

rif. prot. n. 62822/2020

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato
di immobili ubicati in Terno d'Isola, via Milano n. 55**



INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 3 |
| PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE | 3 |
| 1 Notizie di carattere generale | 3 |
| 2 Caratteristiche dell’edificio | 4 |
| 3 Caratteristiche delle unità immobiliari | 5 |
| 4 Utilizzo attuale..... | 7 |
| 5 Identificazione catastale | 7 |
| 6 Consistenza..... | 8 |
| PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE | 10 |
| 7 Destinazione urbanistica..... | 10 |
| 8 servitù ed altri diritti reali | 12 |
| PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE..... | 12 |
| 9 Criteri e metodologie estimative | 12 |
| 10 Individuazione dello scopo della stima | 13 |
| 11 Analisi del mercato immobiliare | 13 |
| 12 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento..... | 18 |
| 13 Determinazione del valore..... | 19 |
| a) Appartamento | 19 |
| b) Ufficio..... | 30 |
| c) Box | 39 |
| d) Soffitta | 47 |
| e) Cantina..... | 47 |
| f) Negozio e deposito | 47 |
| g) Aree urbane (strada sterrata) | 56 |
| h) Aree urbane (aree a verde) | 56 |
| CONCLUSIONI | 57 |

PREMESSA

Con nota prot. n. 54401 del 14.10.2019, ricevuta al prot. n. 135131 del 15.10.2019, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII ha chiesto la stima degli immobili di proprietà ubicati in Terno d'Isola, via Milano n. 55, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

La richiesta valutazione tecnico-estimativa è disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 sottoscritto tra l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate, successivamente modificato ed integrato con l'atto aggiuntivo prot. n. 49527 del 07.04.2021.

Con nota prot. n. 107956 del 13.10.2020 quest'Ufficio ha chiesto integrazione documentale al fine di rispondere al quesito estimativo, ricevendo riscontro dall'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST in data 02.02.2021.

Tenuto conto delle finalità rappresentate, si forniscono i dati sulla base della valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e con il supporto degli indicatori di mercato comunemente in uso, anche mediante le ricerche di mercato (atti di compravendita) effettuate presso gli uffici di pubblicità immobiliare di questa Agenzia.

Non essendo stato eseguito sopralluogo a causa dell'attuale situazione emergenziale epidemiologica legata al Covid-19, in merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimale, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visura e planimetria catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alla documentazione fornita dall'ASST.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune: brevi cenni

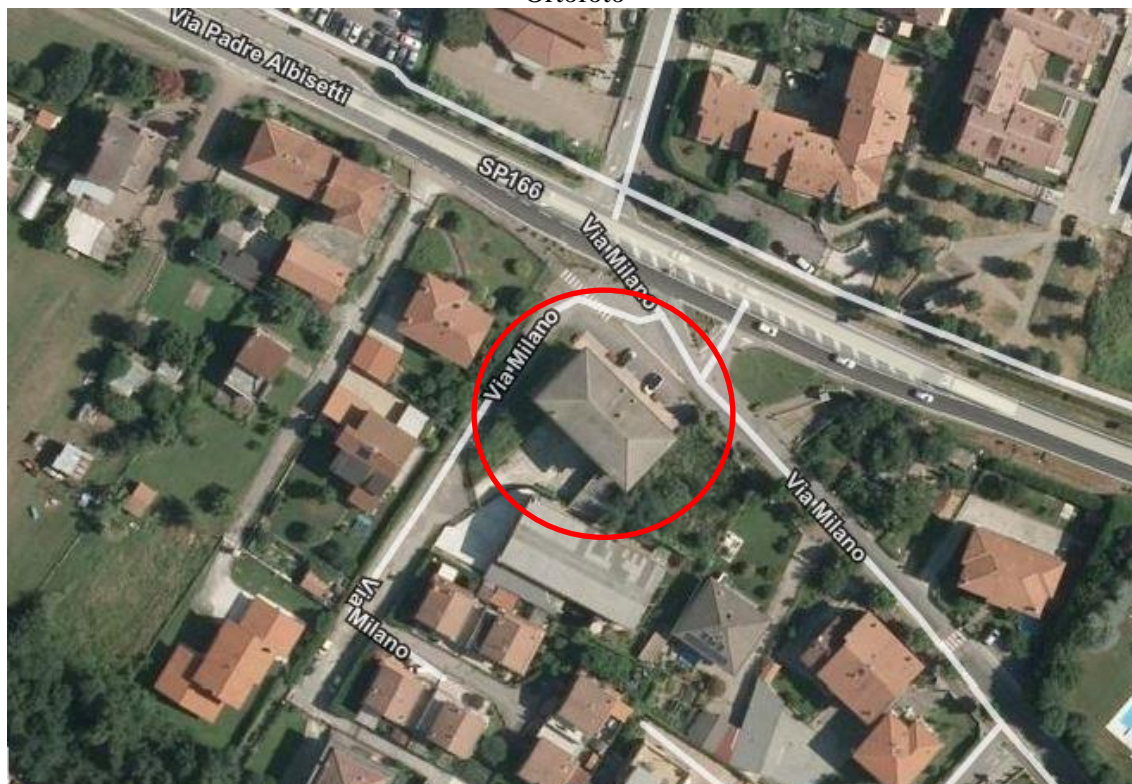
Il Comune di Terno d'Isola è situato nel mezzo del pianeggiante territorio, conosciuto come Isola, compreso tra l'Adda e il Brembo, e dista circa 12 Km ad ovest dal capoluogo orobico. Ha origini molto antiche e nei secoli ha rivestito un ruolo importantissimo; è dotato di stazione ferroviaria ubicata nell'area Nord del centro urbano. Il Comune ha una superficie di circa 4,13 kmq, è ubicato a 229 metri s.l.m. e conta circa 8.000 abitanti.

L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile

L'area in cui è ubicato l'immobile è in zona periferica, a nord-ovest del comune, lungo la SP116 che collega il Comune di Terno d'Isola con il Comune di Carvico; è a destinazione mista caratterizzata dalla presenza di fabbricati a carattere

residenziale ed industriale/artigianale; è una zona di grande passaggio automobilistico e gode di un ottimo soleggiamento.

Ortofoto



2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Gli immobili da valutare sono ubicati all'interno di un fabbricato, sito in Terno d'Isola, via Milano n. 55. Il fabbricato, di modeste dimensioni, ha destinazione residenziale e commerciale ed è ubicato nella periferia nord-ovest, in prossimità del confine del Comune di Carvico e del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII.

Si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato, oltre al sottotetto, comprendendo 16 unità immobiliari, di cui 5 appartamenti, 1 ufficio, 4 soffitte, 3 box, 1 locale commerciale, 1 deposito e 1 locale artigianale.

Il fabbricato sorge su un lotto di terreno di forma regolare di cui ne occupa una parte, la restante è adibita a verde ed aree comuni. L'area antistante il fabbricato è adibita a parcheggio, l'area retrostante è destinata a rampa di accesso al piano interrato con una parte a verde, l'area a sud-est è a verde (p.lla 788 sub. 711). Ad esclusione dell'area destinata a parcheggio, il lotto è completamente recintato con muretto basso sormontato da ringhiera.

La struttura portante dell'edificio, caratteristica dell'epoca di costruzione (anni '90), è di tipo misto con strutture verticali in muratura e c.a., solai in latero-cemento gettati in opera e tamponature in mattoni forati, con la parte esterna intonacata al civile.

L'edificio non ha subito interventi di manutenzione recenti e si presenta pertanto in discreto stato manutentivo; è privo di ascensore.

Vista retrostante del fabbricato (fonte: Google Maps)



3 CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- a) un appartamento (p.lla 788 sub. 2);
- b) un ufficio (p.lla 788 sub. 706);
- c) un'autorimessa (p.lla 788 sub. 701);
- d) un sottotetto (p.lla 788 sub. 714);
- e) un locale cantina (p.lla 788 sub. 713);
- f) un negozio (p.lla 788 sub. 705) e deposito/sottonegozio (p.lla 788 sub. 704);
- g) due aree urbane a strada sterrata (p.lla 788 sub. 710 e p.lla 400 sub. 703);
- h) due aree urbane a verde (p.lla 788 subb. 709 e 711).

a) L'appartamento è posto al primo piano ed ha accesso dal pianerottolo di disimpegno, raggiungibile dal vano scala privo di ascensore. L'accesso all'immobile avviene attraverso la porta posta a sinistra del pianerottolo.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto due bagni, disimpegno e due terrazzi. Tutti gli ambienti hanno forma regolare e altezza pari a 2,90 metri, sono ben areati e illuminati naturalmente.

È disabitato da quasi 4 anni e verte in normale stato manutentivo; richiede comunque dei piccoli interventi di manutenzione avendo le finiture risalenti agli anni '90 (epoca di realizzazione del fabbricato).

Per quanto riguarda gli impianti la situazione è la seguente: impianto elettrico datato ma funzionante; impianto di riscaldamento da rifare poiché l'impianto centralizzato non è più funzionante e con centrale a gasolio datata e fuori norma; impianto idrico-

sanitario datato con la necessità di rifare l'impianto dei bagni nonché quello di acqua e gas della cucina; impianto acqua calda da rifare poiché fuori norma; impianto di climatizzazione di recente installazione.

b) L'ufficio è posto al primo piano ed ha accesso dal pianerottolo di disimpegno, raggiungibile dal vano scala. L'accesso all'immobile avviene attraverso la porta posta di fronte alle scale.

È composto da due vani separati da una parete provvisoria in legno ed è privo di bagno; non è mai stato ultimato del tutto, è infatti privo di pavimenti, rivestimenti e tinteggiatura.

Per quanto riguarda gli impianti la situazione è la seguente: impianto elettrico presente, datato ma funzionante con la presenza di poche prese ed interruttori; impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni, da rifare poiché l'impianto centralizzato non è più funzionante e con centrale a gasolio datata e fuori norma; impianto idrico-sanitario e dell'acqua calda completamente da fare.

Si precisa che lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione planimetrica, per cui tale difformità catastale è stata segnalata al competente ufficio.

c) L'autorimessa è posta al piano interrato ed ha accesso dalla strada di proprietà esclusiva (p.lla 788 sub 710 e p.lla 400 sub 703) attraverso una rampa scoperta. L'unità immobiliare è la prima partendo dall'edificio. È dotata di basculante in ferro, di impianto elettrico datato ma funzionante; ha il pavimento in ceramica e le pareti intonacate al civile. Il suo stato manutentivo è normale.

d) Il sottotetto è posto al terzo piano ed ha accesso dal pianerottolo di disimpegno del vano scala. L'accesso all'immobile avviene attraverso la porta posta a destra del pianerottolo. È costituito da un unico vano abbastanza ampio, si trova allo stato rustico, è in scadenti condizioni manutentive ed ha un'altezza media di circa m 1.60.

e) La cantina è posta al piano interrato ed è ripartita in tre vani. Ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti intonacate; è dotato di impianto elettrico a vista, datato ma funzionante. Le sue condizioni manutentive sono discrete.

f) Il negozio è posto a piano terra ed ha accesso diretto dalla pubblica via. Esso è costituito da un *open space* dotato di ampie vetrate sulla strada e verte in normale stato di conservazione. Dal punto di vista impiantistico è dotato di impianto elettrico in buono stato conservativo, di impianto idrico-sanitario adeguato e di fan coil per il riscaldamento e il raffrescamento. Completa la proprietà il deposito posto a piano interrato; esso ha accesso sia dal negozio mediante una scala interna sia dall'esterno attraverso il cortile posteriore. Il deposito verte in discreto stato conservativo, con finiture dell'epoca di realizzazione ed è dotato di impianto elettrico datato ma funzionante.

g) Due aree urbane sono due porzioni di strada sterrata (p.lla 788 sub 710 e p.lla 400 sub 703). Esse costituiscono la strada di accesso al retro del fabbricato nonché a diversi edifici della zona; sono state sistemate di recente ma richiedono degli ulteriori interventi di sistemazione.

h) Due aree urbane sono due aree a verde (p.lla 788 subb. 709 e 711) poste rispettivamente sul retro e sul lato sud-est del fabbricato. Esse ricevono periodicamente manutenzione.

4 UTILIZZO ATTUALE

Gli immobili sono tutti inutilizzati, ad eccezione del negozio e del magazzino che risultano affittati con regolare contratto di affitto registrato presso l'Ufficio Territoriale di Bergamo 1 in data 11.04.2017, al n. 3367 serie 3T. Il contratto ha durata di anni 6, dal 01.03.2017 al 28.02.2023, rinnovabili per ulteriori 6 anni. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 22.000,00.

5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Terreni l'area su cui sorge il fabbricato descritto è identificato con i seguenti elementi censuari:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie catastale | Reddito € | |
|--------|------------|-------------|--------|----------------------|------------|---------|
| | | | | | dominicale | agrario |
| 9 | 788 | Ente urbano | -- | 2160 m ² | -- | -- |

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano gli immobili risultano identificati come segue:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Piano | Rendita |
|--------|------------|-----|-------------|--------|--------------------|----------------------|-------|------------|
| 2 | 788 | 2 | A/3 | 2 | 6 vani | 133 m ² | 1° | € 402,84 |
| 2 | 788 | 701 | C/6 | 3 | 18 m ² | 19 m ² | S1 | € 37,18 |
| 2 | 788 | 704 | C/2 | 1 | 284 m ² | 300 m ² | S1 | € 469,36 |
| 2 | 788 | 705 | C/1 | 2 | 276 m ² | 304 m ² | T | € 6.385,89 |
| 2 | 788 | 706 | A/10 | 2 | 3 vani | 50 m ² | 1° | € 565,52 |
| 2 | 788 | 709 | Area urbana | - | 114 m ² | --- | T | --- |
| 2 | 788 | 710 | Area urbana | - | 270 m ² | --- | T | --- |
| 2 | 788 | 711 | Area urbana | - | 482 m ² | --- | T | --- |
| 2 | 788 | 713 | C/2 | 2 | 85 m ² | 100 m ² | S1 | € 166,82 |
| 2 | 788 | 714 | C/2 | 2 | 55 m ² | 56 m ² | 2° | € 107,94 |
| 2 | 400 | 703 | Area urbana | - | 83 m ² | --- | T | --- |

Le particelle sopra elencate risultano intestate all'attualità come segue:

- **P.lla 788 subb. 2, 701, 704, 705, 706, 709, 711 e 714:** Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per la quota 1/1.

- P.lla 788 sub. 710 e 713 e con p.lla 400 sub 703: Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per la quota di 5/12,
- , proprietaria per la quota di 2/12,
- , proprietario per la quota di 5/12.

Estratto mappa catastale



6 CONSISTENZA

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.

Si riportano nella tabella sottostante le superfici lorde calcolate sulla base della planimetria catastale presente nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR 138/98:

a) Appartamento

| Dettaglio | Superficie (m ²) (DPR 138/98) | K ragg. | Superficie ragguagliata (m ²) |
|---|--|---------|---|
| Vani principali e accessori diretti | 127,60 | 100% | 127,60 |
| Balconi, terrazzi comunicanti (fino a 25 m ²) | 15,00 | 30% | 5,00 |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m ² | | | 132,60 |

Si conferma, pertanto, la superficie catastale pari a 133 m² riportata al precedente paragrafo.

b) Ufficio

| Dettaglio | Superficie (m ²) (DPR 138/98) | K ragg. | Superficie ragguagliata (m ²) |
|--|--|---------|---|
| Vani principali e accessori diretti | 50,00 | 100% | 50,00 |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m ² | | | 50,00 |

Si conferma, pertanto, la superficie catastale pari a 50 m² riportata al precedente paragrafo.

c) Box

| Dettaglio | Superficie (m ²) (DPR 138/98) | K ragg. | Superficie ragguagliata (m ²) |
|--|--|---------|---|
| Vani principali | 19,10 | 100% | 19,10 |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m ² | | | 19,10 |

Si conferma, pertanto, la superficie catastale pari a 19 m² riportata al precedente paragrafo.

d) Soffitta

| Dettaglio | Superficie (m ²) (DPR 138/98) | K ragg. | Superficie ragguagliata (m ²) |
|--|--|---------|---|
| Vani principali | 56,44 | 100% | 56,44 |
| Superfici non rilevanti ai fini catastali | 70,70 | --- | 0,00 |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m ² | | | 56,44 |

Si conferma, pertanto, la superficie catastale pari a 56 m² riportata al precedente paragrafo.

e) Cantina

| Dettaglio | Superficie (m ²) (DPR 138/98) | K ragg. | Superficie ragguagliata (m ²) |
|--|--|---------|---|
| Vani principali | 85,00 | 100% | 85,00 |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m ² | | | 85,00 |

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 85,00 m².

f) *Negozio e deposito*

| Dettaglio | Superficie (m ²) (DPR 138/98) | K ragg. | Superficie ragguagliata (m ²) |
|--|--|------------|---|
| Vani principali (negozio) | 304,00 | 100% | 304,00 |
| Vani accessori indiretti comunicanti (deposito + w.c.) | 300,00 | 50% | 150,00 |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m² | | | 454,00 |

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 454,00 m².

g) *Aree urbane (strada sterrata)*

| Dettaglio | Superficie (m ²) (DPR 138/98) | K ragg. | Superficie ragguagliata (m ²) |
|--|--|------------|---|
| Particella 400 sub. 703 | 83,00 | 100% | 83,00 |
| Particella 788 sub. 710 | 270,00 | 100% | 270,00 |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m² | | | 353,00 |

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 353,00 m².

h) *Aree urbane (aree a verde)*

| Dettaglio | Superficie (m ²) (DPR 138/98) | K ragg. | Superficie ragguagliata (m ²) |
|--|--|------------|---|
| Particella 788 sub. 709 | 114,00 | 100% | 114,00 |
| Particella 788 sub. 711 | 482,00 | 100% | 482,00 |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m² | | | 596,00 |

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 596,00 m².


PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

7 DESTINAZIONE URBANISTICA

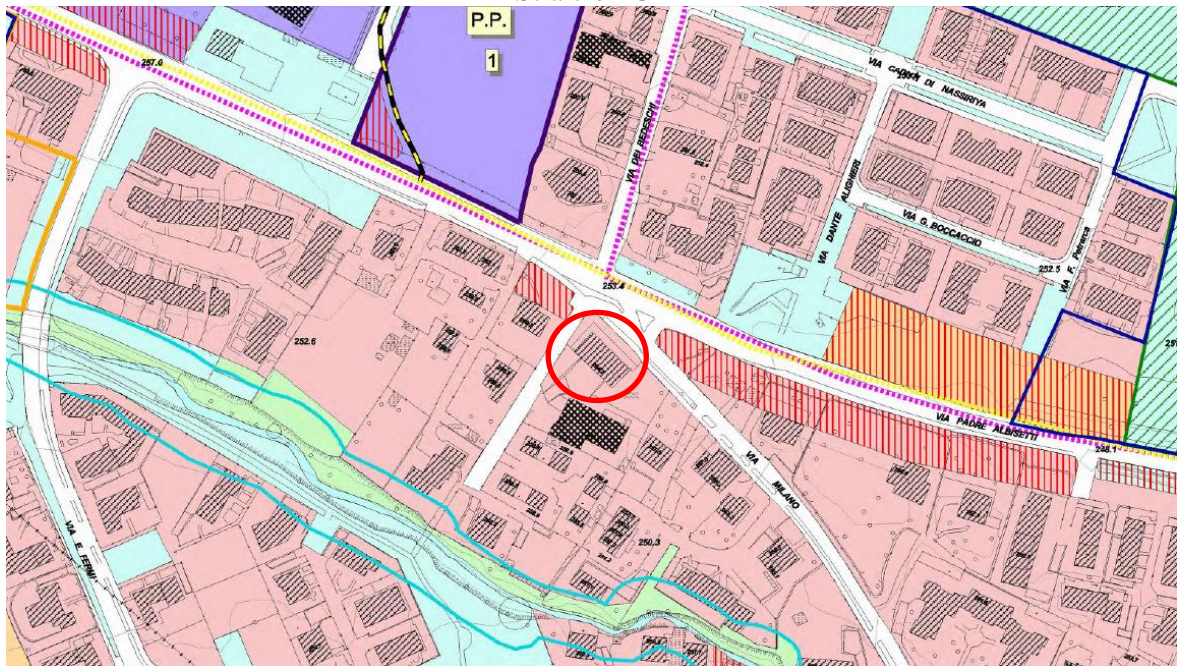
Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51 del 09.11.2011 e approvato dal C.C. con delibera n. 19 del 16.04.2012, gli immobili in questione hanno la seguente destinazione urbanistica: *RC – tessuto residenziale consolidato*, regolato dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

LEGENDA

IL SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE

- SA - Art. 9
- Tessuto storico-architettonico
-  Aree ed immobili soggetti a prescrizioni specifiche di intervento
- RC - Art. 10 Tessuto residenziale consolidato
- VP - Art. 11 Verde privato

Stralcio PGT



ART. 10 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC

1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

2 Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 7, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

3 Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

4 Parametri edificatori:

H : m 8,00
Qf: 40%
Uf : 0,40 mq/mq;
Ds-S : m 5
Ds-C : m 5
Ds-E : m 10

5 Prescrizioni particolari: Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della Ut, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata al centro edificato. Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT è consentito ampliamento una tantum di mq 50 di s.l.p..

8 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando lo stesso libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). Gli immobili saranno, altresì, considerati legittimati e conformi alle normative urbanistico/edilizie.

Le unità immobiliari sono pervenute in proprietà all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII a seguito di lascito testamentario del sig. _____, registrato il 10.10.2018, num. 78282, vol. n. 88888.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa, di tradizione anglosassone.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare quando la finalità è la compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare

- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

2) la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, compiuta ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

10 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, degli immobili sopra descritti per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica.

Per *valore di mercato* si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*"¹.

11 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

I segmenti di mercato cui appartengono i beni oggetto di stima sono quello residenziale (per l'appartamento), quello delle pertinenze (per box, cantina e soffitta), quello terziario (per l'ufficio) e quello commerciale (per il negozio), tutti sufficientemente dinamici, omogenei e trasparenti per consentire un'analisi

¹ Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) a cura dell'ex Agenzia del Territorio – ed. Franco Angeli, 2011.

dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino ad oggi e di indicatori di mercato.

Al fine di fotografare la congiuntura del mercato immobiliare per il settore indicato riferita all'attualità, in termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nel Rapporto Immobiliare anno 2020, dedicato ai settori residenziale, terziario e commerciale, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, nonché quanto indicato nelle Statistiche Regionali Lombardia – mercato immobiliare residenziale anno 2020, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Residenziale

Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+4,2%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le regioni.

In Lombardia l'incremento del numero di abitazioni acquistate è del 5,9% ed in termini di intensità, il valore dell'IMI si porta sopra il 2%. Anche i dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane confermano una dinamica espansiva; Milano fa registrare l'incremento di transazioni più rilevante (+6,9%). Tale andamento si conferma anche se si analizzano i dati "relativi", ovvero rapportati agli stock (IMI): Milano registra un IMI superiore al 3%, mentre in termini assoluti Roma continua a registrare il maggior volume di compravendite.

Il mercato residenziale della provincia di Bergamo nel 2019 con 13.518 NTN (numero di transazioni normalizzate), pari al 10% circa del totale regionale, fa registrare un incremento degli scambi del 8,6% rispetto al 2018. L'incremento dei volumi, con conseguente aumento dell'IMI, si ha in tutte le macroaree in cui è suddiviso il territorio bergamasco.

Nell'ambito delle compravendite residenziali si inseriscono anche le compravendite delle pertinenze, quali depositi e autorimesse. Nel 2020 gli scambi di box e posti auto risultano in diminuzione del 6,6% rispetto al 2019, circa un punto in meno rispetto al dato registrato nel settore delle abitazioni (-7,7%). Riguardo ai box e ai posti auto, gli acquisti di queste unità segnano una diminuzione abbastanza omogenea nelle diverse aree, con un maggiore calo al Sud, -8%. Il quoziente IMI supera il 2% al Nord e al Centro. Rispetto al 2019, la quota di scambi di box e posti auto è diminuita di 0,16 punti.

Fonte: Statistiche Regionali Lombardia – anno 2020

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

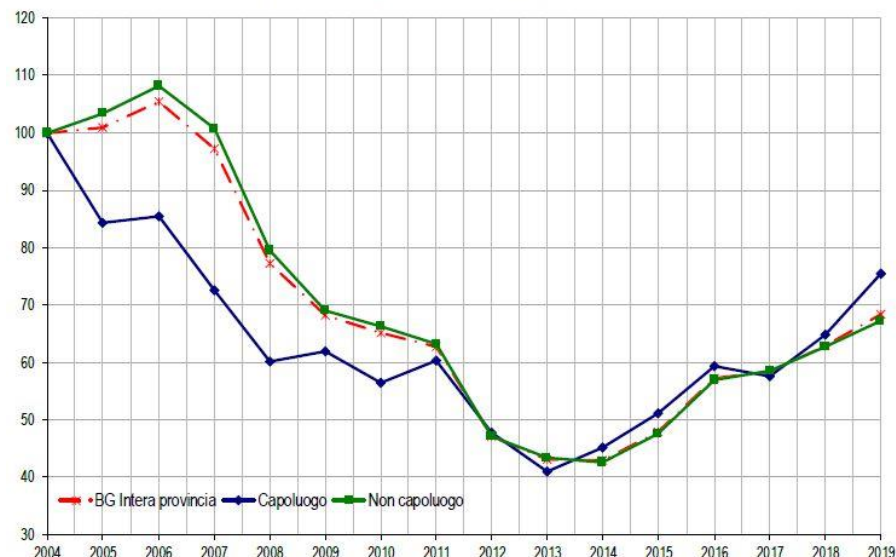


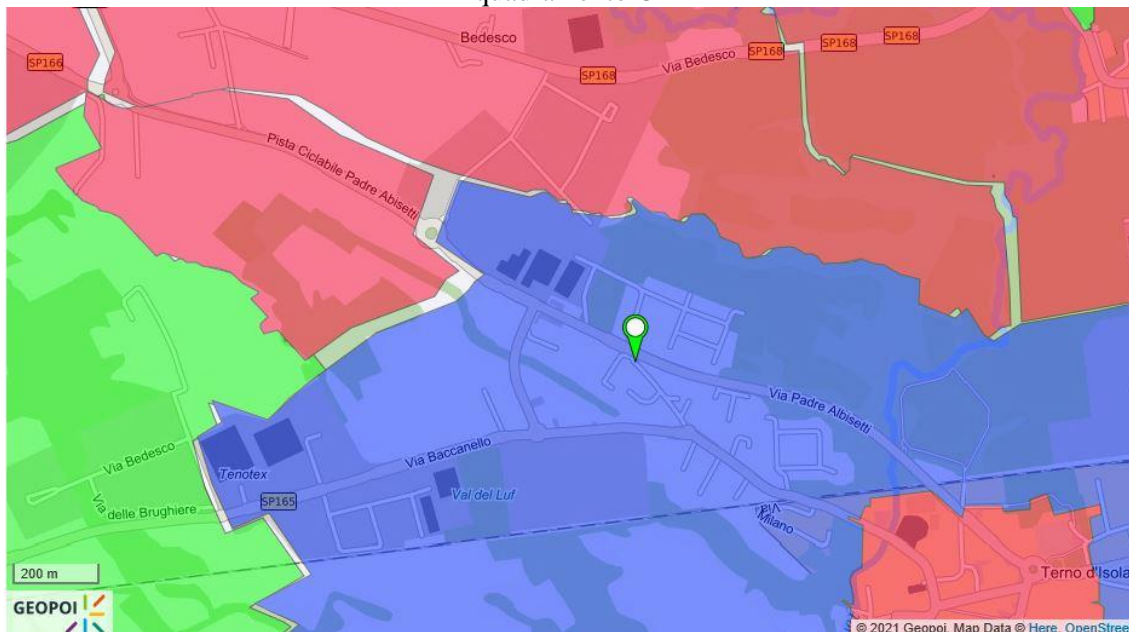
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Dai dati OMI riferiti al periodo esaminato (2018/2021) si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato con un indice IMI di poco superiore all'1%, prova che il comune è attivo in termini di compravendite di abitazioni. Il 1° semestre 2018 si è verificato un netto calo del numero di transazioni normalizzate rispetto al semestre precedente. Tale numero è andato poi via via progressivamente aumentando fino al successivo calo registrato nel 1° semestre 2020, a causa della gravità della crisi sanitaria dovuta alla diffusione del virus COVID-19 e del conseguente confinamento imposto. Tuttavia è stato possibile reperire un congruo numero di atti all'interno del Comune di immobili simili al bene oggetto di

valutazione. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori in lieve diminuzione.

Inquadramento OMI



Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale in zona D1 (Zona industriale, via Milano) al 1° semestre 2021, periodo in corso di aggiornamento (verrà pubblicato il 15 ottobre):

Comune: TERNO D'ISOLA

Destinazione: Residenziale

Zona: Periferica D1

Semestre: 2021/1

| | | |
|---|----------|------------|
| Fascia: Periferica | Zona: D1 | Microzona: |
| Descrizione: ZONA INDUSTRIALE, VIA MILANO | | |
| Tipologia Prevalente: | | |

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) | | N/L | Valori di locazione (€/mq/mese) | | N/L |
|------------------------------|-------|------|--------------------------|------|-----|---------------------------------|-----|-----|
| | | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | O | - | 1400 | 1000 | L | 4,1 | 0 | N |
| Abitazioni civili | N | P | 1100 | 1500 | L | 4 | 5 | N |
| Abitazioni di tipo economico | O | - | 820 | 920 | L | 2,8 | 3,5 | N |
| Abitazioni di tipo economico | N | P | 720 | 820 | L | 2,7 | 3 | N |
| Box | N | P | 600 | 710 | L | 2,5 | 3,2 | N |
| Ville e Villini | O | - | 1500 | 1700 | L | 4,5 | 0 | N |
| Ville e Villini | N | P | 1300 | 1000 | L | 4 | 5,1 | N |


Terziario

Le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio, dopo il segno negativo del 2018, hanno segnato nel 2019 una nuova crescita in termini di volumi (+4,8%), con un NTN nazionale che supera di nuovo le 10.000 unità. Alla scala regionale, la regione con il più alto NTN è la Lombardia (+0,7% sul 2018), con un

mercato regionale significativo, pari al 27,6% del totale nazionale. All'interno di un quadro estremamente disomogeneo, Milano si conferma la città più dinamica, dove nel 2019 è stato compravenduto il 3,15% dello stock (NTN 1.225), in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2018 (+6,8%). Le quotazioni risultano in calo nella maggior parte delle città ad eccezione di Milano (+2,9%).

Dai dati OMI riferiti al periodo esaminato (2018/2021) si è rilevato per la tipologia in questione (uffici) un mercato piuttosto stazionario con un numero di transazioni normalizzate pari a 1. Tuttavia è stato possibile reperire un congruo numero di atti di immobili simili al bene oggetto di valutazione, estendendo l'indagine ai comuni limitrofi. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori costante.

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione terziaria in zona D1 al 1° semestre 2021, periodo in corso di aggiornamento (verrà pubblicato il 15 ottobre):



Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio
 Valori del comune

Pagina: 1 di 1
 Data: 17/09/2021
 Ora: 11:24:18

Comune: TERNO D'ISOLA

Destinazione: Terziaria

Zona: Periferica D1

Semestre: 2021/1

Fascia: Periferica

Zona: D1

Microzona:

Descrizione: ZONA INDUSTRIALE, VIA MILANO

Tipologia Prevalente:

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Terziaria'

| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) | | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) | | N/L |
|--------------------|-------|------|--------------------------|------|-----|---------------------------------|-----|-----|
| | | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | O | - | 1200 | 1500 | L | 4,0 | 6,0 | N |
| Uffici | N | P | 900 | 1300 | L | 3,7 | 5,7 | N |


Commerciale

Per quanto riguarda il settore commerciale, i dati relativi ai volumi di compravendita confermano anche nel 2019 la tendenza espansiva degli anni recenti, passando dal +4,6% nel 2018 (rispetto al 2017) al +6,5% nel 2019 (rispetto al 2018). Tra le regioni più grandi, si registrano decisi aumenti degli scambi di negozi tra cui la Lombardia (+8,9%). Anche per quanto riguarda l'IMI la Lombardia segna il dato più rilevante (1,8%). In termini di volumi scambiati, si registra un incremento rispetto al 2018 in tutte le grandi città. Permane la netta supremazia in termini di volumi di scambio di Roma (+21,1%) e Milano (+17,7%). Le quotazioni risultano prevalentemente in calo con le eccezioni di Milano (+5,4%), Napoli (+0,4%) e Venezia.

Dai dati OMI riferiti al periodo esaminato (2018/2021) si è rilevato per la tipologia in questione (negozi) un mercato con un indice IMI di poco superiore all'1%, prova che il comune è attivo in termini di compravendite di negozi. Nel 2018 c'è stato un calo del numero di transazioni normalizzate rispetto al 2° semestre del 2017; a partire dal 2019 si è poi verificato un lieve aumento delle NTN fino al 2° semestre

2020 nonostante la crisi sanitaria dovuta alla diffusione del virus COVID-19 e del conseguente confinamento imposto. Tuttavia è stato possibile reperire un congruo numero di atti di immobili simili al bene oggetto di valutazione, estendendo l'indagine ai comuni limitrofi. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stazionario.

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione commerciale in zona D1 al 1° semestre 2021, periodo in corso di aggiornamento (verrà pubblicato il 15 ottobre):



Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio
Valori del comune

Pagina: 1 di 1
 Data: 17/09/2021
 Ora: 11:23:11

Comune: TERNO D'ISOLA

Destinazione: Commerciale

Zona: Periferica D1

Semestre: 2021/1

Fascia: Periferica

Zona: D1

Microzona:

Descrizione: ZONA INDUSTRIALE, VIA MILANO

Tipologia Prevalente:

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) | | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) | | N/L |
|--------------------|-------|------|--------------------------|------|-----|---------------------------------|-----|-----|
| | | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | N | P | 290 | 415 | L | 1,8 | 2,5 | N |
| Negozi | O | - | 1300 | 1900 | L | 6,4 | 9,4 | N |
| Negozi | N | P | 950 | 1400 | L | 4,7 | 7 | N |

12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Dall'analisi del mercato dei segmenti immobiliari di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

Tale procedimento si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

A – Indagine di mercato, volta a selezionare un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

B – Test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, attraverso il quale si effettua l'eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione;

C – Redazione della Tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;

D – Redazione della Tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

E – Redazione della Tabella di valutazione e sintesi valutativa nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

F – verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

13 DETERMINAZIONE DEL VALORE

a) Appartamento

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Abitazione" | | |
|---|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie ragguagliata | m ² |
| Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Degradata | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ricercata | 2 |
| Tipologia architettonica | Economica | 0 |

| | | |
|-------------------------------------|---|--------|
| dell'edificio | Civile | 1 |
| | Signorile | 2 |
| Livello di piano dell'uiu | Seminterrato | 0 |
| | Terra | 3 |
| | Rialzato | 5 |
| | Primo | 6 |
| | Secondo con ascensore | 7 |
| | Secondo senza ascensore | 5 |
| | Intermedio con ascensore | 8 |
| | Intermedio senza ascensore (n = numero di piano) | 7 – n |
| | Ultimo con ascensore | 9 |
| | Ultimo senza ascensore (n = numero di piano) | 8 – n |
| | Attico con ascensore | 13 |
| | Attico senza ascensore (n = numero piano) | 12 – n |
| Orientamento prevalente dell'uiu | N | 0 |
| | NE-NO | 1 |
| | E-O | 2 |
| | SE-SO | 3 |
| | S | 4 |
| Stato manutentivo dell'uiu | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottimo | 2 |
| Ascensore | Assente | 0 |
| | Presente | 1 |
| Numero WC | Uno | 0 |
| | Due | 1 |
| | > due | 2 |

Nella **Tabella “A” - Immobili in comparazione**, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, il prezzo di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, la zona OMI e i corrispondenti valori, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo economico, categoria catastale A/3) reperiti nel Comune di Terno d'Isola, nella zona OMI D1 in cui ricade l'unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

C_A: atto del Notaio Dott. Marco Scialli di Giuseppe del 26.11.2019, rep. n. 596, racc. n. 54626: appartamento in via Milano n. 38, posto al piano terra. È composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, corridoio, due bagni, studiolo, tre terrazzi; completa la proprietà un vano cantina al piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 118 m². Prezzo € 100.020, ottenuto

scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 108.000) l'importo del box (€ 7.980), ricavato applicando il valore unitario di mercato stimato pari a 570 €/mq (nel seguito pagg. 38-46). L'intervallo di valori di mercato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non ha subito variazioni dal 2018 all'attualità.

C_B: atto del Notaio Dott. Francesco Brini del 25.09.2019, rep. n. 74238, racc. n. 25682: appartamento in via Milano n. 17, posto al piano terra. L'immobile è composto da ingresso, cucina, tre camere, un bagno, corridoio e un terrazzo. Completano la proprietà una cantina a piano primo sottostrada e una taverna a piano terra ubicata in un fabbricato adiacente. Superficie commerciale ragguagliata di 101 m². Prezzo € 77.000.

C_C: atto del Notaio Dott. Giuliano Ronza del 19.09.2019, rep. n. 3775, racc. n. 3430: appartamento in via Papa Giovanni XXIII n. 7, posto al piano terra-rialzato. L'immobile è composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi; completa la proprietà una cantina a piano seminterrato. Superficie commerciale ragguagliata di 102 m². Prezzo € 76.170, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 87.000) l'importo del box (€ 10.830), ricavato applicando il valore unitario di mercato stimato pari a 570 €/mq (nel seguito pagg. 38-46). L'intervallo di valori di mercato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non ha subito variazioni dal 2018 all'attualità.

C_D: atto del Notaio Avv. Giovanni Vacirca del 30.09.2019, rep. n. 161138, racc. n. 71750: appartamento in via delle Gere, posto al piano primo di fabbricato senza ascensore. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, due vani, bagno, disimpegno e terrazzo a piano primo, con annessi tre vani ad uso cantina a piano interrato, di pertinenza. Superficie commerciale ragguagliata di 109 m². Prezzo € 93.900, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 111.000) il valore del box (€ 17.100), ricavato applicando il valore unitario di mercato stimato pari a 570 €/mq (nel seguito pagg. 38-46). L'intervallo di valori di mercato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non ha subito variazioni dal 2018 all'attualità.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni site nella zona in cui è ubicato l'appartamento in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare. In particolare sono stati selezionati i comparabili aventi taglio dimensionale quanto più prossimo a quello del *subject*.

Tabella “B” - Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all’immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche “epoca del dato” e “localizzazione dell’immobile” si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell’andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all’epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all’epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell’immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell’immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all’epoca della stima.

Nella **Tabella "B"** - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell’intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l’immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l’intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell’intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all’altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione “Tipologie edilizie”, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell’unità oggetto di stima (abitazione di tipo economico), dal citato prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda B1

– Edificio di civile abitazione, appartenente all'edilizia residenziale di tipo economico ("tipologie B").

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, sono state estrapolate le categorie di lavori da eseguire per portare l'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:



B1 Edificio di civile abitazione

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

| Descrizione | Costo in Euro | Incidenza | |
|--|---------------------|----------------|----------------------------|
| 1 Scavi e rinterrì | 22.763,00 | 0,33% | 0,00% |
| 2 Opere in c.a. | 1.963.458,00 | 28,22% | 0,00% |
| 3 Vespai e sottofondi | 662.993,00 | 9,53% | 0,00% |
| 4 Isolamento e impermeabilizzazioni | 464.701,00 | 6,68% | 464.701,00 6,68% |
| 5 Murature e tavolati | 535.035,00 | 7,69% | 535.035,00 7,69% |
| 6 Intonaci (rasature) | 192.959,00 | 2,77% | 192.959,00 2,77% |
| 7 Canne e fognature | 202.917,00 | 2,92% | 0,00% |
| 8 Rivestimenti e zoccolini | 432.954,00 | 6,22% | 432.954,00 6,22% |
| 9 Coperture e lattonerie | 209.941,00 | 3,02% | 209.941,00 3,02% |
| 10 Opere in legno e ferro | 860.665,00 | 12,37% | 860.665,00 12,37% |
| 11 Impianto di riscaldamento | 438.469,00 | 6,30% | 438.469,00 6,30% |
| 12 Impianto idrosanitario, antincendio e gas | 421.573,00 | 6,06% | 421.573,00 6,06% |
| 13 Impianto elettrico | 353.017,00 | 5,07% | 353.017,00 5,07% |
| 14 Impianto ascensori | 196.959,00 | 2,83% | 196.959,00 2,83% |
| Costo Totale | 6.958.404,00 | 100,00% | 4.106.273,00 59,01% |

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

| | | |
|------------------------|-------------|------------------------------------|
| 6.958.404,00 8.604 | 809,00 Euro | Costo dell'opera al m ² |
| 6.958.404,00 28.394 | 245,00 Euro | Costo dell'opera al m ³ |

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 809,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 59,01%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 809,00 \times 59,01\% = \text{€/m}^2 477,39$$

Inoltre, occorre prevedere un costo connesso agli oneri quali permessi, progettazione, direzione lavori, ecc., quantificabile nella misura del 20% circa del costo delle opere. Si ottiene un valore finale pari a:

$$\text{€/m}^2 477,39 \times 1,20 = \text{€/m}^2 572,86$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 572,86, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - “determinazione costi di ristrutturazione C' e C'’”):

$$\text{€/m}^2 572,86 : 2 = \text{€/m}^2 286,43 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 300,00$$

Nel caso specifico, si assume C' = €/m² 300,00 e C'’ = €/m² 100,00, in virtù del fatto che nella banda dati OMI sono pubblicati sia i valori dello stato normale sia i valori dello stato ottimo per le abitazioni di tipo economico.

Tabella “C” - Tabella dei dati

Nella “Tabella C” sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella “D” – Tabella dei Prezzi Impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare.

Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica “stato manutentivo” è stato desunto dalla tipologia B1 (Edificio di civile abitazione) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio, recentemente ultimata.

Tabella “E” – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure “rialineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza estimale pari $\pm 10\%$) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Il calcolo completo riguardante il procedimento applicato (MCA) è riportato nelle tabelle seguenti.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio
Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | |
|--|---|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| COMPARABILI (C ₁ = comparables) | | | | | | | | | |
| Segmento del mercato immobiliare | | | | | | | | | |
| Caratteristiche oggetto di confronto | Dati CMI della tipologia degli immobili | Immobili Residenziali | | | | | | | |
| | | Fonte | Ca | Cb | Cc | Cd | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) | | |
| Dati di riferimento | Estremi | Fonte | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | | | |
| | | Estremi | rep. n. 596, racc. n. 54626 | rep. n. 74238, racc. n. 25682 | rep. n. 3775, racc. n. 3430 | rep. n. 161138, racc. n. 71750 | | | |
| | | Pezzo o valore assunto (€) | 100.020,00 | 77.000,00 | 76.170,00 | 93.900,00 | | | |
| | | Epoca dato (Semestre/anno) | 2°/2019 | 2°/2019 | 2°/2019 | 2°/2019 | | | |
| | | Comune | Terno d'Isola | Terno d'Isola | Terno d'Isola | Terno d'Isola | | | |
| | | Indirizzo | Via Milano | Via Milano | Via Papa Giovanni XXIII | Via delle Cere | | | |
| | | Toponimo | 38 | 17 | 7 | / | | | |
| | | Numero civico | | | | | | | |
| | | Sezione | | | | | | | |
| | | Foglio | 2 | 5 | 6 | 6 | | | |
| Dati CMI della tipologia degli immobili | Catasto | Part. lile | 723 | 1435 | 1325 | 1555 | | | |
| | | Subalterno | 1 | 3 | 2 | 2 | | | |
| | | Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili | D1 | D1 | D1 | D1 | | | |
| | | Valori all'epoca del comparabile | 720,00 | 720,00 | 720,00 | 720,00 | | | |
| | | Massimo €/m ² | 820,00 | 820,00 | 820,00 | 820,00 | | | |
| | | Minimo €/m ² | 720,00 | 720,00 | 720,00 | 720,00 | | | |
| | | Valori all'epoca della stima: | | | | | | | |
| | | Minimo €/m ² | 720,00 | 720,00 | 720,00 | 720,00 | | | |
| | | Massimo €/m ² | 820,00 | 820,00 | 820,00 | 820,00 | | | |
| | | 2°/2021 | | | | | | | |
| Caratteristiche oggetto di confronto | Dati CMI della tipologia degli immobili | Consistenza ragguagliata | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² |
| | | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | 118,00 | 101,00 | 102,00 | 109,00 | 109,00 | 109,00 | 109,00 |
| | | Tipologia architettonica dell'edificio | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| | | Livello di piano d'arrivo | Economica | Economica | Economica | Economica | Economica | Economica | Economica |
| | | Orientamento prevalente dell'edificio | Terra | Terra | Rialzato | Primo | Primo | Primo | Primo |
| | | Stato manutentivo dell'edificio | 0,00 | 0,00 | R | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | Numero WC | S | E-O | E-O | E-O | E-O | E-O | E-O |
| | | Ascessore | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| | | | Due | Uno | Uno | Uno | Uno | Uno | Uno |
| | | | Assente | Assente | Assente | Assente | Assente | Assente | Assente |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamio.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|--|---|---------|
| | Ca | Cb | Cc | Cd | | | | |
| | | | | | | | | |
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) | DIVERSA EPOCA SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT | | | | |
| | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | | | | |
| Zona OMI | D1 | D1 | D1 | D1 | | | D1 | |
| Prezzo rilevato (€) | 100.020,00 | 77.000,00 | 76.170,00 | 93.900,00 | | | $V_{OMI} \text{ min.} - €m^2$ | 720,00 |
| Semestre OMI di riferimento | 2°/2019 | 2°/2019 | 2°/2019 | 2°/2019 | | | $V_{OMI} \text{ max.} - €m^2$ | 820,00 |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed'epoca comparabile) | 770,00 | 770,00 | 770,00 | 770,00 | | | $C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadenza a normale) | 300,00 |
| Coefficiente epoca K_d (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | $C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ultimo) | 100,00 |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima) | 770,00 | 770,00 | 770,00 | 770,00 | | | Epoca stima: | 2°/2021 |
| Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | Valore centrale OMI - €/m ² (zona ed'epoca subject) | 770,00 |
| Consistenza ragguagliata STci (mq) | 118 | 101 | 102 | 109 | | | 133 | |
| Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.) | 847,63 | 762,38 | 746,76 | 861,47 | | | Prezzo min. ammissibile - €/m ² ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) | 420,00 |
| Prezzo unitario omogeneizzato p/c - p/Ci x ke x kl (€/mq) | 847,63 | 762,38 | 746,76 | 861,47 | | | Prezzo max. ammissibile - €/m ² ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) | 920,00 |
| Prezzo complessivo omogeneizzato P/c - p/Ci x ST (€) | 100.020,00 | 77.000,00 | 76.170,00 | 93.900,00 | | | p/c min - € | 746,76 |
| Dato ammissibile (SI o NO) | SI | SI | SI | SI | | | | |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "C" - DATI | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|------------------|--------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | | |
| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | | | |
| | | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Superficie in m² | 133,00 |
| c1 | Consistenza ragguagliata | Superficie in m² | 118,00 | Superficie in m² | 101,00 | Superficie in m² | 102,00 | Superficie in m² | 109,00 | | | | |
| c2 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | | | | |
| c3 | Tipologia architettonica dell'edificio | Economica | 0,00 | Economica | 0,00 | Economica | 0,00 | Economica | 0,00 | | | | |
| c4 | Livello di piano dell'ulu | Terra | 3,00 | Terra | 3,00 | Rialzato | 5,00 | Primo | 6,00 | | | | |
| c5 | Orientamento prevalente dell'ulu | S | 4,00 | E-O | 2,00 | E-O | 2,00 | E-O | 2,00 | | | | |
| c6 | Stato manutentivo dell'ulu | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | | | | |
| c7 | Numero WC | Due | 1,00 | Uno | 0,00 | Uno | 0,00 | Uno | 0,00 | | | | |
| c8 | Ascensore | Assente | 0,00 | Assente | 0,00 | Assente | 0,00 | Assente | 0,00 | | | | |

| TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|-------------|-----------------|-----------|------------------|-----------|-----------|-----------|--|--|--|--|--|
| CARATTERISTICHE | | | | | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | |
| N.ordine | Nome | Simbologia | Unità di misura | Coef. Kci | Ca | Cb | Cc | Cd | | | | | |
| c1 | Consistenza ragguagliata | Kc1 x p/min | €/m² | 1,00 | 746,76 | 746,76 | 746,76 | 746,76 | | | | | |
| c2 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Kc2X/Pci | € | 4,8% | 4.800,96 | 3.696,00 | 3.656,16 | 4.507,20 | | | | | |
| c3 | Tipologia architettonica dell'edificio | Kc3X/Pci | € | 5,6% | 5.601,12 | 4.312,00 | 4.265,52 | 5.258,40 | | | | | |
| c4 | Livello di piano dell'ulu | Kc4X/Pci | € | 4,9% | 4.900,98 | 3.773,00 | 3.732,33 | 4.601,10 | | | | | |
| c5 | Orientamento prevalente dell'ulu | Kc5X/Pci | € | 2,9% | 2.900,58 | 2.233,00 | 2.208,93 | 2.723,10 | | | | | |
| c6 | Stato manutentivo dell'ulu | Kc6X/Sis | € | 300,00 | 39.900,00 | 39.900,00 | 39.900,00 | 39.900,00 | | | | | |
| c7 | Numero WC | Kc7X/Pci | € | 5,7% | 5.701,14 | 4.389,00 | 4.341,69 | 5.352,30 | | | | | |
| c8 | Ascensore | Kc8X/Pci | € | 6,9% | 6.901,38 | 5.313,00 | 5.255,73 | 6.479,10 | | | | | |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--|--------------------------------|
| Caratteristica | | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) |
| | | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | |
| N. | Identificativo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | | |
| c1 | Consistenza raggiuagliata | 15,00 | 11.201,47 | 32,00 | 23.896,47 | 31,00 | 23.148,71 | 24,00 | 17.922,35 | | |
| c2 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c3 | Tipologia architettonica dell'edificio | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c4 | Livello di piano dell'usu | 3,00 | 14.702,94 | 3,00 | 11.319,00 | 1,00 | 3.732,33 | 0,00 | 0,00 | | |
| c5 | Orientamento prevalente dell'usu | -4,00 | -11.602,32 | -2,00 | -4.456,00 | -2,00 | -4.417,95 | -2,00 | -5.446,20 | | |
| c6 | Stato manufattivo dell'usu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c7 | Numero WC | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 4.399,00 | 1,00 | 4.341,68 | 1,00 | 5.352,30 | | |
| c8 | Ascensore | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| | | | | | | | | | | | |
| CORREZIONE DEL PREZZO | | | 14.302,09 | 35.138,47 | 26.805,87 | 17.828,45 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| P_c | | | 100.020,00 | 77.000,00 | 76.170,00 | 93.900,00 | | | | | |
| $P'_c + \Sigma \Delta P_i$ | | | 114.322,09 | 112.138,47 | 102.975,87 | 111.728,45 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| P_c corretto | | | 859,56 | 843,15 | 774,25 | 840,06 | | | | prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²) | 829,25 |
| $\Delta_{mqale}\%$ | | | 3,66% | 1,68% | -6,63% | 1,30% | | | | % di sovrapprezzo accettato | 10% |
| Esito 1° sintesi valutativa | | | Accettato | Accettato | Accettato | Accettato | | | | Valore 1° sintesi (€) | 110.290,25 |
| 1° SINTESI | | | | | | | | | | | |

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 829,25. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$133 \text{ m}^2 \times 829,25 \text{ €/m}^2 = 110.290,25 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € 110.000,00}$$

b) Ufficio

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche “Ufficio” | | |
|--|--|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie ragguagliata | m ² |
| Tipologia architettonica dell'edificio | Economica | 0 |
| | Civile | 1 |
| | Signorile | 2 |
| Livello di piano dell'uiu | Seminterrato | 0 |
| | Terra | 3 |
| | Rialzato | 5 |
| | Primo | 6 |
| | Secondo con ascensore | 7 |
| | Secondo senza ascensore | 5 |
| | Intermedio con ascensore | 8 |
| | Intermedio senza ascensore (n = numero di piano) | 7 – n |
| | Ultimo con ascensore | 9 |
| | Ultimo senza ascensore (n = numero di piano) | 8 – n |
| | Attico con ascensore | 13 |
| | Attico senza ascensore (n = numero piano) | 12 – n |
| Stato manutentivo dell'uiu | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottimo | 2 |
| Numero WC | Uno | 0 |
| | Due | 1 |
| | > due | 2 |

Si precisa che il nomenclatore “uno” è stato utilizzato per immobili senza wc, il nomenclatore “due” è stato utilizzato per immobili con un servizio igienico, il nomenclatore “>due” è stato utilizzato per immobili con due servizi igienici.

Nella **Tabella “A” - Immobili in comparazione**, sia per l’immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, il prezzo di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, la zona OMI e i corrispondenti valori, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Si riportano di seguito gli immobili (uffici e studi privati, categoria catastale A/10) reperiti nel Comune di Terno d'Isola e nei comuni limitrofi appartenenti alla medesima macroarea provinciale, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

C_A: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 12.05.2021, rep. n. 100284, racc. n. 45864: ufficio in Bonate Sopra, via Europa n. 7, posto al piano terra. L’unità immobiliare è composta da studio con disimpegno e bagno, lastricato e giardino su cui insiste scala di accesso al piano interrato, con annessa cantina al piano interrato. Completa la proprietà posto auto al piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 62 m² (posto auto ragguagliato con coefficiente 0,30). Prezzo € 75.000,00.

C_B: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 02.08.2019, rep. n. 97320, racc. n. 43537: ufficio in Ponte San Pietro, via Vittorio Emanuele II n. 50, posto al piano secondo. L’unità immobiliare è composta da un vano, disimpegno, ripostiglio e bagno. Superficie commerciale ragguagliata di 66 m². Prezzo € 90.000.

C_C: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 12.08.2020, rep. n. 98873 racc. n. 44734: ufficio in Terno d'Isola, via Marco Biagi n. 95, a piano primo. L’unità immobiliare è composta da ingresso, locale attesa, disimpegno, due bagni e studio. Completa la proprietà posto auto al piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 61 m² (posto auto ragguagliato con coefficiente 0,30). Prezzo € 100.000,00.

C_D: atto del Notaio Dott. Giampiero Fabiano del 11.01.2021, rep. n. 57269 racc. n. 34801: ufficio in Villa d'Adda, via Zappello snc, posto al primo piano. L’unità immobiliare è composta da un locale, un bagno, un disimpegno, un terrazzo e un tetto piano. Superficie commerciale ragguagliata di 60 m². Prezzo € 88.000,00.

C_E: atto del Notaio Dott.ssa Giulia Coppola Bottazzi del 26.09.2019, rep. n. 382, racc. n. 363: ufficio in Terno d'Isola, Piazza Sette Martiri, posto al piano primo. L’immobile ha accesso dalla seconda porta a destra per chi dalle scale

giunge sul pianerottolo; è composto da due vani ed accessori. Superficie commerciale ragguagliata di 64 m². Prezzo € 55.000.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso immobili aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e dimensionali simili a quelle del bene da valutare.

Tabella "B" - Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella **Tabella "B"** - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (ufficio in edificio residenziale pluripiano), dal citato prezziario DEI si è presa come riferimento la scheda B1 – Edificio di civile abitazione, come precedentemente dettagliato per l'appartamento.

Nel caso specifico, si assume $C' = \text{€/m}^2 300,00$ e $C'' = \text{€/m}^2 350,00$, sebbene nella banda dati OMI siano pubblicati sia i valori dello stato normale sia i valori dello stato ottimo per gli uffici (C'' corrisponderebbe a $\text{€/m}^2 200,00$).

Tuttavia, avendo condotto un'approfondita analisi di mercato attraverso le transazioni verificatesi nel triennio precedente, dalla quale è emerso un campione di immobili aventi valori di mercato massimi intorno ai 1.650 €/m^2 , è stato ritenuto opportuno ampliare superiormente l'intervallo dei costi unitari definito da C' e C'' . Tale estensione, operata incrementando l'importo C'' da 200 €/m^2 a 350 €/m^2 , tiene conto della puntuale indagine di mercato effettuata.

Tabella "C" - Tabella dei dati

Nella "Tabella C" sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella "D" – Tabella dei Prezzi Impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare.

Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia B1 (Edificio di civile abitazione) del prezziario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio, recentemente ultimata, per analogia con la destinazione residenziale.

Tabella “E” – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza stimale pari $\pm 15\%$) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

La tolleranza stimale pari al $\pm 15\%$ tiene conto dell'estensione dell'indagine di mercato ai comuni limitrofi.

Il calcolo completo riguardante il procedimento applicato (MCA) è riportato nelle tabelle seguenti.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 - 24121 Bergamo tel. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrte.it
fax. 035/3880311



Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale - Territorio

Argo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo@agenziaentrato.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

| TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------|--|--|--|--|--|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|--|--|
| Segmento del mercato immobiliare | | | | COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | | | | |
| Uffici e studi professionali | | | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) | | | | |
| Fonte | | | | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | | | | | |
| Dati di riferimento | Indirizzo | Comune | Estremi | rep. n. 100284 racc. n. 45864 1/2021 | rep. n. 97320 racc. n. 43537 1/2021 | rep. n. 98873 racc. n. 44734 2/2020 | rep. n. 57269 racc. n. 34801 1/2021 | rep. n. 382 racc. n. 363 2/2021 | | | | | |
| | | | Prezzo o valore assunto (€) | 75.000,00 | 90.000,00 | 100.000,00 | 88.000,00 | 55.000,00 | | | | | |
| | | | Epoca dato (Semestre/anno) | 1/2021 | 2/2020 | 2/2020 | 2/2021 | 2/2021 | | | | | |
| | Catastrali | Indirizzo | Comune | Toponimo | Bonate Sopra via Europa | Porte San Pietro via Vittorio Emanuele II | Termo d'Isola via Marco Biagi | Villa d'Adda via Zappello | Termo d'Isola Piazza Sella Martini | Termo d'Isola via Milano | | | |
| | | | | Numero civico | 7 | 50 | 95 | sn | sn | 55 | | | |
| | | | | Sezione | | PO | | | | | | | |
| | Caratteristiche | Indirizzo | Comune | Foglio | 6 | 6 | 3 | 5 | 5 | 2 | | | |
| | | | | Part. le | 1806 | 329 | 4870 | 6079 | 206 | 788 | | | |
| | | | | Subalterno | 717 | 712 | 725 | 716 | 707-713 | 706 | | | |
| | Caratteristiche | Indirizzo | Comune | Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili | B1 | B1 | B1 | B1 | B1 | D1 | | | |
| Valori all'epoca del comparabile | | | | 900,00 1.300,00 | 1.200,00 1.500,00 | 900,00 1.300,00 | 1.300,00 1.500,00 | 900,00 1.300,00 | 900,00 | | | | |
| Valori all'epoca della stima: 2/2021 | | | | 900,00 1.300,00 | 1.200,00 1.500,00 | 900,00 1.300,00 | 1.300,00 1.500,00 | 900,00 1.300,00 | 900,00 1.300,00 | | | | |
| Caratteristiche | Indirizzo | Comune | Consistenza e ragguagliata | superficie in m² | 62,00 | 66,00 | 61,00 | 60,00 | 64,00 | superficie in m² | | | |
| | | | Tipologia architettonica dell'edificio | Civile | Civile | Civile | Civile | Economica | Economica | | | | |
| | | | Livello di piano dell'uso (Utilità) | Terra | Secondo | Primo | Primo | Primo | Primo | | | | |
| Caratteristiche | Indirizzo | Comune | Numero WC | 0,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | |
| | | | Stato manutenzione dell'unità | Normale | Normale | > Due | Due | Due | Uno | | | | |
| | | | | Normale | Normale | Chino | Normale | Normale | Scadente | | | | |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | | | |
| | DIVERGA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERGA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERGA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERGA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERGA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT | | | | |
| | B1 | B1 | B1 | B1 | B1 | D1 | | | |
| Zona OMI | 75.000,00 | 90.000,00 | 100.000,00 | 88.000,00 | 55.000,00 | $V_{\text{OMI min}} = €/\text{m}^2$ | 900,00 | | |
| Prezzo rilevato (€) | | | | | | $V_{\text{OMI max}} = €/\text{m}^2$ | 1.300,00 | | |
| Semestre OMI di riferimento | 1°/2021 | 2°/2019 | 2°/2020 | 1°/2021 | 2°/2019 | | | | |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile) | 1.100,00 | 1.350,00 | 1.100,00 | 1.400,00 | 1.100,00 | $C' (€/m^2)$ (da scadenza a normale) | 300,00 | | |
| Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{\text{OMI}} \text{ epoca stima} / V_{\text{OMI}} \text{ epoca comparabile}$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | $C' (€/m^2)$ (da normale a ottimo) | 350,00 | | |
| Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima) | 1.100,00 | 1.350,00 | 1.100,00 | 1.400,00 | 1.100,00 | Epoca stima: | 2°/2021 | | |
| Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{\text{OMI}} \text{ zona subject} / V_{\text{OMI}} \text{ zona comparabile}$) | 1,00 | 0,81 | 1,00 | 0,79 | 1,00 | Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) | 1.100,00 | | |
| Consistenza raggiunta STOI (mq) | 62 | 66 | 61 | 60 | 64 | | | | |
| Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.) | 1.209,68 | 1.363,64 | 1.639,34 | 1.466,67 | 859,38 | Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{\text{OMI min}} - C'$) | 600,00 | | |
| Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c \times k_e \times k_L$ (€/mq) | 1.209,68 | 1.111,11 | 1.639,34 | 1.152,38 | 859,38 | Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{\text{OMI max}} - C'$) | 1.650,00 | | |
| Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c \times ST$ (€) | 75.000,00 | 73.333,33 | 100.000,00 | 69.142,86 | 55.000,00 | $p'c \text{ min} = €$ | 859,38 | | |
| Dato ammissibile (SI o NO) | SI | SI | SI | SI | SI | | | | |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamio.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "C" - DATI | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | | |
| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
| | | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. |
| c1 | Consistenza ragguagliata | Superficie in m ² | 62,00 | Superficie in m ² | 66,00 | Superficie in m ² | 61,00 | Superficie in m ² | 60,00 | Superficie in m ² | 64,00 | Superficie in m ² | 50,00 |
| c2 | Tipologia architettonica dell'edificio | Civile | 1,00 | Civile | 1,00 | Civile | 1,00 | Civile | 1,00 | Economica | 0,00 | Economica | 0,00 |
| c3 | Livello di piano dell'uso (Ufficio) | Terra | 3,00 | Secondo | 7,00 | Primo | 6,00 | Primo | 6,00 | Primo | 6,00 | Primo | 6,00 |
| c4 | Numero WC | Due | 1,00 | Due | 1,00 | >Due | 2,00 | Due | 1,00 | Due | 1,00 | Uno | 0,00 |
| c5 | Stato manufattivo dell'uso | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Ottimo | 2,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Scadente | 0,00 |

| TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|----------------|--------------------|--------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|--|--|--|
| CARATTERISTICHE | | | | | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | |
| N.ordine | Nome | Simbologia | Unità di misura | Coef. Kci | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | | | | |
| c1 | Consistenza ragguagliata | Kc1 x p/min | €/m ² | 1,00 | 859,38 | 859,38 | 859,38 | 859,38 | 859,38 | | | | |
| c2 | Tipologia architettonica dell'edificio | Kc2XPci | € | 5,6% | 4.200,00 | 4.106,67 | 5.600,00 | 3.672,00 | 3.080,00 | | | | |
| c3 | Livello di piano dell'uso (Ufficio) | Kc3XPci | € | 4,9% | 3.675,00 | 3.593,33 | 4.900,00 | 3.388,00 | 2.695,00 | | | | |
| c4 | Numero WC | Kc4XPci | € | 5,7% | 4.275,00 | 4.180,00 | 5.700,00 | 3.941,14 | 3.135,00 | | | | |
| c5 | Stato manufattivo dell'uso | Kc5XSts | € | 300,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | | | | |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) |
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | |
| | | Quantità Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità Punteggi | Correzione del prezzo | |
| N. | Identificativo | | | | | | | | | | | |
| c1 | Consistenza ragguagliata | -12,00 | -10.312,50 | -16,00 | -13.750,00 | -11,00 | -9.453,13 | -10,00 | -8.593,75 | -14,00 | -12.031,25 | |
| c2 | Tipologia architettonica dell'edificio | -1,00 | -4.200,00 | -1,00 | -4.106,67 | -1,00 | -5.600,00 | -1,00 | -3.872,00 | 0,00 | 0,00 | |
| c3 | Livello di piano dell'usu (Uffici) | 3,00 | 11.025,00 | -1,00 | -3.593,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| c4 | Numero WC | -1,00 | -4.275,00 | -1,00 | -4.180,00 | -2,00 | -11.400,00 | -1,00 | -3.941,14 | -1,00 | -3.135,00 | |
| c5 | Stato manufattivo dell'usu | -1,00 | -15.000,00 | -1,00 | -15.000,00 | -2,00 | -30.000,00 | -1,00 | -15.000,00 | -1,00 | -15.000,00 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| CORREZIONE DEL PREZZO | | | -22.762,50 | | -40.630,00 | | -56.453,13 | | -31.406,89 | | -30.166,25 | |
| | | | 75.000,00 | | 73.333,33 | | 100.000,00 | | 69.142,86 | | 55.000,00 | |
| | | | 52.237,50 | | 32.703,33 | | 43.546,88 | | 37.735,96 | | 24.833,75 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 1° SINTESI | P _c corretto | | 1.044,75 | | 654,07 | | 870,94 | | 754,72 | | 496,68 | 764,23 |
| | Δ _{media} % | | 36,71% | | -14,41% | | 13,96% | | -1,24% | | -35,01% | 15% |
| | Esito 1° sintesi valutativa | | Scartato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Scartato | Valore 1° sintesi (€) 39.211,50 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 2° SINTESI | P _c corretto | | | | 654,07 | | 870,94 | | 754,72 | | | |
| | Δ _{media} % | | | | -13,93% | | 14,61% | | -0,68% | | | 759,91 |
| | Esito 2° sintesi valutativa | | | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | | Valore 2° sintesi (€) 37.995,59 |

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 759,91. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$50 \text{ m}^2 \times 759,91 \text{ €/m}^2 = 37.995,50 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € 38.000,00}$$

c) Box

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Box" | | |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie ragguagliata | m ² |
| Localizzazione di dettaglio | Degradata | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ricercata | 2 |
| Posizione box/posto auto | Interrato/in elevazione | 0 |
| | In superficie | 1 |
| Accessibilità/spazi di manovra | Scarsa | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottima | 2 |
| Stato manutentivo del box | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottimo | 2 |

Nella **Tabella "A" - Immobili in comparazione**, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, il prezzo di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, la zona OMI e i corrispondenti valori, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Si riportano di seguito gli immobili (box, categoria catastale C/6) reperiti nel Comune di Terno d'Isola, nella zona OMI D1 in cui ricade l'unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

C_A: atto del Notaio Dott. Francesco Mannarella del 26.11.2019, rep. n. 84308, racc. n. 59022: locale autorimessa in via Antonio Consonni n. 25, posto al piano interrato. Superficie commerciale di 17 m². Prezzo € 10.000.

C_B: atto del Notaio Dott. Giuliano Ronza del 17.09.2019, rep. n. 3770, racc. n. 3425: locale autorimessa in via Antonio Consonni n. 28, posto al piano interrato. Superficie commerciale di 13 m². Prezzo € 8.500.

C_C: atto del Notaio Dott. Giuliano Ronza del 04.05.2021, rep. n. 1724, racc. n. 1607: locale autorimessa in via Enrico Fermi n. 1, posto al piano interrato. Superficie commerciale di 15 m². Prezzo € 8.000.

C_D: atto del Notaio Dott. Francesco Mannarella del 17.12.2018, rep. n. 81750, racc. n. 56941: locale autorimessa in via Antonio Consonni n. 20, posto al piano interrato. Superficie commerciale di 25 m². Prezzo € 13.600.

C_E: atto del Notaio Dott.ssa Lavinia Delfini del 27.01.2021, rep. n. 36389, racc. n. 18962: locale autorimessa in via Padre Albisetti sn, posto al piano interrato. Superficie commerciale di 17 m². Prezzo € 10.000.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso box siti nella zona in cui è ubicato l'immobile in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare. In particolare sono stati selezionati i comparabili aventi taglio dimensionale quanto più prossimo a quello del *subject*.

Tabella “B” - Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche “epoca del dato” e “localizzazione dell'immobile” si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore

centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella **Tabella "B"** - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (box in edificio di civile abitazione), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda B4 – Edificio residenziale pluripiano, dalla quale è stato possibile ricavare una spesa di circa €/m² 140,00 nell'ipotesi di ristrutturazione. Pertanto, per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C''): €/m² 140,00 : 2 = €/m² 70,00.

Tabella "C" - Tabella dei dati

Nella "Tabella C" sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella "D" – Tabella dei Prezzi Impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare.

Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia B1 (Edificio di civile abitazione) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono quelli utilizzati dall'Ufficio per stime di immobili analoghi.

Tabella "E" – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza estimale pari $\pm 10\%$) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Il calcolo completo riguardante il procedimento applicato (MCA) è riportato nelle tabelle seguenti.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880306 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio
Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| Segmento del mercato immobiliare | | TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|
| Box | | COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | | | | |
| Fonte | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Estremi | Rep. n. 84308, racc. n. 58022 | rep. n. 3770, racc. n. 3425 | rep. n. 1724 racc. n. 1807 | rep. n. 81750, racc. n. 66941 | rep. n. 38389 racc. n. 18662 | | | | | | |
| | Prezzo o valore assunto (€) | 8.500,00 | 8.000,00 | 13.800,00 | 10.000,00 | | | | | | |
| | Epoca dato (Semestre/anno) | 2°/2019 | 1°/2021 | 2°/2018 | 1°/2021 | | | | | | |
| | Comune | Terno d'Isola | Terno d'Isola | Terno d'Isola | Terno d'Isola | | | | | | |
| | Indirizzo | Via Antonio Consonni | Via Antonio Consonni | Via Antonio Consonni | Via Padre Albisetti | | | | | | |
| Catastrali | Toponimo | 26 | 1 | 20 | sn | | | | | | |
| | Numero civico | / | / | / | / | | | | | | |
| | Sezione | 3 | 2 | 3 | 2 | | | | | | |
| | Foglio | 2747 | 3735 | 3317 | 3804 | | | | | | |
| | Part.ile | 22 | 818 | 21 | 14 | | | | | | |
| Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili | Subalterno | D1 | D1 | D1 | D1 | | | | | | |
| | Minimo €/m ² | 600,00 | 600,00 | 600,00 | 600,00 | | | | | | |
| | Massimo €/m ² | 710,00 | 710,00 | 710,00 | 710,00 | | | | | | |
| | Minimo €/m ² | 600,00 | 600,00 | 600,00 | 600,00 | | | | | | |
| | Massimo €/m ² | 710,00 | 710,00 | 710,00 | 710,00 | | | | | | |
| Valori all'epoca della stima: 2°/2021 | Consistenza ragguagliata | Superficie in m ² | 17,00 | 15,00 | 25,00 | 17,00 | | | | | |
| | Localizzazione di dettaglio | Decentrata | Decentrata | Decentrata | Decentrata | Decentrata | | | | | |
| | Posizione Box/Posto auto | Interrato/in | Interrato/in | Interrato/in | Interrato/in | Interrato/in | | | | | |
| | Accessibilità/Spazi di Manovra | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | | | | | |
| | Stato manufattivo Box | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | | | | | |
| Caratteristiche confronto | Superficie in m ² | 17,00 | 15,00 | 25,00 | 17,00 | 17,00 | | | | | |
| | Decentrata | Decentrata | Decentrata | Decentrata | Decentrata | Decentrata | | | | | |
| | Interrato/in | Interrato/in | Interrato/in | Interrato/in | Interrato/in | Interrato/in | | | | | |
| | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | | | | | |
| | Superficie in m ² | 17,00 | 15,00 | 25,00 | 17,00 | 17,00 | | | | | |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamio.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
|--|---|---|---|---|---|----|--|---------|
| | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | | | |
| | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | | | |
| Epoca dato | Zona OMI | D1 | D1 | D1 | D1 | | D1 | |
| | Prezzo rilevato (€) | 10.000,00 | 8.000,00 | 13.600,00 | 10.000,00 | | $V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ | 800,00 |
| | Semestre OMI di riferimento | 2°/2019 | 1°/2021 | 2°/2018 | 1°/2021 | | $V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$ | 710,00 |
| | Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile) | 655,00 | 655,00 | 655,00 | 655,00 | | $C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da costante a normale) | 70,00 |
| Localizzazione generale | Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | $C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) | 70,00 |
| | Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima) | 655,00 | 655,00 | 655,00 | 655,00 | | Epoca stima | 2°/2021 |
| | Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) | 655,00 |
| | Consistenza ragguagliata STci (mq) | 17 | 13 | 15 | 25 | 17 | | |
| Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. magg.) | | | | | | | Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) | 530,00 |
| Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq) | | | | | | | Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) | 780,00 |
| Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€) | | | | | | | p/c min = € | 533,33 |
| Dato ammissibile (SI o NO) | | | | | | | SI | |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamio.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "C" - DATI | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---|------------------|---|------------------|---|------------------|---|------------------|---|------------------|---|------------------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | | |
| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
| | | Quantità o num. Dettaglio o nomenclatore | Superficie in m² | Quantità o num. Dettaglio o nomenclatore | Superficie in m² | Quantità o num. Dettaglio o nomenclatore | Superficie in m² | Quantità o num. Dettaglio o nomenclatore | Superficie in m² | Quantità o num. Dettaglio o nomenclatore | Superficie in m² | Quantità o num. Dettaglio o nomenclatore | Superficie in m² |
| c1 | Consistenza raggiagliata | 17,00 | 17,00 | 13,00 | 13,00 | 15,00 | 15,00 | 25,00 | 25,00 | 17,00 | 17,00 | 19,00 | 19,00 |
| c2 | Localizzazione di dettaglio | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c3 | Posizione Box/Posto auto | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c4 | Accessibilità/Spazi di Manovra | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| c5 | Stato manutentivo Box | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE | | Simbologia | Unità di misura | Coeff. Kci | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | |
| N.ordine | Nome | | | | Quantità o num. | Superficie in m² | Quantità o num. | Superficie in m² | Quantità o num. | Superficie in m² | Quantità o num. | Superficie in m² | Quantità o num. | Superficie in m² |
| c1 | Consistenza raggiagliata | Kc1 x p/min | €/m² | 1,00 | 533,33 | 533,33 | 533,33 | 533,33 | 533,33 | 533,33 | 533,33 | 533,33 | 533,33 | 533,33 |
| c2 | Localizzazione di dettaglio | Kc2XPci | € | 10,0% | 1.000,00 | 1.000,00 | 850,00 | 850,00 | 800,00 | 800,00 | 1.360,00 | 1.360,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| c3 | Posizione Box/Posto auto | Kc3XPci | € | 5,0% | 500,00 | 500,00 | 425,00 | 425,00 | 400,00 | 400,00 | 680,00 | 680,00 | 500,00 | 500,00 |
| c4 | Accessibilità/Spazi di Manovra | Kc4XPci | € | 5,0% | 500,00 | 500,00 | 425,00 | 425,00 | 400,00 | 400,00 | 680,00 | 680,00 | 500,00 | 500,00 |
| c5 | Stato manutentivo Box | Kc5VSts | € | 70,00 | 1.330,00 | 1.330,00 | 1.330,00 | 1.330,00 | 1.330,00 | 1.330,00 | 1.330,00 | 1.330,00 | 1.330,00 | 1.330,00 |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--|--|
| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | | |
| N. | Identificativo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | | |
| c1 | Consistenza raggiuagliata | 2,00 | 1.086,67 | 6,00 | 3.200,00 | 4,00 | 2.133,33 | -8,00 | -3.200,00 | 2,00 | 1.086,67 | | |
| c2 | Localizzazione di dettaglio | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c3 | Posizione Box/Posto auto | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c4 | Accessibilità/Spazi di Manovra | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c5 | Stato manufattivo Box | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| CORREZIONE DEL PREZZO | | | 1.086,67 | | 3.200,00 | | 2.133,33 | | -3.200,00 | | 1.086,67 | | |
| | P _c | | 10.000,00 | | 8.500,00 | | 8.000,00 | | 13.600,00 | | 10.000,00 | | |
| | P _c + Σ ΔP _i | | 11.086,67 | | 11.700,00 | | 10.133,33 | | 10.400,00 | | 11.086,67 | | |
| 1 ^a SINTESI | | | | | | | | | | | | | |
| | P _c corretto | | 582,46 | | 615,79 | | 533,33 | | 547,37 | | 582,46 | prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m²) | |
| | Δ _{med} % | | 1,78% | | 7,60% | | -8,81% | | -4,35% | | 1,78% | % di sovraccostamento accettato | |
| | Esito 1 ^a sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | Valore 1 ^a sintesi (€) | |
| | | | | | | | | | | | | 10.873,32 | |

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 572,28. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$19 \text{ m}^2 \times 572,28 \text{ €/m}^2 = 10.873,32 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € 11.000,00}$$

d) Soffitta

Per determinare il valore della soffitta, tenuto conto che si può considerare come una pertinenza dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, si è preso a riferimento il valore unitario dell'abitazione determinato al precedente punto a.

Il valore della soffitta sarà pari alla superficie commerciale ragguagliata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/98 per il valore unitario di riferimento. Secondo tale D.P.R., le superfici degli accessori indiretti non comunicanti sono determinate utilizzando coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile da stimare sarà pari a

$$56,00 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 829,25 \text{ €/m}^2 = 14 \text{ m}^2 \times 829,25 \text{ €/m}^2 = 11.609,50 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € 11.600,00.}$$

e) Cantina

Per determinare il valore della cantina, tenuto conto che si può considerare come una pertinenza dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, si è preso a riferimento il valore unitario dell'abitazione determinato al precedente punto a.

Il valore della soffitta sarà pari alla superficie commerciale ragguagliata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/98 per il valore unitario di riferimento. Secondo tale D.P.R., le superfici degli accessori indiretti non comunicanti sono determinate utilizzando coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile da stimare sarà pari a

$$85,00 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 829,25 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ m}^2 \times 829,25 \text{ €/m}^2 = 17.621,56 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € 17.600,00.}$$

Nel caso in questione, la proprietà dell'immobile è in quota per 5/12, pertanto il valore della porzione di immobile di proprietà sarà pari a € 17.600 x 5/12 = 7.333,33 €, arrotondato in cifra tonda a € 7.300,00.

f) Negozio e deposito

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche “Negozio” | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza | Superficie ragguagliata | m ² |
| Appetibilità commerciale | Scarsa | 0 |
| | Media | 1 |
| | Elevata | 2 |
| Distribuzione spazi interni | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottima | 2 |
| Dotazione impiantistica e livello finiture | Scadente | 0 |
| | Normale | 1 |
| | Ottimo | 2 |

Nella **Tabella “A” - Immobili in comparazione**, sia per l’immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, il prezzo di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, la zona OMI e i corrispondenti valori, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Si riportano di seguito gli immobili (negozi, categoria catastale C/1) reperiti nel Comune di Terno d’Isola e nei comuni limitrofi appartenenti alla medesima macroarea provinciale, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

C_A: atto del Notaio Avv. Paolo Divizia del 29.07.2019, rep. n. 4477 racc. n. 3513: negozio in Ponte San Pietro, via Vittorio Emanuele II n. 143, posto a piano terra, con w.c. in angolo nord-est e con sottostante locale ad uso deposito al piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 161 m². Prezzo € 144.000,00.

C_B: atto del Notaio Dott. Carmine Mallardo del 08.06.2018, rep. n. 135238 racc. n. 26244: locale ad uso bar in Medolago, via Roma n.18, posto a piano terra e piano interrato. L’immobile è composto da locale bar, locale laboratorio, antibagno, bagno, disimpegni e due w.c. con annessi, tutti di pertinenza, area esclusiva e parcheggio esclusivo a piano terra, locale deposito a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 313 m². Prezzo € 310.000.

C_C: atto del Notaio Dott. Marco Lombardo del 19.09.2019, rep. n. 569 racc. n. 394: negozio in Carvico, Via Conti C. Girolamo n. 70-72, posto a piano terra. L'immobile è composto da tre locali, bagno e disimpegno. Superficie commerciale ragguagliata di 141 m². Prezzo € 150.000,00.

C_D: atto del Notaio Avv. Andrea Ciniglia del 28.04.2021, rep. n. 81272 racc. n. 17314: negozio in Suisio, via Adda n. 6, con disimpegno e bagno al piano terreno; cantina al piano primo sottostrada; con annesse scale di collegamento fra i piani, nonché area esclusiva al piano terreno. Superficie commerciale ragguagliata di 109 m². Prezzo € 150.000,00.

C_E: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 05.04.2018, rep. n. 94784, racc. n. 41557: negozio in Terno d'Isola, via Valtrighe sn. L'unità immobiliare è composta da negozio, disimpegno e bagno, con cortile esclusivo e portico e giardino esclusivi al piano terra, oltre a disimpegno, ripostiglio ed intercapedine al piano interrato, collegati da scala interna di proprietà ed autorimessa pertinenziale al piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 145 m². Prezzo € 183.486, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 195.000) il valore del box (€ 11.514) ricavato applicando la quotazione media OMI.

C_F: atto del Notaio Dott. Francesco Boni del 03.12.2019, rep. n. 161739, racc. n. 72253: negozio in Bonate Sopra, via Lega Lombarda n. 10, posto a piano terra e piano primo sottostrada. L'immobile è composto da negozio, servizi e disimpegno a piano terra, con annesso ripostiglio a piano primo sottostrada, con scala interna esclusiva di collegamento tra i piani. Superficie commerciale ragguagliata di 151 m². Prezzo € 153.824, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 200.000) il valore del box (€ 46.176) ricavato applicando la quotazione media OMI.

In questo caso, per i comparabili con box si è considerata la quotazione media OMI, a differenza dei comparabili del residenziale per i quali si è considerato il valore peritato all'attualità, in quanto gli immobili non sono ubicati tutti all'interno dello stesso comune.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso negozi aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e dimensionali simili a quelle dell'immobile da valutare.

Tabella “B” - Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche “epoca del dato” e “localizzazione dell’immobile” si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell’andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all’epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all’epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell’immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell’immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all’epoca della stima.

Nella **Tabella "B"** - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell’intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l’immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell’appetibilità commerciale. Nella tabella viene indicato l’ampliamento per portare un immobile dall’appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall’appetibilità normale a quella ottima (C''). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l’intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell’intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel caso specifico, si assume $C' = C'' = \text{€/m}^2 \text{ 500,00}$, in virtù del fatto che nella banda dati OMI sono pubblicati sia i valori dell’appetibilità normale sia i valori dell’appetibilità ottima per i negozi.

Tabella “C” - Tabella dei dati

Nella “Tabella C” sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella “D” – Tabella dei Prezzi Impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I coefficienti moltiplicativi Kci sono quelli che usualmente utilizza l'Ufficio per stime analoghe. Il costo connesso alla caratteristica "dotazione impiantistica e livello finiture" è stato dedotto dalla pubblicazione “Tipologie edilizie”, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019. Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (unità immobiliare a destinazione commerciale), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda D5 – Centro commerciale, facendo riferimento all'ipermercato, determinando un costo unitario di 240 €/mq.

Tabella “E” – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza stimale pari $\pm 15\%$) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

La tolleranza stimale pari al $\pm 15\%$ tiene conto dell'estensione dell'indagine di mercato ai comuni limitrofi.

Il calcolo completo riguardante il procedimento applicato (MCA) è riportato nelle tabelle seguenti.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio
Largo Bortolo Belotti, 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Segmento del mercato Immobiliare | | COMPARABILI (C _i = comparables) | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (S= subject) |
| | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | |
| Dati di riferimento | Commerciale | Fonte | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | Compravendita | |
| | | Estremi | rep. n. 4477 racc. n. 3513 | rep. n. 135238 racc. n. 26244 | rep. n. 569 racc. n. 394 | rep. n. 81272 racc. n. 17314 | rep. n. 94784 racc. n. 41557 | rep. n. 161739 racc. n. 72253 | |
| | | Prezzo o valore assunto (€) | 144.000,00 | 310.000,00 | 150.000,00 | 150.000,00 | 183.486,00 | 153.824,00 | |
| | | Epoca dato (Semestre/anno) | 2°/2019 | 1°/2018 | 2°/2019 | 1°/2021 | 1°/2018 | 2°/2019 | |
| | | Comune | Ponte San Pietro | Medolago | Carvico | Suisio | Terno d'Isola | Bonate Sopra | |
| | | Indirizzo | Via Vittorio Emanuele II | Via Roma | Via Conti C. Girolamo | via Adda | Via Valnighe | Via Lega Lombarda | Terno d'Isola |
| | | | Numero civico | 143 | 18 | 70-72 | 6 | snc | Via Milano |
| | | | Sezione | PO | | | | 10 | 55 |
| | | | Foglio | 6 | 3 | 7 | 6 | 3 | 6 |
| | | | Part.lla | 1349 | 908 | 665 | 3620 | 4836 | 6767 |
| Dati OMI della tipologia degli immobili | | Subalterno | 1 | 701 | 702 | 701 | 7 | 3 | 704-705 |
| | | Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili | B1 | R1 | B1 | B1 | D1 | B1 | D1 |
| | Valori all'epoca del comparabile | Minimo €/m ² | 1.000,00 | 900,00 | 900,00 | 900,00 | 950,00 | 900,00 | |
| | | Massimo €/m ² | 1.600,00 | 1.300,00 | 1.300,00 | 1.300,00 | 1.400,00 | 1.300,00 | |
| | Valori all'epoca della stima: 2°/2021 | Minimo €/m ² | 1.000,00 | 900,00 | 900,00 | 900,00 | 950,00 | 900,00 | 950,00 |
| | | Massimo €/m ² | 1.600,00 | 1.300,00 | 1.300,00 | 1.300,00 | 1.400,00 | 1.300,00 | 1.400,00 |
| | | Consistenza raggiagliata | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² | Superficie in m ² |
| | | Appellabilità commerciale | Media | Media | Media | Media | Scarsa | Scarsa | Scarsa |
| | | Distribuzione spazi interni | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| | | Dotazione impiantistica e livello finiture | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |

COMMITTENTE: Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII
Piazza OMSA, 1 - 24127 BERGAMO - tel. 035/267111 - pec: ufficioprotocollo@pec.asst-pg23.it

pagina. 53 di 59

| TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ | | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|--|---|--------------------------------|---|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) | Ca | Ob | Cc | Cd | Ce | Cf | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
| | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | | |
| | B1 | R1 | B1 | B1 | D1 | B1 | D1 | |
| Epoca da b | Prezzo rilevato (€) | 144.000,00 | 310.000,00 | 150.000,00 | 150.000,00 | 183.486,00 | 153.824,00 | $V_{OM} \text{ min.} = \text{€m}^2$ 950,00 |
| | Semestre OMI di riferimento | 2°/2019 | 1°/2018 | 2°/2019 | 1°/2021 | 1°/2018 | 2°/2019 | $V_{OM} \text{ max.} = \text{€m}^2$ 1.400,00 |
| | Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile) | 1.300,00 | 1.100,00 | 1.100,00 | 1.100,00 | 1.175,00 | 1.100,00 | $C' (\text{€/m}^2)$ (da scatenante a normale) 500,00 |
| | Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) (V_{OM} epoca stima / V_{OM} epoca comparabile) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | $C'' (\text{€/m}^2)$ (da normale a altro) 500,00 |
| Localizzazione generale | Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima) | 1.300,00 | 1.100,00 | 1.100,00 | 1.100,00 | 1.175,00 | 1.100,00 | Epoca stima: 2°/2021 |
| | Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) (V_{OM} zona subject / V_{OM} zona comparabile) | 0,90 | 1,07 | 1,07 | 1,07 | 1,00 | 1,07 | Valore centrale OMI - €m^2 (zona ed epoca subject) 1.175,00 |
| Consistenza raggiugliata STci (mq) | | 161 | 313 | 141 | 109 | 145 | 151 | 454 |
| Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. raggi.) | | 894,41 | 990,42 | 1.063,83 | 1.376,15 | 1.285,42 | 1.018,70 | Prezzo min. ammissibile = €m^2 ($V_{OM} \text{ min.} \cdot C'$) 450,00 |
| Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq) | | 808,41 | 1.057,94 | 1.136,36 | 1.469,97 | 1.285,42 | 1.088,16 | Prezzo max. ammissibile = €m^2 ($V_{OM} \text{ max.} + C'$) 1.900,00 |
| Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€) | | 130.153,85 | 331.136,36 | 160.227,27 | 160.227,27 | 183.486,00 | 164.312,00 | p'c min = € 808,41 |
| Data ammissibile (SI o NO) | | | | | | | | |

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| TABELLA "C" - DATI | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | | | | |
| N. ordine | Caratteristiche degli immobili | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | Ce | | Cf | |
| | | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore | Quantità o num. |
| c1 | Consistenza ragguagliata | Superficie in m ² | 161,00 | Superficie in m ² | 313,00 | Superficie in m ² | 141,00 | Superficie in m ² | 109,00 | Superficie in m ² | 145,00 | Superficie in m ² | 151,00 |
| c2 | Appetibilità commerciale | Media | 1,00 | Media | 1,00 | Media | 1,00 | Media | 1,00 | Scarsa | 0,00 | Scarsa | 0,00 |
| c3 | Distribuzione spazi interni | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 |
| c4 | Dotazione impiantistica e livello finiture | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 |

| TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--|--------------|------------------|-----------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|--|--|
| CARATTERISTICHE | | | | | PREZZI IMPLICITI | | | | | | | | |
| N.ordine | Nome | Simbologia | Unità di misura | Coef. Kci | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | Cf | | | |
| c1 | Consistenza ragguagliata | Kc1 x p/cmin | €/m ² | 1,00 | 808,41 | 808,41 | 808,41 | 808,41 | 808,41 | 808,41 | | | |
| c2 | Appetibilità commerciale | Kc2XPci | € | 30,0% | 39.046,15 | 99.340,91 | 48.068,18 | 48.068,18 | 55.045,80 | 49.293,60 | | | |
| c3 | Distribuzione spazi interni | Kc3XPci | € | 2,0% | 2.603,08 | 6.622,73 | 3.204,55 | 3.204,55 | 3.669,72 | 3.286,24 | | | |
| c4 | Dotazione impiantistica e livello finiture | Kc4XSts | € | 240,00 | 108.960,00 | 108.960,00 | 108.960,00 | 108.960,00 | 108.960,00 | 108.960,00 | | | |

| TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---|------------|
| Caratteristica | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA (Subject) | |
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | Ce | | Cf | | |
| N. | Identificativo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione dei punteggi | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | Quantità/ Punteggi | Correzione del prezzo | | |
| c1 | Consistenza raggiagliata | 293,00 | 236.863,83 | 141,00 | 113.985,67 | 313,00 | 253.032,01 | 345,00 | 278.901,10 | 303,00 | 244.947,92 | | |
| c2 | Appetibilità commerciale | -1,00 | -39.346,15 | -1,00 | -98.340,91 | -1,00 | -48.068,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c3 | Distribuzione spazi interni | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| c4 | Dotazione impiantistica e livello finiture | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| CORREZIONE DEL PREZZO | $\Sigma \Delta P_i$ | | 107.817,68 | | 14.644,76 | | 204.963,83 | | 230.832,92 | | 244.947,92 | | |
| | P'_0 | | 130.153,85 | | 331.136,36 | | 160.227,27 | | 160.227,27 | | 164.312,00 | | |
| | $P'_0 + \Sigma \Delta P_i$ | | 327.971,52 | | 345.781,12 | | 365.191,10 | | 391.060,19 | | 409.259,92 | | |
| 1° SINTESI | P_0 corretto | | 722,40 | | 761,63 | | 804,39 | | 861,37 | | 901,45 | | |
| | $\Delta_{max}\%$ | | -13,41% | | -8,71% | | -3,58% | | 3,25% | | 8,05% | | |
| | Esito 1° sintesi valutativa | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | Accettato | | |
| | | | | | | | | | | | | prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²) | 834,26 |
| | | | | | | | | | | | | % di scostamento accettato | 15% |
| | | | | | | | | | | | | Valore 1° sintesi (€) | 378.754,04 |

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 834,26. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$454 \text{ m}^2 \times 834,26 \text{ €/m}^2 = 378.754,04 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € 379.000,00}$$

L'immobile risulta occupato e il canone di affitto corrisposto è pari a €/anno 22.000, importo che appare congruo in relazione alle caratteristiche dell'immobile e all'appetibilità commerciale.

Con riferimento al saggio di fruttuosità rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona D1 in cui ricade l'immobile in trattazione, tenuto conto altresì del valore di mercato stimato, non si applicano correzioni dovute all'occupazione dell'immobile, ritenendo il canone locativo ordinario.

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

| Tipologia edilizia | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq) | | N/L | Valori di locazione (€/mq mese) | | N/L | R1 | R2 | C/F | % I.A. | |
|--------------------|-------|------|--------------------------|------|-----|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|
| | | | Min | Max | | Min | Max | | | | | Min | Max |
| Negozi | O | | 1300 | 1900 | L | 6,4 | 9,4 | N | 5,4 | 5,4 | F | | |
| Negozi | N | F | 950 | 1400 | L | 4,7 | 7 | N | 5,4 | 5,5 | F | | |
| Magazzini | N | P | 290 | 415 | L | 1,8 | 2,5 | N | 6,8 | 6,6 | F | 15 | 20 |

g) Aree urbane (strada sterrata)

Per quanto riguarda le aree identificate al fg. 2 p.lla 400 sub. 703 e p.lla 788 sub. 710, tenuto conto che si tratta di strada sterrata di accesso a diverse proprietà non si è proceduto alla determinazione del valore di mercato poiché trattasi di opere di urbanizzazione primaria.

h) Aree urbane (aree a verde)

Le aree identificate al fg. 2 p.lla 788 subb. 709 e 711 sono aree a verde di completamento rispetto all'edificazione del fabbricato.

Si precisa che tali aree sono considerate prive di edificabilità residua, non avendo ricevuto informazioni sufficienti dal Comune per approfondire i parametri urbanistici vigenti. Il lotto originario si componeva, infatti, anche di una porzione a destinazione produttiva, dalla quale non si può prescindere per il calcolo dell'eventuale edificabilità residua. Tuttavia, dalla verifica effettuata sommariamente sulla porzione di lotto residenziale non si rileva potenzialità edificatoria residua.

Le aree urbane in oggetto sono strettamente connesse al contesto edificato, non appaiono autonomamente e separatamente vendibili, il loro valore è quindi dipendente dal valore delle unità immobiliari a cui sono pertinenti. Considerato che attualmente non sono di uso esclusivo ad alcuna specifica unità immobiliare, ma potrebbero essere considerate comuni a più unità, o frazionabili in più lotti da assegnare a delle specifiche unità immobiliari, considerata la destinazione prevalente del fabbricato, di tipo residenziale, si attribuisce genericamente ad esse un valore di pertinenza, in base ai coefficienti di ragguaglio di cui al DPR

138/98, ossia pari al 2% del valore peritato riferito al residenziale (ossia pari al minimo considerato le caratteristiche prima indicate), che porta pertanto ad attribuire un valore unitario pari a 15,00 €/mq. Complessivamente le aree in oggetto avranno valore pari a: $596 \text{ mq} * 15,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.940,00$, arrotondato in cifra tonda € 8.900,00.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in Terno d'Isola in via Milano n. 55 di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, che lo ha richiesto al fine di una futura alienazione ed escludendo qualunque altro utilizzo.

La presente relazione di stima è stata predisposta nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica, ambientale e di prevenzione, nonché siano in possesso di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste da leggi e/o regolamenti relativamente agli impianti vigenti a tale data.

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili identificati catastalmente al fg. 2 p.lla 788 sub. 2 (appartamento), sub. 706 (ufficio), sub. 701 (box), sub. 714 (soffitta), sub. 713 (cantina), sub. 704 e 705 (negozio e locale deposito), sub. 709 e 711 (aree a verde), sub. 710 e fg. 2 p.lla 400 sub. 703 (strada sterrata), così come indicato nella richiesta pervenuta, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, successivamente modificato ed integrato con l'atto aggiuntivo prot. n. 49527 del 07.04.2021.

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia dei beni ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato di appartamento, ufficio, box e negozio utilizzando il procedimento estimativo comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, mentre per le unità immobiliari adibite a cantina e soffitta e per le aree a verde si è ritenuto ragionevole utilizzare i coefficienti di ragguaglio previsti dal DPR 138/98.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi eseguiti, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce agli immobili ubicati in Terno d'Isola, alla via Milano n. 55, i seguenti valori in cifra tonda:

| Comune | Descrizione | Dati catastali | | | Valore stimato (€) |
|---------------|--------------------|----------------|------------|------------|---|
| | | Fg. | Mappale | Sub. | |
| Terno d'Isola | Appartamento | 2 | 788 | 2 | 110.000,00 (centodiecimila/00) |
| | Ufficio | 2 | 788 | 706 | 38.000,00 (trentottomila/00) |
| | Box | 2 | 788 | 701 | 11.000,00 (undicimila/00) |
| | Soffitta | 2 | 788 | 714 | 11.600,00 (undicimilaseicento/00) |
| | Cantina | 2 | 788 | 713 | 7.300,00 (settemilatrecento/00) |
| | Negoziò e deposito | 2 | 788 | 704 705 | 379.000,00 (trecentosettantanovemila/00) |
| | Strada | 2 | 788 400 | 710 703 | - |
| | Aree a verde | 2 | 788 | 709 711 | 8.900,00 (ottomilanovecento/00) |

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID-19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene

esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Bergamo, 28 settembre 2021

Il Responsabile Tecnico
Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Michele Beretta
firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente