



PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI BOX

sito nel Comune di Bresso in Via Aldo Villa n. 5

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 perizia è di provvedere all'aggiornamento della valutazione già effettuata nel 2008 ai fini di individuare il più probabile valore medio di mercato attuale dell'immobile. 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 2008, 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 dell'appartamento
4. Criterio di stima
5. Analisi del mercato immobiliare
6. Determinazione valore di riferimento e valutazione
7. Conclusioni

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA, DEL FABBRICATO

Vedi perizia del 2008.

3. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEL BOX

Vedi perizia del 2008. A differenza di quanto riportato nella valutazione precedente, la presente stima riguarda solamente il box di sinistra ed in particolare quello censito al catasto fabbricati al fg. 3 - mapp. 154 - cat. C/6 - cl. 4 - 17 mq - rendita € 42,14 (*allegato 1*).

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, dimen-



sione, 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

Le analisi di mercato effettuate hanno riguardato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e l'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 è stata effettuata ricercando beni simili che chiameremo comparabili, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter metterli a confronto con il bene oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. I valori riscontrati nella zona centrale del Comune di Bresso sono riconducibili ad una media di 1.350,00 €/mq, per una riduzione del prezzo di mercato dell'anno 2008 pari al 16%.

6. DETERMINAZIONE VALORE DI RIFERIMENTO e VALUTAZIONE

La valutazione economica del bene è determinata sulla base dei dati riportati nella perizia del 2008 e procedendo quindi al solo aggiornamento del prezzo unitario di mercato. Pertanto, sulla base della media dei deprezzamenti analizzati, ulteriormente ridotti di un valore percentuale del 7% per incremento della vetustà dell'immobile, ritiene che la riduzione del prezzo di mercato preceden-



temente utilizzato di € 1.600,00 sia pari alla percentuale del 30%, che quindi determina il prezzo medio unitario attuale di €/mq 1.100,00.

Preso atto del suddetto prezzo e della superficie commerciale, il valore del bene risulta dal seguente prospetto:

<i>Immobile</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Valore</i>
Box	mq 17,00	€/mq 1100,00	€ 18.700,00

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

€ 18.000/00 (Euro diciotto-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° 8262 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

Giorgio Maj



Il Funzionario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Mirella Rota

Mirella Rota

COMUNE DI BRESCO

Via Aldo Villa n. 5

Fg. 3 – mapp. 154



MODULARIO
F. rig. rend. 497



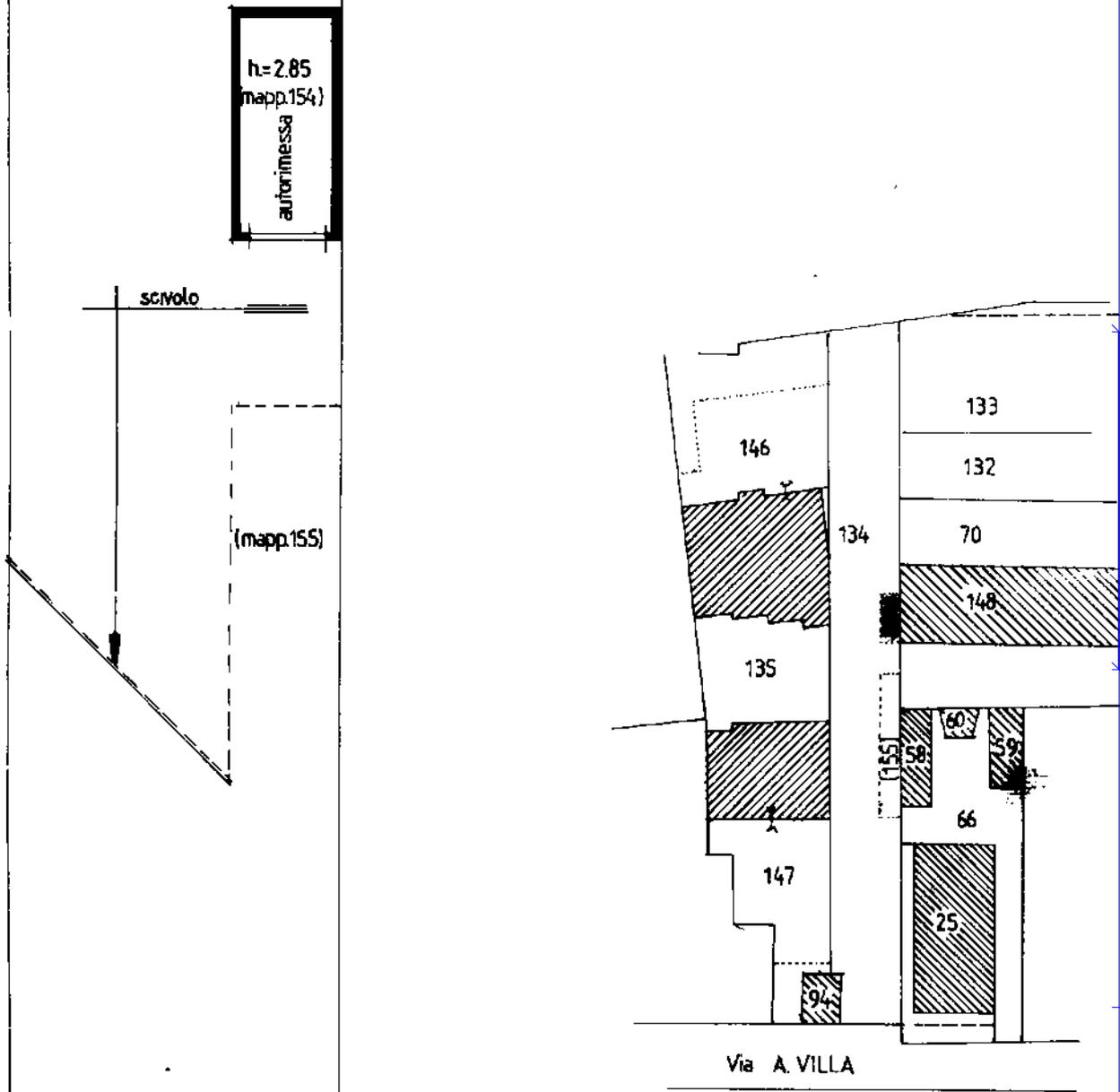
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Bresso** via **A. VILLA** civ.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Via A. VILLA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

26502 - 01/10/1989

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Compilata dal **Architetto**
VILLA Antonio
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'Albo degli **Architetti**
Milano
n. **4830**

data **03.10.89** Firma **[Signature]**



RISERVATO ALL'UFFICIO

7895