



AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI UFFICIO

sito nel Comune di Bresso in Piazza Martiri della Libertà n. 1

1. PREMESSE

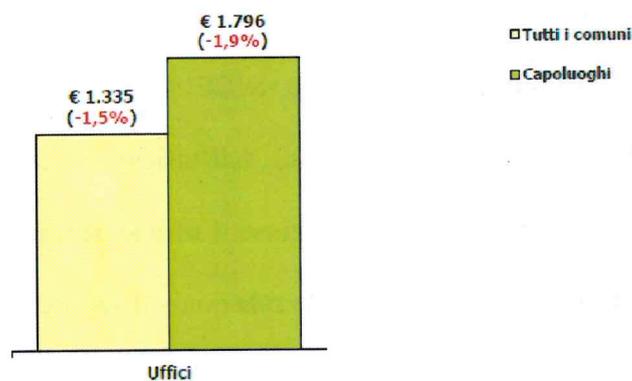
Il sottoscritto Geom. Giorgio Maj, libero professionista con studio in Dalmine - Via S. Andrea n. 3, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Bergamo al n. 2056 e all'albo dei periti del Tribunale di Bergamo al n. 267, redige la presente perizia di stima a seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Bresso, quale proprietario degli immobili. Scopo della presente perizia è di provvedere **all'aggiornamento della perizia del 2019** ai fini di individuare il più probabile valore medio di mercato attuale dell'ufficio. Pertanto, richiamata la perizia **sipraccitata, che depositata presso l'ufficio tecnico comunale costituisce parte integrante della presente relazione**, il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la valutazione economica dell'immobile oggetto di perizia in relazione alle variazioni dei prezzi del mercato immobiliare delle unità immobiliari della stessa natura, tipologia e posizione urbanistica intervenute dal 2019 ad oggi.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

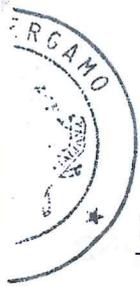
Le analisi di mercato effettuate hanno riguardato l'andamento dei prezzi delle unità immobiliari ad uso terziario secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le recenti compravendite effettuate in loco.

In particolare dal “rapporto immobiliare 2020” relativo agli immobili a destinazione terziaria commerciale, pubblicato da OMI il 28 maggio 2020, risulta che “Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2020, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media...a livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici, risulta nel 2020 pari a 1.335 €/m²...quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.796 €/m².”

Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2020 e variazione rispetto al 2019 - uffici



A livello regionale si evidenzia una quotazione media regionale 2020 per la Lombardia pari a 1.576 €/m².



DETERMINAZIONE VALORE DI RIFERIMENTO

Preso atto dei sopracitati che documentano una riduzione dei prezzi tra il 2019 ed il 2020 compresa tra 1,5% e 1,9%, dell'attuale situazione di mercato ulteriormente aggravata dalla pandemia in corso, nonché delle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ritiene che la riduzione del prezzo medio di mercato regionale di 1.576,00 €/m² sia pari al 10% che dunque determina il prezzo medio di 1.400,00 €/m². Preso atto del suddetto prezzo e della superficie commerciale, il valore del bene risulta dal seguente prospetto:

Immobile	Sup. commerciale	Prezzo di mercato	Valore
Ufficio	m ² 236,25	€/m ² 1.400,00	€ 330.750,00

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, con la presente il sottoscritto ritiene equo e corretto definire il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto di perizia pari a ad € 330.750/00 arrotondato ad **€ 330.000/00 (Euro trecentotrenta-mila/00)**.

Dalmine, 17/11/2021

Il perito

Geom. Giorgio Maj



UNIONE EUROPEA – REPUBBLICA ITALIANA - TRIBUNALE DI BERGAMO

VERBALE GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE ASSEVERATA N. *544* DELL'ANNO 2021 /AZ

Oggi **- 9 DIC. 2021** 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° CA57540IJ rilasciata dal Comune di Dalmine in data 27/03/2021, 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 09/12/2021

Il Perito

Giorgio Maj

Il Funzionario Giudiziario

Il Funzionario Giudiziario
(*dessa Laura Epis*)

