	66	100	76	100	86	100
57	100	67	100	77	100	87	100
58	100	68	100	78	100	88	100
59	100	69	100	79	100	89	100
60	100	70	100	80	100	90	100
61	100	71	100	81	100	91	100
62	100	72	100	82	100	92	100
63	100	73	100	83	100	93	100
64	100	74	100	84	100	94	100
65	100	75	100	85	100	95	100
66	100	76	100	86	100	96	100
67	100	77	100	87	100	97	100
68	100	78	100	88	100	98	100
69	100	79	100	89	100	99	100
70	100	80	100	90	100	100	100

	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO	PIANO TERZO	TOTALE
COMMERCIALE	1.312,908	74,563	153,314	0,000	1.540,786
TERZIARIA	437,494	283,250	0,000	0,000	720,744
RESIDENZIALE	38,644	384,058	52,730	23,920	499,353
	1.789,046	741,871	206,045	23,920	2.760,882

Lo studio di progettazione

STUDIO REDAELLI
 ASSOCIATI
 I. 20871 - VIMERCATE - MB
 VIA TERRAGGIO DELLA PACIFIA
 TEL. +39 039 6084242
 FAX +39 039 6084222
 PARTITA IVA 03115000964
 www.redaelliassociati.it
 studio@redaelliassociati.it

ALLEGATO 14

Comune di VIMERCATE (MB)
 AI.VI.CS.6
Piano di Recupero
 Villa Sottocasa

La proprietà

PROGETTO
DESTINAZIONI D'USO
 Pianta Piano Terra
 Pianta Piano Primo
 Pianta Piano Secondo
 Pianta Piano Ballatoio Torretta

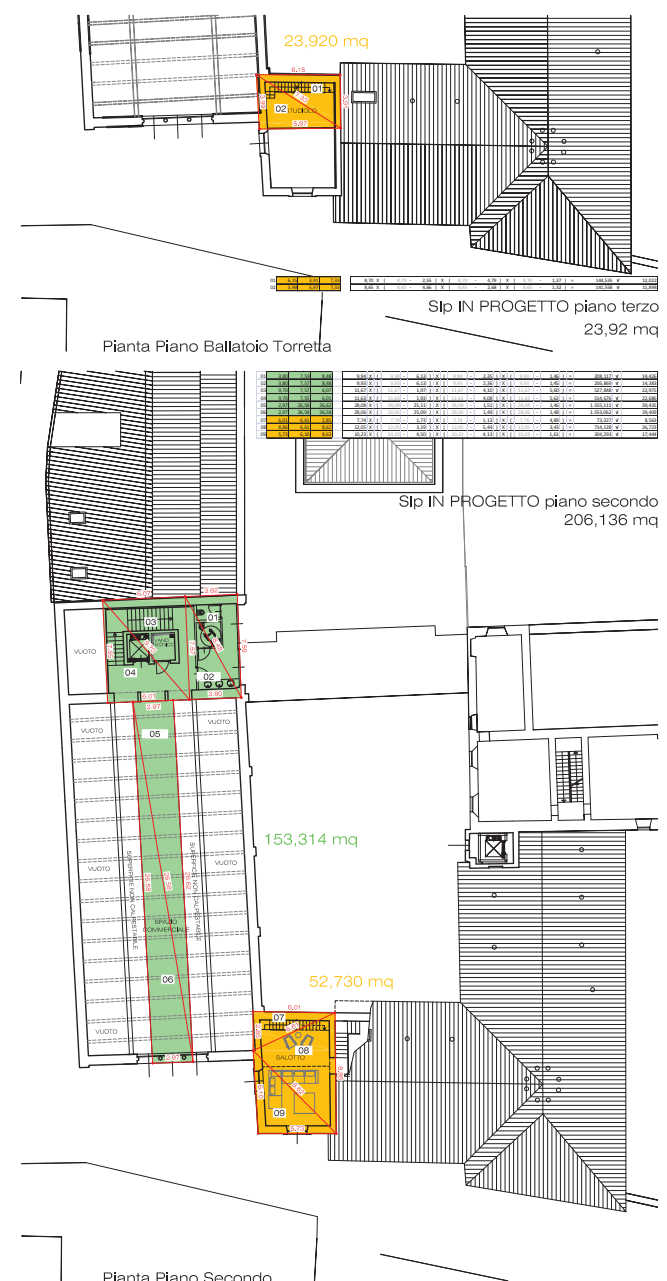
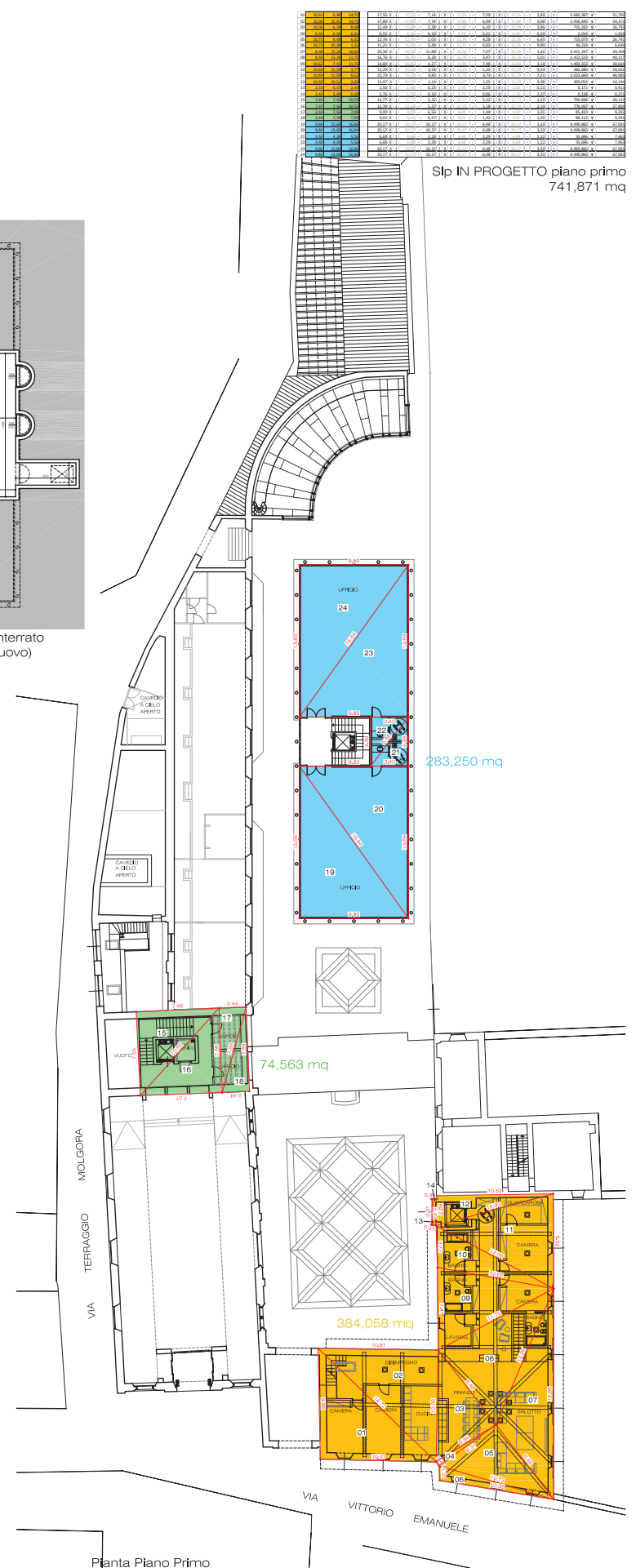
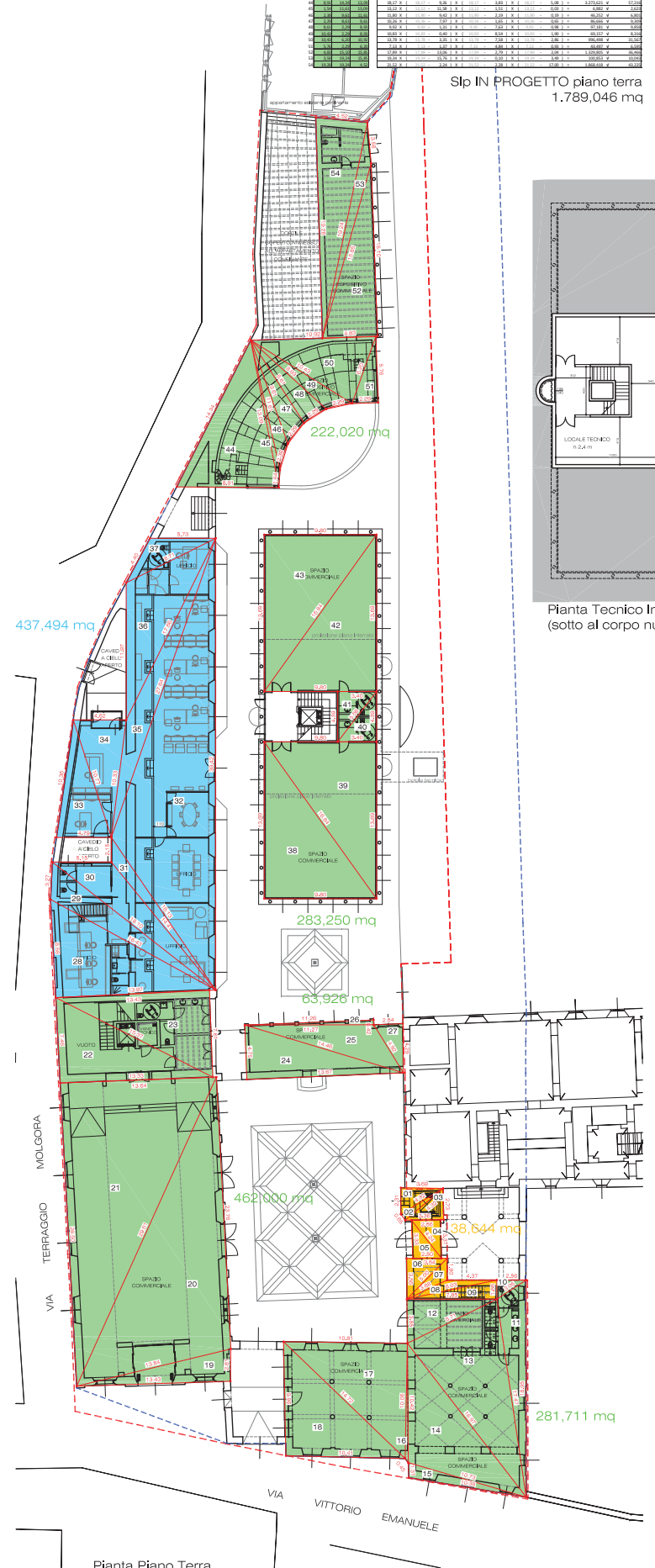
Scala 1 : 200
 Scala 1 : 200
 Scala 1 : 200
 Scala 1 : 200

Marzo 2015 - INTEGRAZIONE Luglio 2015

Il Progettista

Tavola

14



Perimetro AI.VI.CS.6

Perimetro proprietà soc. LEADER srl