

Perizia tecnica illustrativa relativa alla determinazione del più probabile valore commerciale di unità immobiliari site in Rozzano (MI) Via della Cooperazione snc nell'ambito del Comparto di E.E.P. Lotto 2 RZ6 in Rozzano – Il Tetto Società Cooperativa in liquidazione.

=====

Il sottoscritto **Ing. Pierngiorgio Locatelli** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 89 dall'anno 1975, con studio in Lecco Via Leonardo da Vinci 32, a seguito di specifico incarico conferito dal Dott. Gianluigi De Gregorio con recapito in Via A. Vespucci 9 Napoli in qualità di Commissario Liquidatore de "Il Tetto Società Cooperativa" con sede in Milano Via Carlo de Angeli 4, relativo a quanto indicato in epigrafe, eseguiti i sopralluoghi e le verifiche necessarie, rassegna la seguente relazione.

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI LUOGHI

Trattasi di due posti auto inseriti in un vasto complesso edilizio costituito da più fabbricati pluripiano a destinazione residenziale con vaste aree a parcheggio e a verde di contorno, realizzati intorno alla metà degli anni '90. (la richiesta di abitabilità è stata avanzata in data 23/09/1997)

Il comparto ove sono individuati i posti auto fa parte di un Piano di Edilizia Economico Popolare regolato da Convenzione urbanistica fra diversi Attuatori e il Comune di Rozzano ai sensi dell'art 35 della legge 22/10/1971 n. 865, il quale ha concesso il diritto di superficie per anni 90 sulle aree inserite nel Piano.

In particolare, a seguito di specifica Convenzione in data 24/11/1999 n. 83378/9933i rep. Notaio Carlo Corso registrata a Milano in data 14/12/1999 al n 46846 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano al n. 41401/28277 tra alcuni Attuatori originari e la Società Cooperativa Il Tetto, la stessa ha ricevuto in assegnazione n. 28 posti auto appartenenti al Lotto 2 RZ 6, al quale i due posti auto in oggetto appartengono.



Si precisa che i posti auto sono assegnati ai sensi della Legge 865/71 anch'essi in regime di "Diritto di superficie" per anni 90.

Il Lotto realizzato è posto nella parte sud del territorio comunale a sua volta appartenente all'hinterland della Città metropolitana di Milano in direzione sud, dove si sviluppano numerosi insediamenti di recente realizzazione a prevalente destinazione residenziale inseriti in contesti ambientali caratterizzati da numerose aree a verde, parchi urbani e anche a conduzione agricola.

Il Comune di Rozzano è lambito da una rete stradale di notevole importanza (A7 Milano-Genova, A50 tangenziale ovest e dalla ex SS 35 dei Giovi) che consente una rapida connessione con la rete viabilistica a carattere nazionale.

I servizi di tipo collettivo sono presenti ma dislocati ad una certa distanza dal Comparto pur essendo facilmente accessibili attraverso la viabilità ordinaria.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così catastalmente individuati:

Foglio n. 24 Comune Censuario di Rozzano

mapp. 101 sub 101 - Piano S1 – Cat. C/6 - Cl. 4 Sup. mq. 13 – R.C. 44,31

mapp. 101 sub 102 - Piano S1 – Cat. C/6 - Cl. 4 Sup. mq. 13 – R.C. 44,31

CARATTERISTICHE DI ORDINE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Le unità in oggetto sono dotate di:

- porte per basculante in lamiera di acciaio pressopiegata completa di serratura;
- impianto elettrico di illuminazione interno;
- pavimento di tipo industriale;
- pareti a rustico.

2) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili risultano gravati delle seguenti trascrizioni e iscrizioni. (vedasi allegati)

- Trascrizione del 19/12/2000 Registro Particolare 81596 R.G. 119376

Pubblico Ufficiale Severini Luciano Rep.162115 del 06/12/2000.

- Annotazione del 24/02/2005 Registro Particolare 7127 R.G. 25228

Pubblico Ufficiale Donegana Pier Luigi Rep. 176366 del 21/12/1999

Annotazione a iscrizione: Registro dei beni

Atto fra vivi - Compravendita

3) CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il territorio appartenente all'hinterland milanese ed in particolare quello di Rozzano e delle località limitrofe, offre un numero rilevante di opportunità di investimento soprattutto nella Zona in cui sono inseriti i posti auto in oggetto, in quanto appartenenti a insediamenti abitativi di recente realizzazione e presenti in numero abbondante.

Tuttavia la più che discreta presenza di standard urbanistici e in particolare di parcheggi pubblici realizzati nell'ambito degli interventi convenzionati, nonché le normali dotazioni di sosta nell'ambito degli insediamenti realizzati, non favoriscono il mercato immobiliare specifico con scambi modesti e soprattutto con quotazioni molto diverse in funzione della posizione e accessibilità.

Da un'analisi di mercato compiuta on line le quotazioni di autorimesse in diritto di proprietà e per superfici simili a quelle in argomento, variano da €. 2.500 a €. 8.000, mentre gli affitti si aggirano fra 50/80 euro mensili.

Le aste giudiziarie offrono autorimesse a partire da 2.500/3.000 euro.

A favore di una maggiore valutazione gioca la possibilità che i posti auto possano essere richiesti da coloro che già sono proprietari di appartamenti in zona e che siano nella necessità di parcheggiare le seconde vetture in dotazione alla famiglia.

Resta il fatto che l'acquisto dei posti auto in argomento sarebbe in regime di diritto di superficie, ma l'estensione dello stesso a 90 anni, in genere, fa cadere le pregiudiziali che potrebbero sorgere circa la mancata e piena proprietà.

Per quanto sopra riportate, facendo riferimento alle ricerche effettuate presso Professionisti del settore e presa visione dei valori espressi dall'Osservatorio immobiliare per

beni simili e aventi caratteristiche analoghe a quelle illustrate, nonché avvalendosi della propria esperienza professionale, è stato possibile assumere come più probabile valore commerciale il seguente:

Importo a corpo= €. 6.000,00 (diconsi euro seimila/00)

Nella speranza di avere assolto con diligenza al compito affidatomi, rassegno la presente relazione.

Ing. Piergiorgio Locatelli



Lecco, 09 novembre 2017

Allegati: Schede catastali, Visure catastali aggiornate e ipotecarie



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

23900 LECCO C/so Promessi Sposi 27/C Tel. 0341/369.319 - Fax 0341/369.366

Cronologico n° 2927/17

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2017 addì 10 del mese di Novembre in Lecco, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Dirigente la Cancelleria, e' comparso il Sig. Piergiorgio Locatelli nato a Lecco (Lc) in data 21/12/1949, residente a Valmadrera (Lc) in via Castagnera n. 6 identificato con C.I n. A/0597228 rilasciata dal sindaco di Valmadrera (Lc) in data 07/07/2012 in corso di validità il quale fa richiesta di asseverare con giuramento la sua estesa perizia.

Indi, verificata la regolarità fiscale dell'atto, previa ammonizione ex art. 483 c.p.(*) sulla responsabilità che col giuramento assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula:
"GIURO di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità "

L.C.S.

Il richiedente

Il Dirigente la Cancelleria
Dr. Leonardo Pupio

(*) falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico

Nota Bene.L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia con il giuramento di cui sopra.Dirigente La Cancelleria autorizzato con provvedimento Presidente Tribunale di Lecco in data 14.07.2000(prot. 980/2000)-decreto n.1846 del 22.10.2012-.rif. nota n°1622/99/U del 16.06.1999 Ministero della Giustizia-DIR.GEN.Aff.Civili.

MODULI ARIG
Foglio 497



MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO

(R.D.L. 13-4-1939 n. 652)

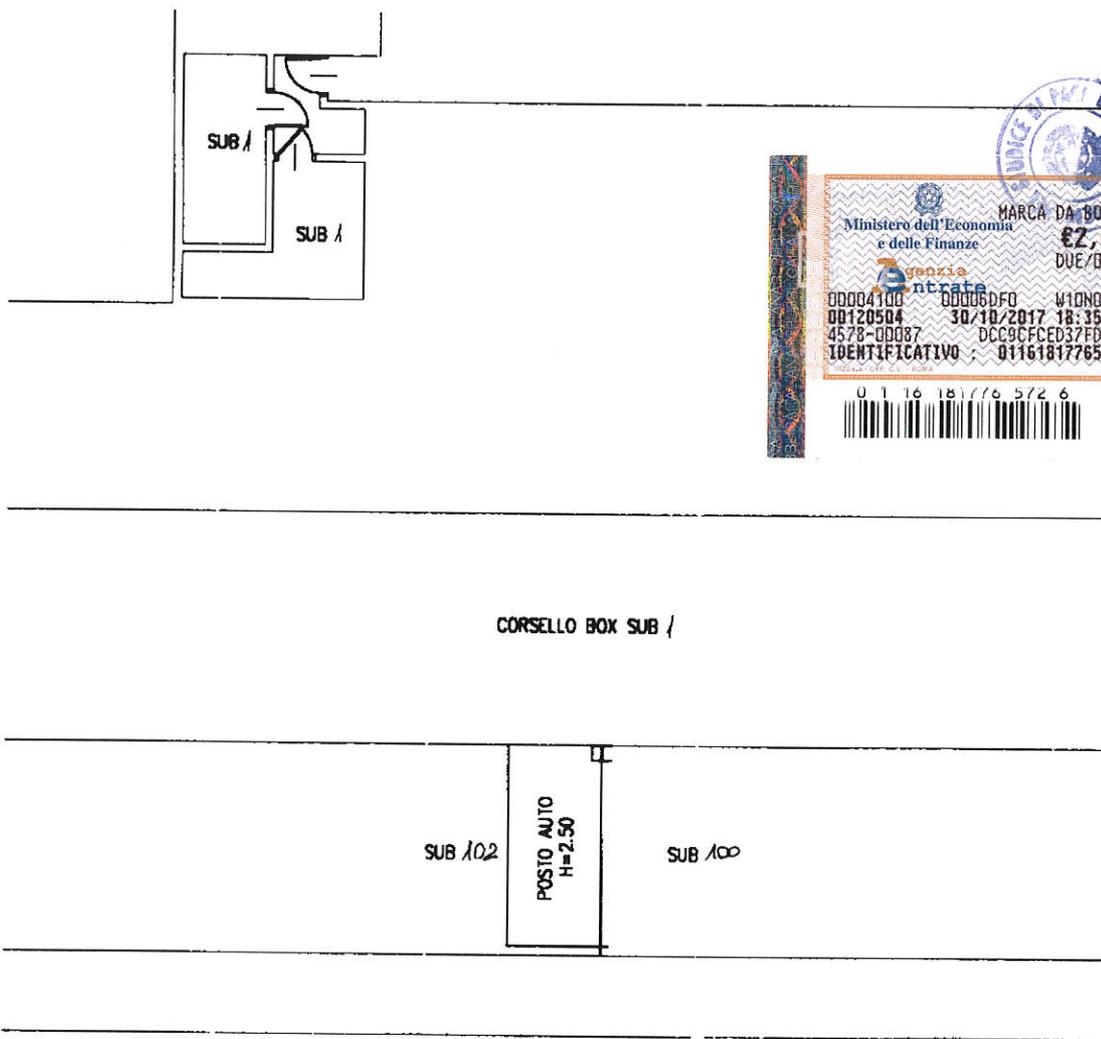
1:10000

500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROZZANO** via **DELLA COOPERAZIONE**

CIV. SNC

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Stampa del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia Entrate. Marca da bollo €2,00. Data: 30/10/2017 18:35:55. Identificativo: 01161817765726. Barcode: 01161817765726.



ORIENTAMENTO

MODULO ZETA s.r.l.

VIA ... 31 ... 2000 ...

SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di NC
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Completata da **GEOM. GILARDI ALBERTO**
CF. G.R. LRT 64D19 E507Y

IN CARICHI

Data presentazione: 12/12/1997 - Data: 27/10/2017 - n. T253683 - Richiedente: LCTPGR49T21E507F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. sub 101 data 22-10-97 Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2017 - Comune di ROZZANO (H623) - < Foglio: 24 - Particella: 101 - Subalterno: 101 >
VIA DELLA COOPERAZIONE SNC n. 101 edificio A.

MODULARIO
F. n. 497



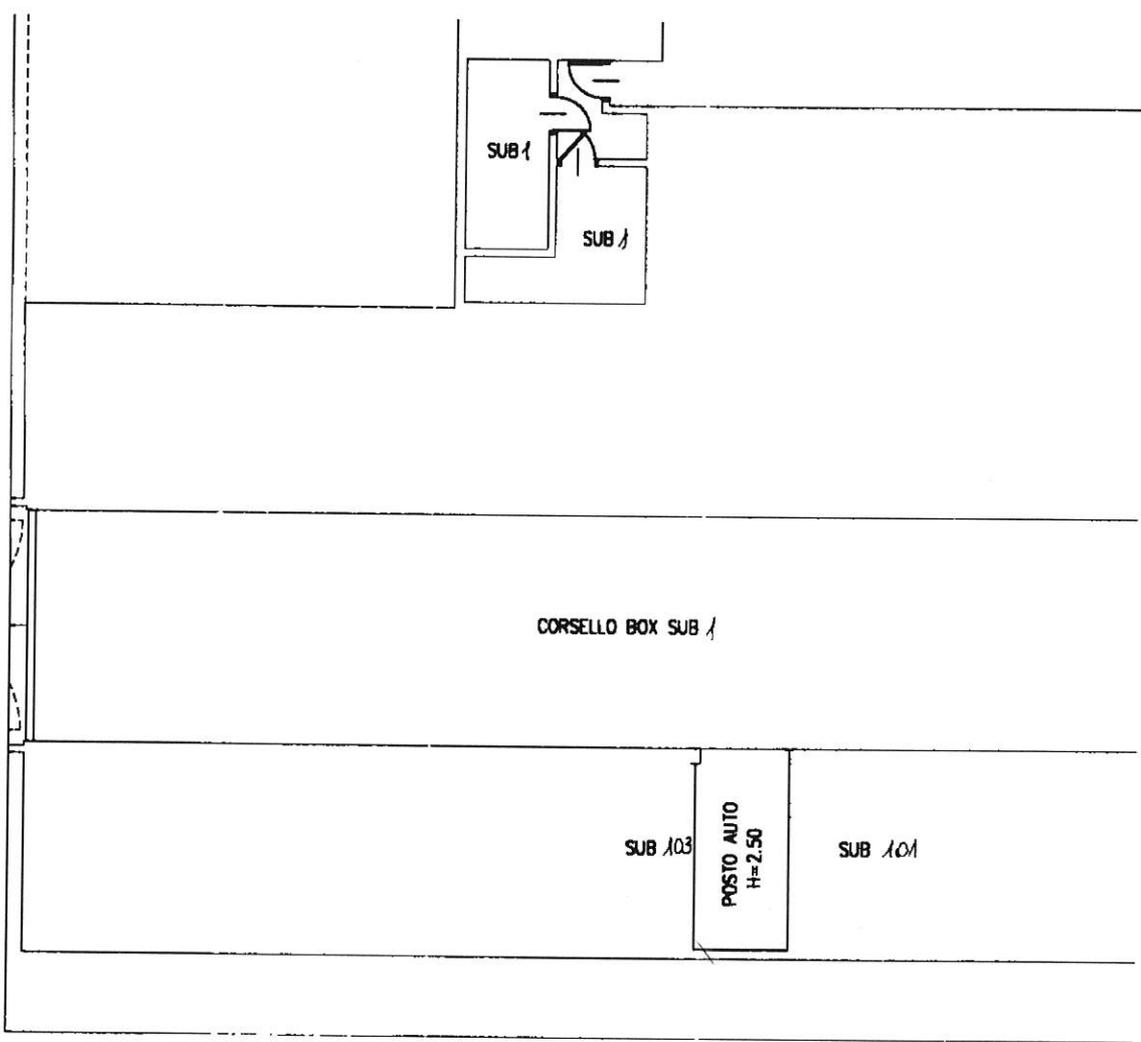
MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939 n. 652)

MOD. UN. CAT. 1989

SP. 1
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROZZANO** via **DELLA COOPERAZIONE** civ. **SNC**

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



ORIENTAMENTO

MODULO ZETA s.r.l.
Via Bergamo 33/3 - LECCO (LC)
Tel. 0323/761111
GILARDI ALBERTO
1/7

SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Completata da **GEOM. GILARDI ALBERTO**
CF. GLR IRT 64D19 E507Y

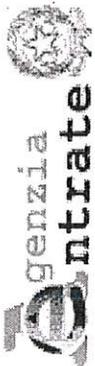
RESERVAZIONE

Data presentazione: 12/12/1997 - Data: 27/10/2017 - n. T253684 - Richiedente: LCTPGR49T21E507F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) E-Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data 22.10.97 Firma *Alberto Gilardi*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2017 - Comune di ROZZANO (H623) - < Foglio: 24 - Particella: 101 - Subalterno: 102 >
VIA DEI FABBRICATI A COOPERAZIONE SNC piano: 1 edificio: A.

Handwritten signature or initials



Ufficio provinciale di Lecco - Territorio su Altro Ufficio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 08.27.56 Fine
Visura n.: LC0078187 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROZZANO (Codice: H623)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO	
	Foglio: 24 Particella: 101 Sub.: dal 101 al 102	
	Dati relativi all'immobile selezionato	
Unità immobiliare		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	101	101			C/6	4	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 44,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Annotazioni												
INTESTATI												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI ROZZANO con sede in ROZZANO	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2000 Trascrizione in atti dal 18/06/2001 Repertorio n.: 162115 Rogante: SEVERINI LUCIANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 81596.1/2000)		
1			01743420158*	(1) Proprieta' per l'area
2			04888120153*	(1s) Proprieta' superficaria per l/1

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune **H623** - Sezione - Foglio **24** - Particella **101**

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 19514

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **GILARDI ALBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio provinciale di Lecco - Territorio su Altro Ufficio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 08.28.08 Fine
Visura n.: LC0078188 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROZZANO (Codice: H623) Provincia di MILANO	
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 101 Sub.: dal 101 al 102	
Unità immobiliare	Dati relativi all'immobile selezionato	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	101	102			C/6	4	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 44,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni VIA DELLA COOPERAZIONE SNC piano: S1 edificio: A; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
INTESTATI												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI ROZZANO con sede in ROZZANO	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2000 Trascrizione in atti dal 18/06/2001 Repertorio n.: 162115 Rogante: SEVERINI LUCIANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 81596.1/2000)		
1	COMUNE DI ROZZANO con sede in ROZZANO		01743420158*	(1) Proprieta' per l'area
2	COOPERATIVA EDILIZIA IL TETTO SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L. con sede in MILANO		04888120153*	(1s) Proprieta' superficciaria per l/1

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H623 - Sezione - Foglio 24 - Particella 101

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 19514 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria
Richiedente: **GILARDI ALBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 06/11/2017 Ora 08:45:52
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta LC 58186 del 2017
Ricevuta di cassa n. 12719
Ispezione n. LC 58188/3 del 2017
Inizio ispezione 06/11/2017 08:45:41

Richiedente GILARDI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROZZANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 24 - Particella 101 - Subalterno 101

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 03/11/2017

Elenco immobili

Comune di ROZZANO (MI) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 24 Particella 101 Subalterno 101

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 81596 Registro Generale 119376
Pubblico ufficiale SEVERINI LUCIANO Repertorio 162115 del 06/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 24/02/2005 - Registro Particolare 7127 Registro Generale 25228
Pubblico ufficiale DONEGANA PIER LUIGI Repertorio 176366 del 21/12/1999
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7968 del 1995
- 

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta LC 58186 del 2017
Ricevuta di cassa n. 12719
Ispezione n. LC 58189/3 del 2017
Inizio ispezione 06/11/2017 08:48:09

Richiedente GILARDI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROZZANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 24 - Particella 101 - Subalterno 102

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 03/11/2017

Elenco immobili

Comune di ROZZANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 24 Particella 101 Subalterno 102

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 81596 Registro Generale 119376
Pubblico ufficiale SEVERINI LUCIANO Repertorio 162115 del 06/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 24/02/2005 - Registro Particolare 7127 Registro Generale 25228
Pubblico ufficiale DONEGANA PIER LUIGI Repertorio 176366 del 21/12/1999
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7968 del 1995



[Handwritten signature]