



PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI POSTO AUTO

sito nel Comune di Bresso in Via Centurelli n. 44


1. PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Giorgio Maj, libero professionista con studio in Dalmine - Via S. Andrea n. 3, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Bergamo al n. 2056 e all'albo dei periti del Tribunale di Bergamo al n. 267, redige la presente perizia di stima a seguito dell'incarico rivevuto dal Comune di Bresso, quale proprietario degli immobili.

Scopo della presente perizia è di provvedere all'aggiornamento della valutazione già effettuata nel 2018 ai fini di individuare il più probabile valore medio di mercato attuale degli immobili. Ovvero, definire il valore dell'immobile che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per l'assolvimento dell'incarico, il sottoscritto ha tenuto conto dello stato reale del bene, dell'esatta ubicazione, della previsione urbanistica comunale e dell'attuale andamento del mercato immobiliare delle aree della stessa natura, tipologia e posizione urbanistica.

Richiamata inoltre la perizia del 2018, che non allegata, ma depositata presso gli uffici comunali, costituisce parte integrante della presente relazione e verificati gli interventi modificativi intervenuti successivamente, il sottoscritto provvede a redigere la presente perizia estimativa, suddivisa nei seguenti capitoli:

- 
1. Premesse
 2. Descrizione della zona e del fabbricato
 3. Consistenza e descrizione
 4. Criterio di stima
 5. Analisi del mercato immobiliare
 6. Determinazione valore di riferimento e valutazione
 7. Conclusioni

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA, DEL FABBRICATO

Gli immobili oggetto di stima sono posti nella zona centrale del comune di Bresso, nelle immedite vicinanze del municipio e degli uffici postali. In base al PGT del 10.05.2017 sono inseriti nell'ambito TCR - tessuto consolidato residenziale e ricompresi nell'area di rispetto del pozzo pubblico (*allegato 1*).

3. CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto e fabbricato rurale di proprietà del Comune di Bresso, distinti al Catasto Terreni dello stesso comune al (*allegato 2*):

- fg. 6 – mapp. 125 – ql. Fabb. Rurale – 24 ca
- fg. 6 – mapp. 127 – ql. Fabb. Rurale – 25 ca

4. CRITERI DI STIMA

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato



dell'immobile da valutare. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, tipo di contratto, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene oggetto di stima con altri beni "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore dell'immobile da stimare è quindi verificato e confrontato con i valori delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato nel periodo corrente.

5. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per eseguire la presente stima sono state effettuate le seguenti analisi di mercato che hanno riguardato: banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e analisi delle compravendite in loco.

Il Rapporto Immobiliare 2019 relativo al settore residenziale, redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana, analizza e approfondisce i principali dati di mercato delle abitazioni in Italia desunti dai diversi archivi amministrativi, oltre a quelli riguardanti le pertinenze.

Come per le abitazioni, si osserva che gli scambi di box e posti auto, circa 336.800 NTN, risultano in crescita, +5,4% rispetto al 2017, seppure il rialzo sia inferiore a quello registrato nel settore residenziale.

Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite registrando una flessione dei prezzi dal 2008 ad oggi pari al 28% circa.

L'analisi delle compravendite in loco di fabbricati rurali trova una scarsa corrispondenza, mentre quella dei posti auto è equiparabile a quella dei box, che trovandosi in una zona semi-centrale della città, sono richiesti.

6. DETERMINAZIONE VALORE DI RIFERIMENTO e VALUTAZIONE

La valutazione economica dei beni è determinata sulla base dei dati riportati nella perizia del 2018 e procedendo quindi al solo aggiornamento del prezzo



unitario di mercato.

n.	Immobile	Sup. commerciale	Prezzo di mercato	Valore
1	Posto auto	mq 25,00	a corpo	€ 6.000,00
2	Fabbricato rurale	mq 24,00	a corpo	€ 4.000,00
Totale				€ 10.000,00

7. CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, sulla base dei conteggi eseguiti, nonché sullo stato di fatto dell'immobile, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto di perizia è pari ad

€ 10.000/00 (Euro dieci-mila/00).

Dalmine, 24/09/2019

Il perito

Geom. Giorgio Maj



UNIONE EUROPEA – REPUBBLICA ITALIANA - TRIBUNALE DI BERGAMO

VERBALE GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE ASSEVERATA N° *8264* DELL'ANNO 2019

24 SET. 2019

Oggi avanti al sottoscritto cancelliere si presenta GIORGIO MAJ, nato il 05/02/1954 a Schilpario e residente a Dalmine in via Pirandello n. 18, identificato con carta d'identità n° AS 1634737, il quale esibisce la relazione peritale che precede e chiede di poterla asseverare per conto di AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI BRESSO.

Ammonito ai sensi di Legge sull'importanza morale del giuramento, sulle pene comminate dalla Legge contro i falsi e i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto ha giurato nella formula di rito ripetendo: **“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la Verità.”**

Letto, confermato e sottoscritto nella cancelleria del Tribunale di Bergamo il

Il Perito

[Firma manoscritta]



Il Funzionario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Mirella Rota

[Firma manoscritta]

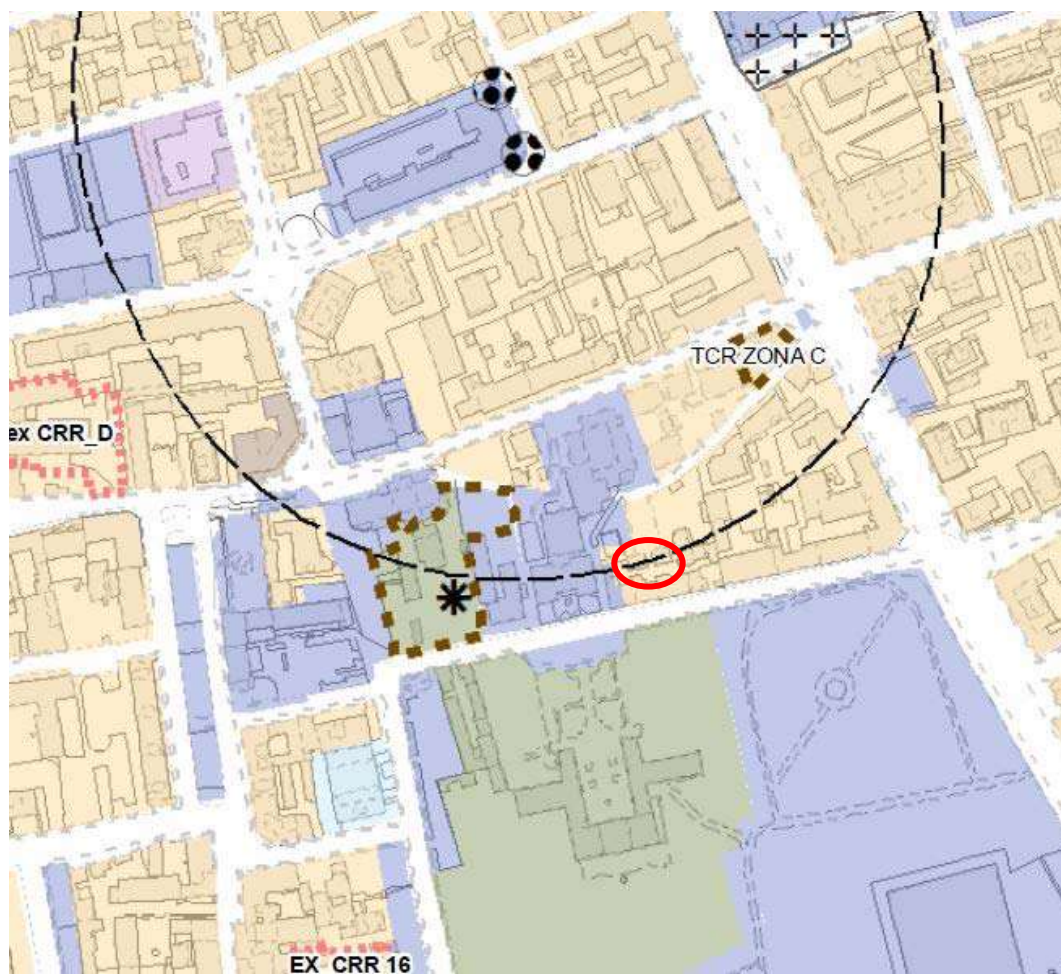
COMUNE DI BRESCO

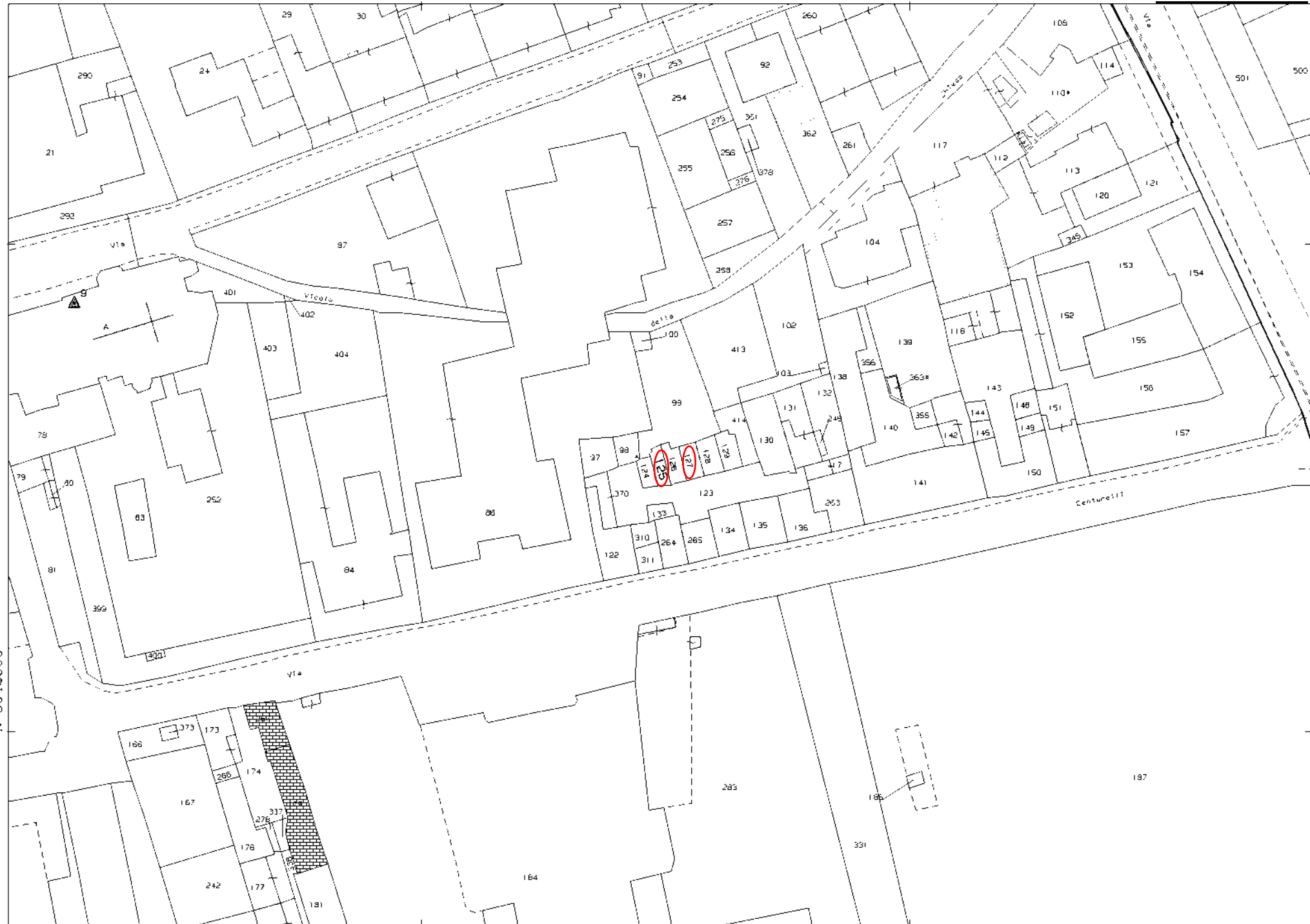
Via Centurelli n. 44

Fg. 6 – mapp. 125 e 127



ESTRATTO PGT del 10.05.17 - PDR tav. 01





N=5042600

E=1514800

1 Particella: 125

Comune: BRESCO

Foglio: 6

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Scala originale: 1:1000

2-Ago-2019 15:12:54

Prot. n. TI62314/2019