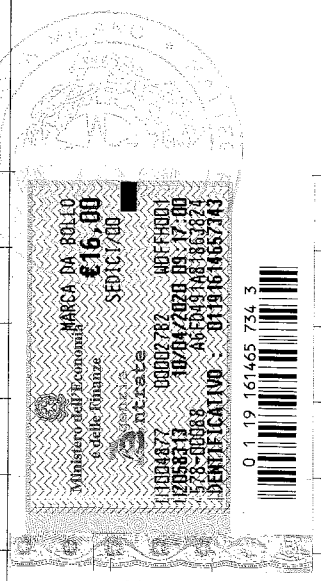
MATTEO ROMANO
NOTAIO
PIAZZA PIO XI N. 1
20123 MILANO
TEL. 02 89092500
FAX 02 72010387



PERIZIA GIURATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI QUATTRO BOXES INTERRATI SITI NEL COMUNE DI ROZZANO (MI) IN VIA DELLA COOPERAZIONE 28

1-PREMESSA

Oggetto della Perizia Giurata è la determinazione del valore di mercato di quattro boxes interrati siti in Via della Cooperazione 28 a Rozzano (Mi)

2-INCARICO E VISITE

Il sottoscritto Ing. Paolo Boselli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al N. 10500, con ufficio in via Giovanni Scheiwiller 1 a Milano ha ricevuto l'incarico per effettuare la presente perizia in data 15 genn2020 dal " Commissario Liquidatore di UNIECO soc. coop. in LCA via Meuccio Ruini 10 Reggio Emilia ed ha eseguito una visita in loco il giorno 16 gennaio 2020 per poter determinare lo stato di fatto dei beni da peritare.

3 -CRITERI ADOTTATI

I beni da peritare si trovano in zone di relativamente recente sviluppo in cui sono presenti nei complessi edificati adiacenti numerosi boxes e posti auto oltre a parcheggi a raso pubblici.

Il mercato immobiliare locale è attualmente in una situazione di debolezza generale per cui l'ampia offerta di prodotti analoghi nelle immediate adiacenze risulta eccedere le poche richieste con conseguente caduta dei prezzi di vendita ai valori di mera costruzione. Per tale ragione si adotta il metodo del costo della ricostruzione a nuovo per la redazione della perizia.

4-DATI CATASTALI E CONSISTENZE

I quattro boxes sono siti in via della Cooperazione 28 a Rozzano (Mi) e sono individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano a l

Foglio 21 particella 264

Sub 79 box n 34

Sub101box n 56

Sub104box n 59

Sub139 box n 94

I boxes hanno ognuno una superficie pari a 13,5 mq (ALL.1)

5-TITOLO DI PROPRIETA'

I boxes fanno parte di un complesso edilizio, a destinazione residenziale, costruito in "Diritto di Superficie di durata pari a 99 anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione" in base alla Convenzione stipulata tra il Comune di Rozzano, il C.I.M.E.P.e la UNIECO Società Cooperativa in data 21 dicembre 2007 con rogito dott. Paolo Lovisetti Notaio di Milano registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 21 gennaio 2007 al N1577 Serie 1T

I boxes oggetto della perizia fanno parte del numero di boxes eccedenti quelli pertinenziali degli alloggi e che potevano essere venduti solo ad acquirenti di un alloggio nell'edificio o, qualora non vi fosse richiesta da parte di questi soggetti, agli acquirenti di un alloggio realizzato nell'ambito del lotto anche da altro operatore.

La suddetta Convenzione è stata modificata in data 7 marzo 2013 con Atto Notaio Antonio Scalamogna di S. Giuliano Milanese Registrato in data 7 marzo 2013 a Milano 4 N.4587 Serie 1T ; in base alla suddetta modifica era concesso , a causa delle difficoltà del mercato , ad UNIECO di poter trasferire la cessione dei boxes eccedenti il numero di quelli di pertinenza degli alloggi , anche ad altri acquirenti purchè abitanti nel Comune di Rozzano o , se abitanti altrove, occupati a Rozzano.

5-TEMPO DI COSTRUZIONE

In base agli atti risulta che i lavori di costruzione dell'edificio, in cui sono inseriti i boxes oggetto di perizia, furono iniziati in data 15 settembre 2008 ed ultimati il 30 maggio 2011

6-DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BOXES

IL costo del singolo box, per l'operatore, è determinato nel modo seguente

C =CC+DS+ST

Ove è

CC= costo di costruzione

ST=Spese Tecniche

DS=Diritto di superficie

7-COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione di un box interrato di superficie di 13,5 mq è pari a 5940 €=440€/mq x 13,5 mq

Il costo unitario di costruzione 440 €/mq è così articolato:

Costo della struttura in C.A. 300 €/mq

Pavimento in cemento. 30€/mq

Incidenza Partizioni. 40€/mq

Incidenza basculante ed Impianto Elettrico 70 €/mq

8-SPESE TECNICHE

Le spese tecniche sono assunte pari all'8% (otto-percento) del costo di Costruzione e pari a 475,00€

9-DIRITTO DI SUPERFICIE

Nella Convenzione del 2007 è stato stabilito per la cessione del diritto di superficie di durata 99 anni dal Comune di Rozzano un compenso pari a 2.375.000,00 €. (duemilionotrecetosettantacinquemilaeuro) che la UNIECO ha versato contestualmente alla firma della Convenzione.

Dato che l'incidenza dei boxes nelle tabelle millesimali di proprietà condominiali è pari mediamente al 4% l'incidenza del diritto di superficie in capo ai boxes è pari a 95000,00€ che equivale a 1010,00€ per ognuno dei 94 boxes costruiti.

10-COSTO TOTALE DI UN BOX PER L'OPERATORE

Il costo totale per l'operatore è

C= 5940€+475 €+1010 €=7425 €

11-INCIDENZA DELLA RIDOTTA AREA DI OPERATIVITA'

In base alla modifica della Convenzione, resasi necessaria già nel 2013 per le difficoltà del mercato, l'ambito nel quale reperire i potenziali acquirenti si è ampliato, interessando i residenti di tutto il Comune di Rozzano

e le persone che si recano a Rozzano per lavorare anche se residenti fuori Comune

Tale variazione non comporta di fatto un reale ampliamento della platea dei potenziali acquirenti in quanto l'utilità del box si configura se tra la residenza dell'acquirente e la posizione del box vi sono al massimo alcune centinaia di metri di distanza

Inoltre nel comparto sono stati realizzati 171 posti auto pubblici a raso (ALL.2) la cui presenza in un contesto meramente abitativo deprime ulteriormente la domanda ed in modo particolare disincentiva i proprietari degli appartamenti costruiti nel lotto ad acquisire un eventuale secondo box come consentito dalla Convenzione.

In base a tale analisi si reputa che il valore di vendita, per attirare potenziali acquirenti, debba ridursi del 13 %(tredici-percento) pari a 965,00€

9-CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopraesposto il sottoscritto Perito conclude che il valore di cessione di un singolo box ammonta a 6460 € (7425 €-965 €).

Quindi il valore totale dei quattro boxes è pari a 25840.00€ (venticinquemila e ottocento quaranta euro.

MILANO 18 gennaio 2020

ING.PAOLO BOSELLI

Paolo Boselli

dott. ing PAOLO BOSELLI
ISCRIZIONE n. 10500
ALBO INGEGNERI PROV. MILANO

ALLEGATI

ALLEGATO N 1 SCHEDE CATASTALI BOXES

ALLEGAT N.2 PLANIMETRIA POSTI AUTO PUBBLICI

N. 2690 di Repertorio

ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

Il **quattordici aprile duemilaventi**, in Milano, Piazza Pio XI n. 1, nel mio studio.

14 aprile 2020

Avanti a me **Matteo Romano**, Notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Milano

è presente

l'ingegner **BOSELLI Paolo** nato a Milano il 7 settembre 1950, domiciliato in Milano, via Giovanni Scheiwiller n. 1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 10.500.

Il costituito, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha esibito la relazione che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Da me ammonito ai sensi di legge, il comparente ha prestato giuramento ripetendo la formula: *"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità".*

Il presente atto è esente dall'obbligo di registrazione ai sensi dell'art. 5 della Tabella, Allegato B al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

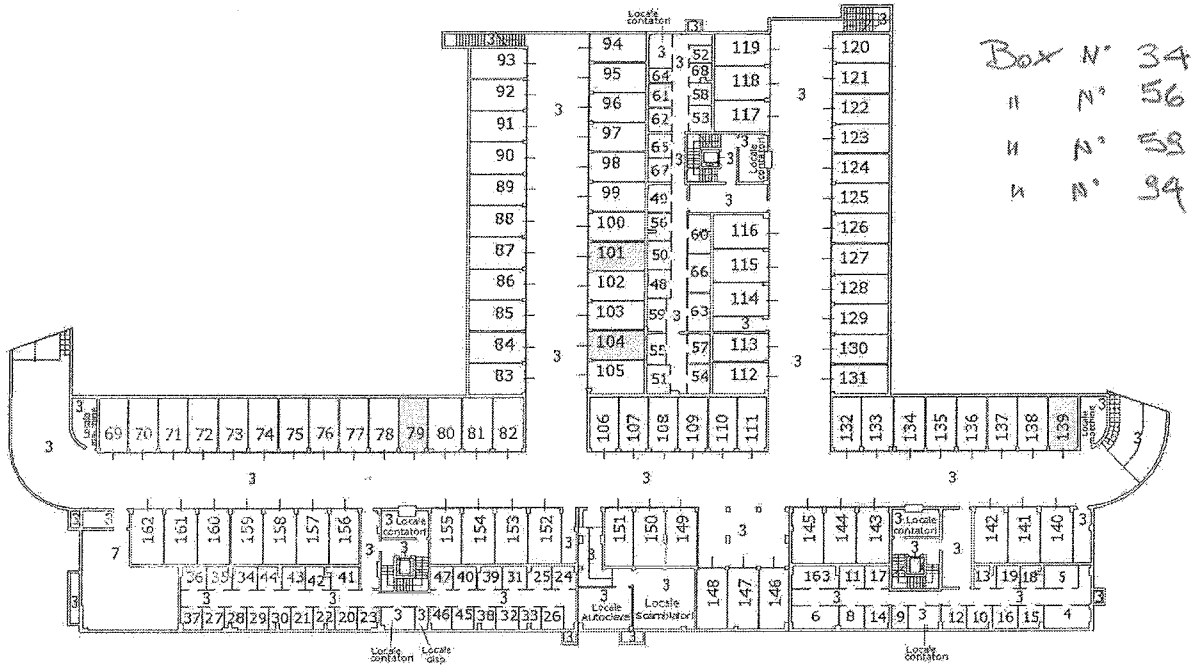
Richiesto, ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia in calce alla perizia che precede e da me letto al comparente.

Paolo Boselli

ALLEGATO N 1

ELABORATO 2 DI 7

Box N° 34 SUB 79
" N° 56 " 101
" N° 58 " 104
" N° 94 " 139



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA 1:500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rozzano

Via Della Cooperazione civ. 28

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 21
Particella: 264
Subalterno: 79

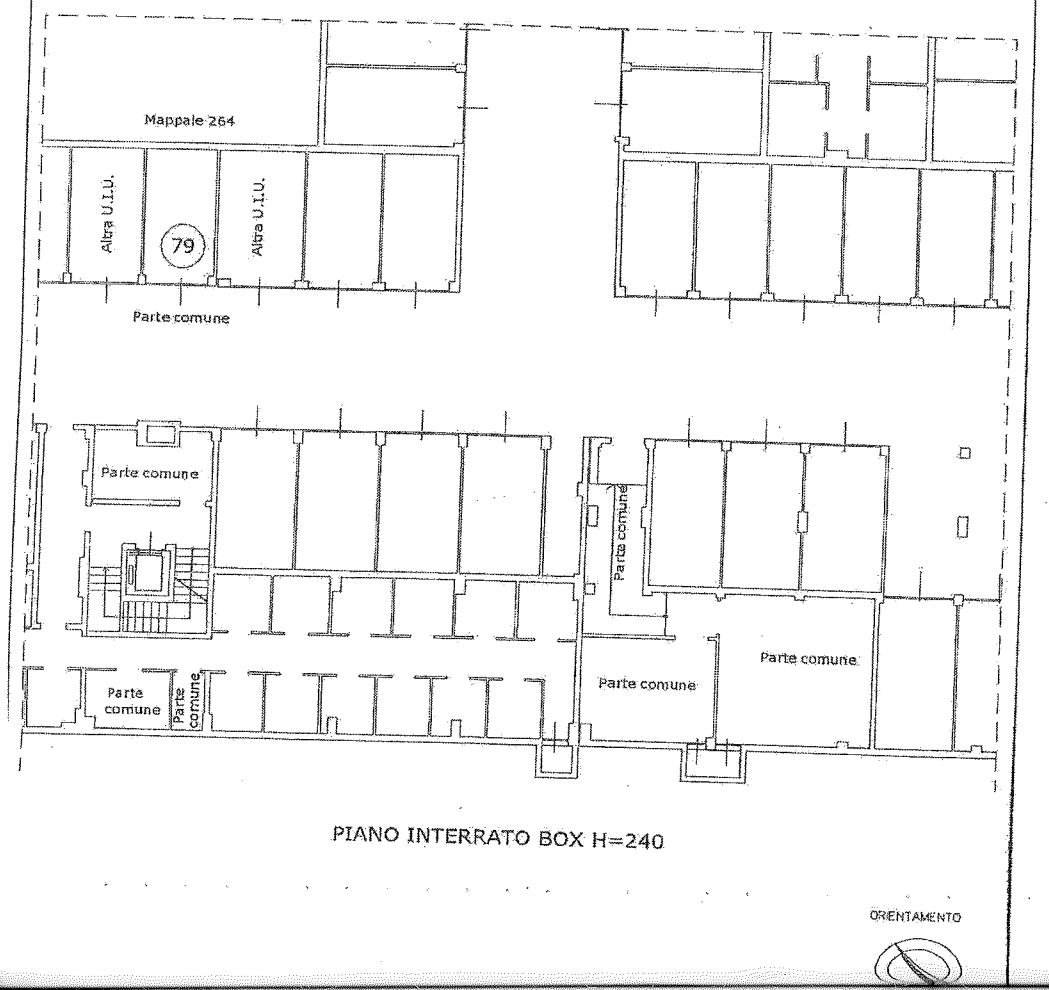
Compilata da:
Brugnara Angelo

Iscritto all'Albo Geometri

Prov. Milano N. 7101

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GEOM. BRUGNARA ANGELO N. 7101

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO BOX H=240

ORIENTAMENTO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rozzano

Via Della Cooperazione civ. 28

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 21
Particella: 264
Subalterno: 139

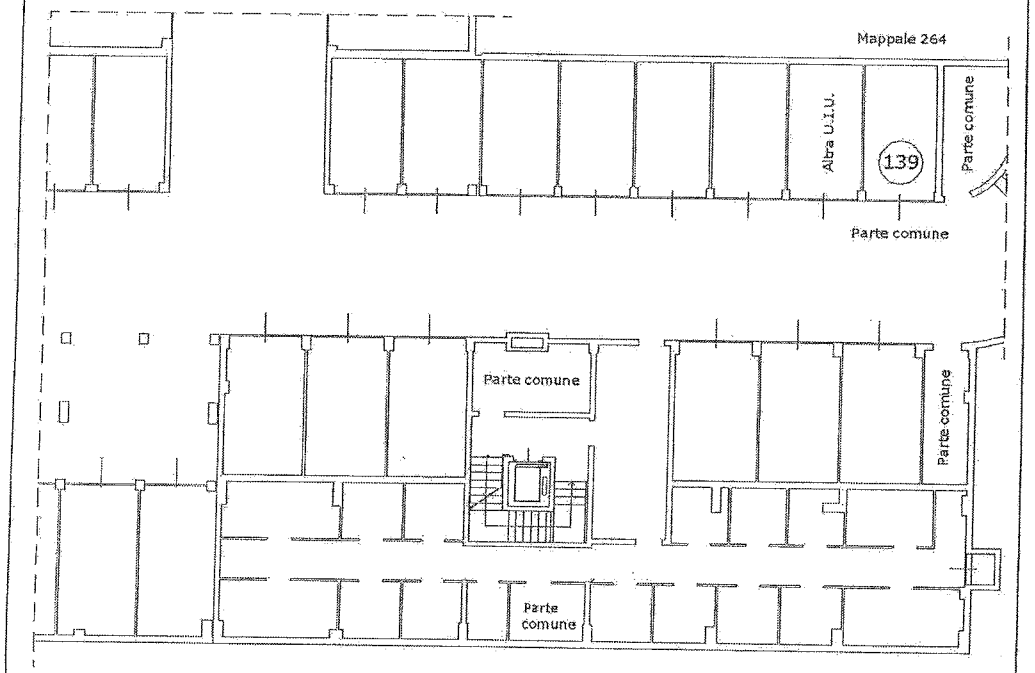
Compilata da:
Brugnara Angelo

Iscritto all'albo Geometri

Prov. Milano N. 7101

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GEOM. BRUGNARA ANGELO N. 7101

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO BOX H=240

ORIENTAMENTO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

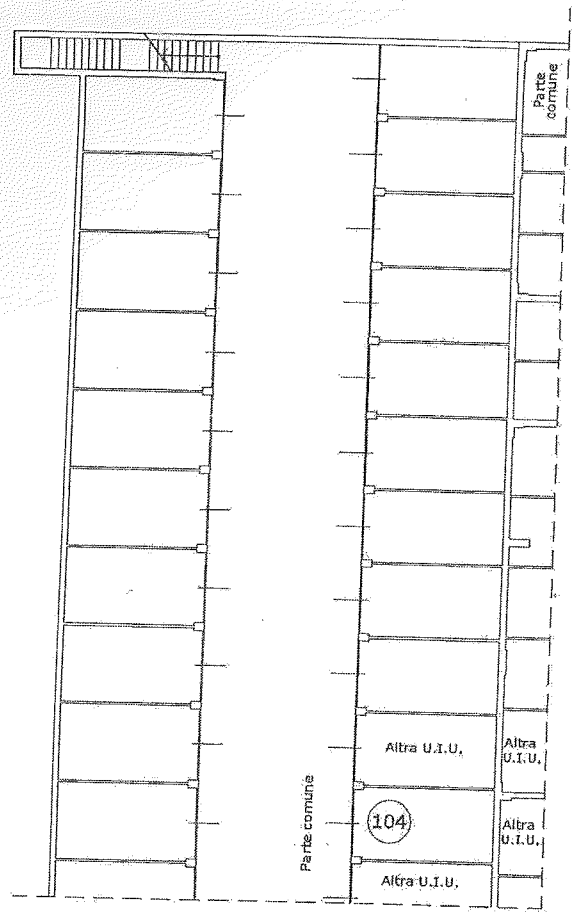
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rozzano

Via Della Cooperazione civ. 28

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Brugnara Angelo
Foglio: 21	Iscritto all'Albo Geometri
Particella: 264	Prov. Milano 7101
Subalterno: 104	

Scheda n. 1 Scala 1:200

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GEOM. BRUGNARA ANGELO N. 7101



PIANO INTERRATO BOX H=240

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rozzano

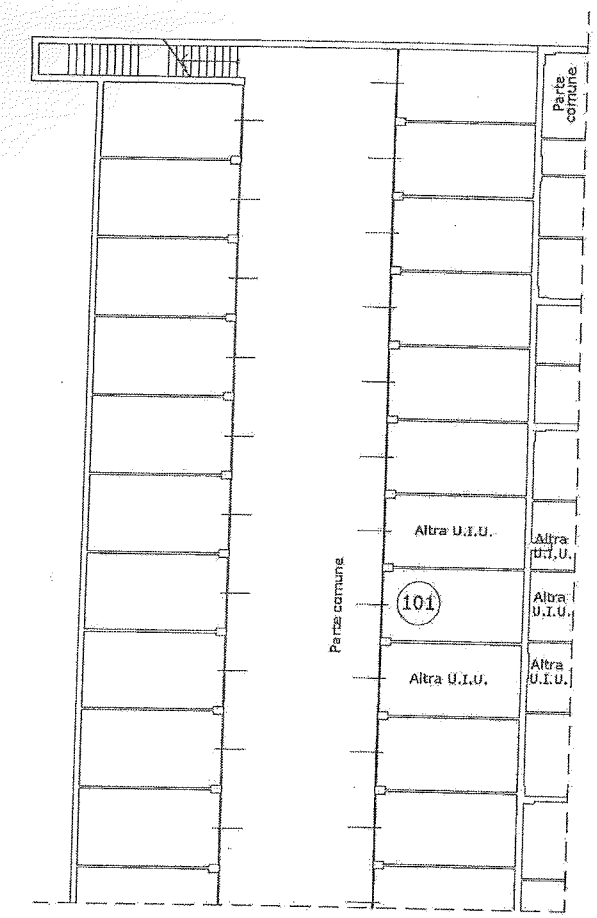
Via Della Cooperazione civ. 28

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 21
Particella: 264
Subalterno: 101

Compilata da:
Brugnara Angelo
Iscritto all'albo
Geometri
Prov. Milano

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GEOM. BRUGNARA ANGELO N. 7101

Scheda n. 1 Scala 1:200

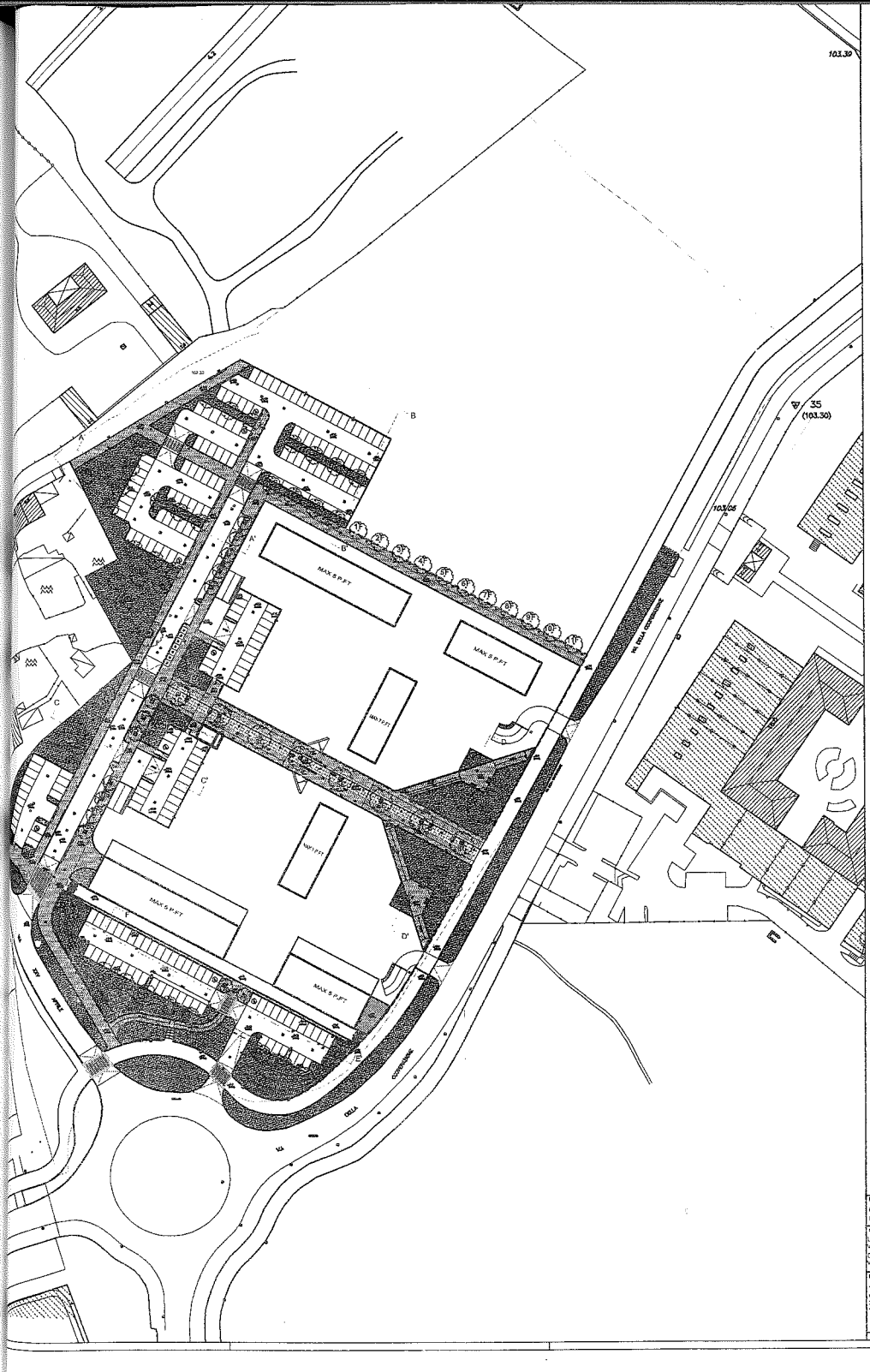


PIANO INTERRATO BOX H=240

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

ALLEGATO N.2



LEGENDA

Limite del lotto

Perimetro Unità minimo di intervento

Alberature di Progetto

F	n°13 Frassino(20-25cm) Fraxinus Excelsior
L	n°9 Liquidambar styraciflua (20-25cm)
S	n°43 Albero di Giuda(20-25cm) Cercis Siliquastrum
C	n°8 Bagolaro(20-25cm) Celtis Australis
G	n°3 Gelso a foglia di platano Morus platanifolia(20-25cm)

n°76 Totale alberi su area a scomputo

Op	Piantumazioni a carico degli operatori

località: COMUNE DI ROZZANO (Provincia di Milano)	progetto: PIANO CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE LOTTO 2R2/6/34 AMBITO B D.I.A.
operatori: Unieco Società Cooperativa Via Mercato N.0/L10 - 47100 Reggio Emilia; Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi Via Caldera 111 - 20153 Milano	titolo tavola: Progetto architettonico Planimetria generale-individuazione alberature di progetto
	DEF — OPERE DI URBANIZZAZIONE
progettista: Arch. Elio Bosio, Via Vincenzo Monti 25, 20123 Milano, Tel: 02-4864348 Tel/Fax: 02-4810006	data: Aprile 2011; scala: 1:500

aggiornamenti	rev.	data	TAV.
			03
			ARCH