

RELAZIONE PERITALE DI STIMA



In ottemperanza all'incarico affidatomi dalla Società **GENERAL COSTRUZIONI SRL**, io sottoscritto arch. Roberto Pozzoli con studio in via Verdi n. 31 a Seregno (MB), iscritto all'Albo degli Architetti di Monza e Brianza al n. 250 e all'Albo Regionale dei Collaudatori al n. 1843, mi pregio di presentare la seguente relazione peritale estimativa.

Relazione peritale estimativa delle autorimesse site nel complesso immobiliare di via Mazzini n. 13 a Seregno (MB) che ammontano a 8 autorimesse non pertinenziali situate al 2° piano interrato; a queste ultime unità segue e compete la quota proporzionale di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero condominio, le cui superfici non sono ricomprese in quelle delle singole unità ma di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva degli stessi.

Gli immobili in perizia sono di proprietà della Società **GENERAL COSTRUZIONI SRL**, con sede in via Mario Pagano n.63 a Milano (C.F. e P. IVA: 12229270157).

L'edificio, di cui fanno parte le autorimesse oggetto di perizia, è stato costruito negli anni 2005-2010), è ubicato nella zona centrale di Seregno, ha nelle vicinanze la maggior parte delle attrezzature pubbliche (municipio, scuole, stazione ferroviaria, sede AEB, ecc.) ed è favorevolmente servito dal sistema della maglia viabilistica comunale, trovandosi quindi in una posizione di non indifferente valore urbanistico; ha finiture signorili e i materiali impiegati nella costruzione sono stati di prima scelta e qualità.

Il complesso immobiliare ha regolari titoli edificatori (PDC n.85 del 19 luglio 2005 e successive varianti) rilasciati dal Comune di Seregno, nonché certificato di agibilità del 17 giugno 2010.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- 1) Autorimessa al foglio n. n. 41 mappale n. 208 sub 61 (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 22, sup. cat. mq. 25, rendita €. 122,71), ha una superficie totale di mq. 25,10 circa (H=

2,40). Le coerenze in senso orario sono: a nord terrapieno, a est autorimessa sub 62, a sud corsello comune, a ovest autorimessa sub 60.

- 2) Autorimessa al foglio n. n. **41** mappale n. **208** sub **62** (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 19, sup. cat. mq. 21, rendita €. 105,98), ha una superficie totale di mq. 21,10 circa (H=2,40). Le coerenze in senso orario sono: a nord terrapieno, a est autorimessa sub 63, a sud corsello comune, a ovest autorimessa sub 61.
- 3) Autorimessa al foglio n. n. **41** mappale n. **208** sub **72** (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, sup. cat. mq. 17, rendita €. 89,24), ha una superficie totale di mq. 15,60 circa (H=2,40). Le coerenze in senso orario sono: a nord autorimessa sub 71, a est terrapieno, a sud autorimessa sub 73, a ovest corsello comune.
- 4) Autorimessa al foglio n. n. **41** mappale n. **208** sub **73** (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, sup. cat. mq. 19, rendita €. 89,24), ha una superficie totale di mq. 17,20 circa (H=2,40). Le coerenze in senso orario sono: a nord autorimessa sub 72, a est terrapieno, a sud terrapieno, a ovest corsello comune.
- 5) Autorimessa al foglio n. n. **41** mappale n. **208** sub **74** (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, sup. cat. mq. 19, rendita €. 89,24), ha una superficie totale di mq. 14,60 circa (H=2,40). Le coerenze in senso orario sono: a nord autorimessa sub 75, a est corsello comune, a sud terrapieno, a ovest parti comuni.
- 6) Autorimessa al foglio n. n. **41** mappale n. **208** sub **75** (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, sup. cat. mq. 17, rendita €. 89,24), ha una superficie totale di mq. 14,60 circa (H=2,40). Le coerenze in senso orario sono: a nord autorimessa sub 76, a est corsello comune, a sud autorimessa sub 74, a ovest parti comuni.
- 7) Autorimessa al foglio n. n. **41** mappale n. **208** sub **76** (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, sup. cat. mq. 15, rendita €. 78,09), ha una superficie totale di mq. 14,60 circa (H=



2,40). Le coerenze in senso orario sono: a nord autorimessa sub 77, a est corsello comune, a sud autorimessa sub 76, a ovest parti comuni.

- 8) Autorimessa al foglio n. n. 41 mappale n. 208 sub 79 (categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 31, sup. cat. mq. 35, rendita €. 172,91), ha una superficie totale di mq. 34,00 circa (H=2,40). Le coerenze in senso orario sono: a nord corsello comune, a est patii comuni, a sud autorimessa sub 79, a ovest corsello comune.

GIUDIZIO DI STIMA

Premesso che la valutazione si riferisce alla data odierna, dopo aver eseguito i necessari ed opportuni rilievi tecnici ed informativi presso gli uffici addetti in zona (prezzi degli immobili di Monza e Brianza 2011 dell'Osservatorio FIAIP, che per la zona semicentrale di Seregno indica un valore di €/cad. 25.000 per le autorimesse), secondo le vicissitudini del mercato, onde avere a disposizione i parametri più attendibili considerando ubicazione, possibile utilizzazione, prezzo assunto in recenti contrattazione, casi analoghi, tutto ciò premesso, il Perito dichiara i seguenti valori delle unità catastali in oggetto, che tengono conto della diversa conformazione tecnica delle stesse:

1) Autorimessa (sub 61)	Valore complessivo	€.	62.000,00
2) Autorimessa (sub 62)	Valore complessivo	€.	52.000,00
3) Autorimessa (sub 72)	Valore complessivo	€.	42.000,00
4) Autorimessa (sub 73)	Valore complessivo	€.	42.000,00
5) Autorimessa (sub 74)	Valore complessivo	€.	42.000,00
6) Autorimessa (sub 75)	Valore complessivo	€.	42.000,00
7) Autorimessa (sub 76)	Valore complessivo	€.	42.000,00
8) Autorimessa (sub 79)	Valore complessivo	€.	82.000,00

Pertanto la sommatoria totale (dal n.1 al n. 8) porta al valore peritale complessivo pari ad €.

406.000,00 (quattrocentoseimila).

Seregno, 5 marzo 2013

arch. Roberto Pozzoli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

Roberto Pozzoli
ROBERTO
POZZOLI
ARCHITETTO

250

TRIBUNALE DI MONZA
Sezione distaccata di DESIO

VERBALE DI ASSEVERAMENTO

Nella pretura di Desio, oggi 8 MAR. 2013, davanti il sottoscritto Cancelliere L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
..... Nadia LORENZINI

è comparso personalmente l'arch. Roberto Pozzoli, nato a Desio il 27 ottobre 1948 e residente a

Seregno in viale Edison n.9, il quale chiede di asseverare suddetta perizia. Ammonito il Perito

sull'importanza morale e giuridica dell'atto, del vincolo religioso che i credenti contraggono davanti

Dio, della pena dello spergiuro ai Periti falsi e reticenti, indi stante in piedi a capo scoperto viene

fatto giurare con le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che sono

state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità". Detto, confermato e sottoscritto.-----

Cron
266

DI MONZA
SEZIONE
DISTACCATA
DI DESIO

Il Perito

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA
Archi
ROBERTO
POZZOLI
ARCHITETTO
250

TRIBUNALE DI MONZA
SEZIONE
DISTACCATA
DI DESIO

Il Cancelliere
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Nadia LORENZINI