

## **PERIZIA ESTIMATIVA DI POSTI AUTO SITI IN VIA DELLA SOLIDARIETA' N. 7 IN COMUNE DI MINERBIO (BO)**



### **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Ritenuto che il criterio meglio rispondente alla finalità richiesta sia quella della ricerca del più probabile valore di mercato in funzione delle caratteristiche peculiari del bene immobile.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Minerbio e delle zone limitrofe.

Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio), che riporta, divisi per Comune e per Fasce e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio delle Entrate nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Il sottoscritto perito fatti gli opportuni accertamenti verifiche e conteggi, tenuti presenti i prezzi praticati in vendite di beni ritenuti simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto conto della consistenza, ubicazione, vetustà e particolare appetibilità dell'abitazione procede alla perizia di stima.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati in zona Residenziale del Comune di Minerbio (BO) e posti a piano terra su area privata condominiale. Più precisamente trattasi di posti auto scoperti.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono censite al N.C.E.U. del Comune di Minerbio al Foglio 16 Mappale 1268 ai seguenti sub:

- Sub. 3, 4, 5;

## SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATI

Si assume un coefficiente di riduzione per le superfici non prettamente residenziali quantificate in 0,25 per i suddetti immobili adibiti a posti auto scoperti:

| <i>Ubicazione</i>                    | <i>Destinazione</i> | <i>Superficie (mq)</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Superficie Comm. (mq)</i> |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------|------------------------------|
| PIANO TERRA                          | Posto auto Sub. 3   | 12,50                  | 0,25          | 3,125                        |
|                                      | Posto auto Sub. 4   | 12,50                  | 0,25          | 3,125                        |
|                                      | Posto auto Sub. 5   | 12,50                  | 0,25          | 3,125                        |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b> |                     |                        |               | <b>9,375</b>                 |

## STIMA CONCLUSIVA

Considerato che trattasi esclusivamente di posti auto scoperti non collegati ad alcuna unità abitativa e per logica con future caratteristiche pertinenziali di uno degli alloggi del condominio sulla cui area comune sono ubicati, si ritiene di dover considerare un valore di mercato di **850,00 €/mq** ottenendo così la seguente entità di stima:

VALORE TOTALE IMMOBILI:

- Posto auto sub. 3      mq 3,125 x € 850,00 = **2.656,25 €**

- Posto auto sub. 4      mq 3,125 x € 850,00 = **2.656,25 €**

- Posto auto sub. 5      mq 3,125 x € 850,00 = **2.656,25 €**

In allegato:

- Elaborato planimetrico con indicazione degli immobili oggetto di perizia;
- Visure catastali;
- Foto con individuazione dei posti auto;
- Visure ipotecarie;

Urbana, lì 10/02/2021

IL TECNICO  
Geom. Francesco Ferri

