

rif. prot. n. 51060/2022

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato
di appartamento e box ubicati in Cisano Bergamasco**



Appartamento in via Giacomo Quarenghi n. 5 (fg. 10 p.la 2657 sub. 5)



Box in via Butto di Sopra (fg. 4 p.la 5842 sub. 13)

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1 Notizie di carattere generale	3
2 Caratteristiche dell’edificio	6
3 Caratteristiche dell’unità immobiliare.....	8
4 Utilizzo attuale.....	9
5 Identificazione catastale	9
6 Consistenza.....	11
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	12
7 Destinazione urbanistica.....	12
8 servitù ed altri diritti reali	13
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	13
9 Criteri e metodologie estimative	13
10 Individuazione dello scopo della stima	15
11 Analisi del mercato immobiliare	15
12 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	18
13 Determinazione del valore.....	19
13.1 Appartamento.....	19
13.2 Box	32
CONCLUSIONI	41

PREMESSA

Con nota prot. n. 12772 del 24.02.2022, ricevuta al prot. n. 31067 del 24.02.2022, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII ha chiesto la stima dell'appartamento e del box di proprietà ubicati nel Comune di Cisano Bergamasco rispettivamente in via G. Quarenghi n. 5 e in via Butto di Sopra, 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. 51060 del 21.03.2022 sottoscritto tra l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate.

Con nota prot. n. 152724 del 14.07.2022 quest'Ufficio ha chiesto integrazione documentale al fine di rispondere al quesito estimativo, ricevendo riscontro dall'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST con nota prot. n. 194238 del 15.09.2022.

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 in quanto è stata ritenuta sufficiente la documentazione fornita dal richiedente, 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 (visure e planimetrie catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alla relazione descrittiva e al rilievo fotografico datato 04.04.2022 forniti dal richiedente con nota prot. n. 194238 del 15.09.2022.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune: brevi cenni

Il territorio di Cisano Bergamasco si estende alle propaggini meridionali del colle d'Albenza del monte Linzone e nella parte occidentale è delimitato dall'Adda. Sul confine tra Cisano e Brivio scorre il fiume Adda, e nel territorio cisanese il torrente Sonna e altri ruscelletti.

Nonostante sul territorio fosse presente già in epoca romana un'importante strada di collegamento che univa Bergamo a Como, esistevano solo piccoli insediamenti lungo il tragitto della stessa, senza che questi assumessero carattere rilevante. I primi documenti scritti che testimoniano la presenza del Comune di Cisano risalgono al

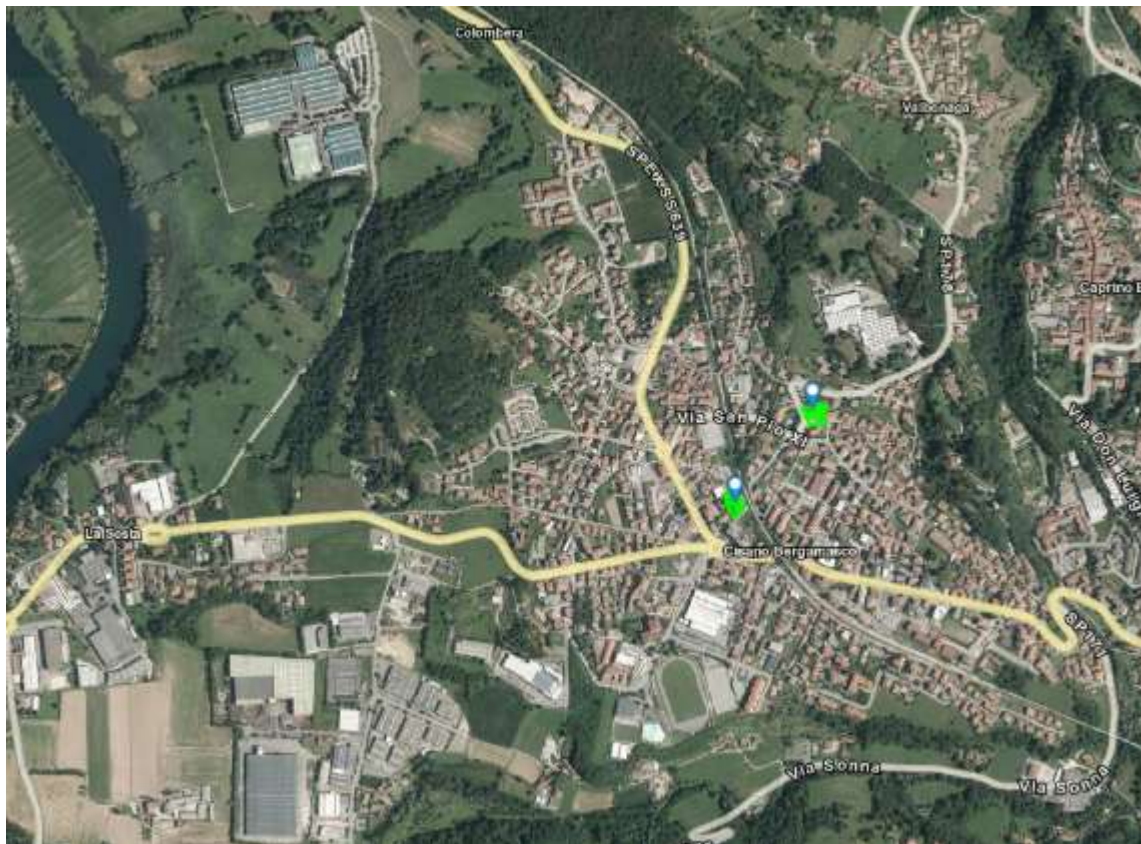
962, in un atto che certifica i possedimenti del re Berengario II. Nel periodo medievale sul territorio nacquero numerose fortificazioni tra cui anche un castello che, inserito all'interno di una villa di proprietà privata e in posizione predominante, possiede ancora parte della muratura originale e un'imponente torre che sventa su gran parte dell'abitato. Il territorio comunale ha una superficie di circa 7,82 km², è ubicato a 267 metri s.l.m. e conta circa 6.161 abitanti.



L'intorno della zona di ubicazione degli immobili

Dalle immagini riportate si può vedere che le due aree non sono molto distanti tra loro (in linea d'aria circa 260 metri), ma sono separate dalla linea ferroviaria:

- più a nord si trova la particella 5842 (del fg. 4) su cui insistono due fabbricati di cui uno secondario adibito a box lungo il confine nord e uno principale adibito ad appartamenti posto al centro della particella, antistante a tale fabbricato è posta l'area cortilizia, al di sotto della quale è posto tutto il piano interrato (adibito a box e corsello di manovra), contenente il box oggetto di stima;
- più a sud, in prossimità della linea ferroviaria, si trova la particella 2657 (del fg. 10) su cui insiste un fabbricato condominiale orientato sull'asse nord-sud che comprende l'appartamento oggetto di valutazione, posto all'ultimo piano.



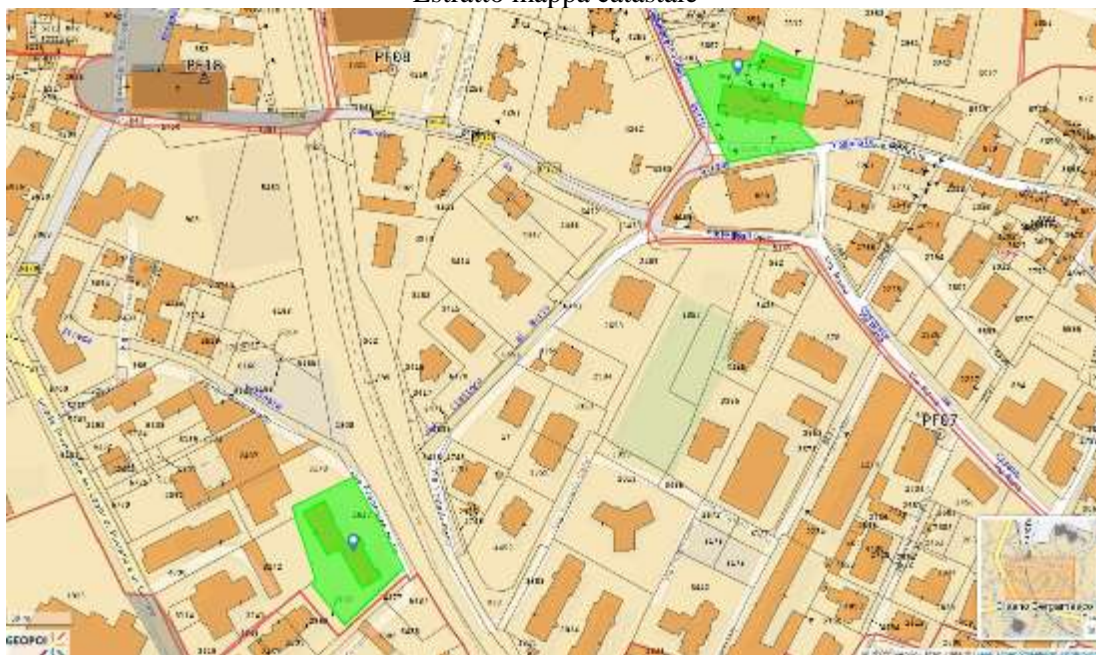
L'intorno della zona di ubicazione dell'appartamento

L'area in cui è ubicato l'appartamento è una zona a carattere residenziale, a ridosso della linea ferroviaria del tratto Bergamo-Lecco che comporta non poco inquinamento acustico. La zona è facilmente raggiungibile attraverso la SS342.

L'intorno della zona di ubicazione del box

L'area in cui è ubicato il box è una zona semicentrale, a carattere residenziale, posta a nord del centro abitato. Nelle vicinanze del fabbricato sono presenti servizi pubblici (ufficio postale, stazione dei carabinieri, oratorio) e attività commerciali.

Estratto mappa catastale



Ortofoto



2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

a) Appartamento Fg. 10 p.lla 2657 sub. 5

Trattasi di un appartamento in condominio di tipo economico, ubicato in Cisano Bergamasco, in via Giacomo Quarenghi n. 5. L'accesso avviene mediante un'area scoperta condominiale, a cui si accede tramite un cancelletto pedonale direttamente da via Giacomo Quarenghi.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su quattro piani fuori terra, comprendendo 12 unità immobiliari residenziali.

La struttura del fabbricato è tipica dell'epoca di realizzazione, risalente agli anni '70, costituita da pilastri e travi in cemento armato, con tamponature in muratura e solai in latero-cemento, con finiture, materiali e caratteristiche tipiche dell'epoca. L'edificio non ha subito recentemente interventi di ristrutturazione significativi.



b) Box Fg. 4 p.lla 5842 sub. 13

Trattasi di box posto al piano interrato di un fabbricato residenziale ubicato in Cisano Bergamasco, in via Butto di Sopra snc, in una zona semicentrale, a carattere residenziale. L'accesso all'autorimessa avviene dalla pubblica via attraverso cancello carrabile non automatizzato in comune con l'autorimessa di un altro edificio. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato.



3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

a) Appartamento (fg. 10 p.lla 2657 sub. 5)

L'appartamento è posto al terzo ed ultimo piano del fabbricato ed ha accesso dal pianerottolo condominiale, a cui si accede da vano scala privo di ascensore.

All'interno del condominio l'unità immobiliare è collocata nella porzione sud del fabbricato.



L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere da letto e un bagno.

La distribuzione interna dei vani è razionale, con netta distinzione tra zona giorno e zona notte. Gli ambienti hanno forma planimetrica regolare e altezza pari a 2,90 metri e risultano illuminati ed areati in maniera naturale.

Le finiture sono di tipo ordinario, i pavimenti e le porte risalenti all'epoca di costruzione, mentre altri elementi sono stati rinnovati indicativamente negli ultimi 20 anni: tapparelle in pvc con vetrocamera, porta blindata, rifacimento completo del bagno e rivestimenti della cucina. Le pareti non sono tinteggiate da parecchio tempo. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento centralizzato e boiler interno all'alloggio, impianto di condizionamento.

Completa la proprietà una cantina di altezza pari a 2,40 metri al piano terra.

b) Box (fg. 4 p.lla 5842 sub. 13)

Il box è ubicato al piano interrato di un fabbricato residenziale ed ha accesso da via Butto di Sopra tramite rampa carrabile attraverso un cancello non automatizzato in comune con l'autorimessa di un altro edificio. L'autorimessa è stata realizzata circa 20 anni fa con struttura portante in c.a. e solaio in pedrellas. L'immobile ha forma rettangolare, superficie di m² 20 ed altezza di 2,40 metri. Il pavimento è di tipo

industriale in cemento lisciato con spolvero di quarzo; la basculante, dotata nella parte centrale di porta battente, è in lamiera zincata con apertura manuale.

4 UTILIZZO ATTUALE

L'appartamento e il box sono inutilizzati da anni e allo stato attuale risultano liberi da cose e persone.

5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Cisano Bergamasco le unità immobiliari in esame sono identificate come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
10	2657	5	A/3	1	6,5 vani	108 m ²	€ 402,84
4	5842	13	C/6	3	18 m ²	20 m ²	€ 35,33

Si precisa che la planimetria dell'appartamento presente in banca dati deriva da variazione per esatta rappresentazione grafica, prot. n. BG0112086 del 31/08/2022.

Le unità immobiliari sono intestate all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per l'intero.

Estratto mappa catastale (fg. 10 p.lla 2657)



An aerial photograph of a residential neighborhood. A building with a white roof is highlighted in green. The surrounding area includes other houses with red and brown roofs, streets, and greenery. The image is part of a presentation slide.

This aerial map displays a residential neighborhood with numerous lots and buildings. A specific lot, 5542, is highlighted in green, indicating it is the subject of the project. A purple line traces a path through the area, likely representing a proposed road or boundary. The map includes lot numbers such as 5207, 5208, 5209, 5210, 5211, 5212, 5213, 5214, 5215, 5216, 5217, 5218, 5219, 5220, 5221, 5222, 5223, 5224, 5225, 5226, 5227, 5228, 5229, 5230, 5231, 5232, 5233, 5234, 5235, 5236, 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, 5250, 5251, 5252, 5253, 5254, 5255, 5256, 5257, 5258, 5259, 5260, 5261, 5262, 5263, 5264, 5265, 5266, 5267, 5268, 5269, 5270, 5271, 5272, 5273, 5274, 5275, 5276, 5277, 5278, 5279, 5280, 5281, 5282, 5283, 5284, 5285, 5286, 5287, 5288, 5289, 5290, 5291, 5292, 5293, 5294, 5295, 5296, 5297, 5298, 5299, 5300, 5301, 5302, 5303, 5304, 5305, 5306, 5307, 5308, 5309, 5310, 5311, 5312, 5313, 5314, 5315, 5316, 5317, 5318, 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5329, 5330, 5331, 5332, 5333, 5334, 5335, 5336, 5337, 5338, 5339, 5340, 5341, 5342, 5343, 5344, 5345, 5346, 5347, 5348, 5349, 5350, 5351, 5352, 5353, 5354, 5355, 5356, 5357, 5358, 5359, 5360, 5361, 5362, 5363, 5364, 5365, 5366, 5367, 5368, 5369, 5370, 5371, 5372, 5373, 5374, 5375, 5376, 5377, 5378, 5379, 5380, 5381, 5382, 5383, 5384, 5385, 5386, 5387, 5388, 5389, 5390, 5391, 5392, 5393, 5394, 5395, 5396, 5397, 5398, 5399, 5400, 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5409, 5410, 5411, 5412, 5413, 5414, 5415, 5416, 5417, 5418, 5419, 5420, 5421, 5422, 5423, 5424, 5425, 5426, 5427, 5428, 5429, 5430, 5431, 5432, 5433, 5434, 5435, 5436, 5437, 5438, 5439, 5440, 5441, 5442, 5443, 5444, 5445, 5446, 5447, 5448, 5449, 5450, 5451, 5452, 5453, 5454, 5455, 5456, 5457, 5458, 5459, 5460, 5461, 5462, 5463, 5464, 5465, 5466, 5467, 5468, 5469, 5470, 5471, 5472, 5473, 5474, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479, 5480, 5481, 5482, 5483, 5484, 5485, 5486, 5487, 5488, 5489, 5490, 5491, 5492, 5493, 5494, 5495, 5496, 5497, 5498, 5499, 5500, 5501, 5502, 5503, 5504, 5505, 5506, 5507, 5508, 5509, 5510, 5511, 5512, 5513, 5514, 5515, 5516, 5517, 5518, 5519, 5520, 5521, 5522, 5523, 5524, 5525, 5526, 5527, 5528, 5529, 5530, 5531, 5532, 5533, 5534, 5535, 5536, 5537, 5538, 5539, 5540, 5541, 5542, 5543, 5544, 5545, 5546, 5547, 5548, 5549, 5550, 5551, 5552, 5553, 5554, 5555, 5556, 5557, 5558, 5559, 5560, 5561, 5562, 5563, 5564, 5565, 5566, 5567, 5568, 5569, 5570, 5571, 5572, 5573, 5574, 5575, 5576, 5577, 5578, 5579, 5580, 5581, 5582, 5583, 5584, 5585, 5586, 5587, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592, 5593, 5594, 5595, 5596, 5597, 5598, 5599, 5600, 5601, 5602, 5603, 5604, 5605, 5606, 5607, 5608, 5609, 5610, 5611, 5612, 5613, 5614, 5615, 5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622, 5623, 5624, 5625, 5626, 5627, 5628, 5629, 5630, 5631, 5632, 5633, 5634, 5635, 5636, 5637, 5638, 5639, 5640, 5641, 5642, 5643, 5644, 5645, 5646, 5647, 5648, 5649, 5650, 5651, 5652, 5653, 5654, 5655, 5656, 5657, 5658, 5659, 5660, 5661, 5662, 5663, 5664, 5665, 5666, 5667, 5668, 5669, 5670, 5671, 5672, 5673, 5674, 5675, 5676, 5677, 5678, 5679, 5680, 5681, 5682, 5683, 5684, 5685, 5686, 5687, 5688, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 5697, 5698, 5699, 5700, 5701, 5702, 5703, 5704, 5705, 5706, 5707, 5708, 5709, 5710, 5711, 5712, 5713, 5714, 5715, 5716, 5717, 5718, 5719, 5720, 5721, 5722, 5723, 5724, 5725, 5726, 5727, 5728, 5729, 5730, 5731, 5732, 5733, 5734, 5735, 5736, 5737, 5738, 5739, 5740, 5741, 5742, 5743, 5744, 5745, 5746, 5747, 5748, 5749, 5750, 5751, 5752, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758, 5759, 5760, 5761, 5762, 5763, 5764, 5765, 5766, 5767, 5768, 5769, 5770, 5771, 5772, 5773, 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, 5779, 5780, 5781, 5782, 5783, 5784, 5785, 5786, 5787, 5788, 5789, 5790, 5791, 5792, 5793, 5794, 5795, 5796, 5797, 5798, 5799, 5800, 5801, 5802, 5803, 5804, 5805, 5806, 5807, 5808, 5809, 5810, 5811, 5812, 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819, 5820, 5821, 5822, 5823, 5824, 5825, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830, 5831, 5832, 5833, 5834, 5835, 5836, 5837, 5838, 5839, 5840, 5841, 5842, 5843, 5844, 5845, 5846, 5847, 5848, 5849, 5850, 5851, 5852, 5853, 5854, 5855, 5856, 5857, 5858, 5859, 5860, 5861, 5862, 5863, 5864, 5865, 5866, 5867, 5868, 5869, 5870, 58

Ortofoto (fg. 4 p.lla 5842 sub. 13)



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 (fg 10 p.lla 2657 sub. 5)

Dettaglio	Superficie (m ²) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m ²)
Vani principali e accessori diretti	105,00	100%	105,00
Balconi, terrazzi comunicanti (fino a 25 m ²)	4,00	30%	1,20
Accessori indiretti non comunicanti (cantina a piano terra)	8,00	25%	2,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m²			108,20

Si conferma la superficie catastale, arrotondata in cifra tonda, pari a 108 m² riportata al precedente paragrafo.

b) Box (fg. 4 p.lla 5842 sub. 13)

Dettaglio	Superficie (m ²) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m ²)
-----------	--	---------	--

Vani principali e accessori diretti	20,00	100%	20,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m ²			20,00

Si conferma la superficie catastale, arrotondata in cifra tonda, pari a 20 m² riportata al precedente paragrafo.

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

7 DESTINAZIONE URBANISTICA











Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, variante n. 1, adottato con Delibera di C.C. n. 30 del 17.10.2016, approvato con Delibera di C.C. n. 8 del 27.02.2017 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 49 del 06.12.2017, l'appartamento ricade in: *Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata* (art. 23 del Piano delle Regole), mentre il box ricade in: *Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a densità medio alta* (art. 22 del PdR).

Stralcio PGT



LEGENDA

SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	AMBITI DEI TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE	art. 19
	AMBITI URBANI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE EDILIZIE E IMPIANTI MORFOLOGICI DISOMOGENEI E PRESENZE SIGNIFICATIVE DI LOTTI LIBERI INTERSTIZIALI	art. 28
	AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE SATURI CON EDIFICAZIONE A TIPOLOGIA CONFERMATA	art. 23
	AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE SATURI CON EDIFICAZIONE A DENSITA' MEDIO ALTA	art. 22
	AMBITI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE CARATTERIZZATE DA PREVALENZA DI AREE PERTINENZIALI A VERDE PRIVATO	art. 24
	AMBITI URBANI CON IMPIANTO MORFOLOGICO-EDILIZIO DEFINITO DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	art. 30
	AMBITI OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA APPROVATA E VIGENTE	art. 27
	AMBITI INTERNI AL CONTINUUM URBANIZZATO DI COMPLETAMENTO URBANISTICO SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	art. 25
	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A OPERAZIONE URBANISTICA COORDINATA	art. 32 – artt. 6c, 4 e segg. DdP

8 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando gli stessi liberi 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.

La valutazione presume, inoltre, la conformità degli impianti alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Le unità immobiliari sono pervenute in proprietà all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII a seguito di lascito testamentario della sig.ra _____ testamento a firma del Notaio Mangili Giuseppe pubblicato il 27/10/2020, registrato a Bergamo il 03.11.2020, n. 39984.

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, dell'appartamento e del box 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

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale in cui rientrano gli immobili; pertanto, 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 2022², dedicato al settore residenziale, 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 2022, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Dopo la parentesi del 2020, anno in cui si è registrato un brusco calo delle compravendite, nel corso del 2021 il mercato residenziale riprende il trend positivo dei dati in rialzo relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati in Lombardia. La ripresa è altresì confermata dalla lettura dei dati aggregati delle intere province, pari a 159.058 NTN, con un differenziale pari a +31,9% (NTN) e +0,68 punti (IMI) rispetto all'anno precedente. Situazione analoga a livello di capoluoghi di provincia: si registrano 42.051 NTN cui corrisponde un trend positivo pari a +25,8% (NTN) e +0,63 punti (IMI). Focalizzando l'analisi a livello di singole province, si nota che tutte le province hanno registrato un differenziale positivo, con una punta massima pari a +44,8% a Cremona, seguita da Bergamo con +39,6%. Il trend positivo si conferma anche in relazione a tutti i comuni capoluogo: ancora una volta sono Cremona (+41%) e Bergamo (+37,9) a conseguire i migliori risultati.

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

² Rapporto Immobiliare 2022 – settore residenziale, a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare, data di pubblicazione 19.05.2022, anno di riferimento 2021.

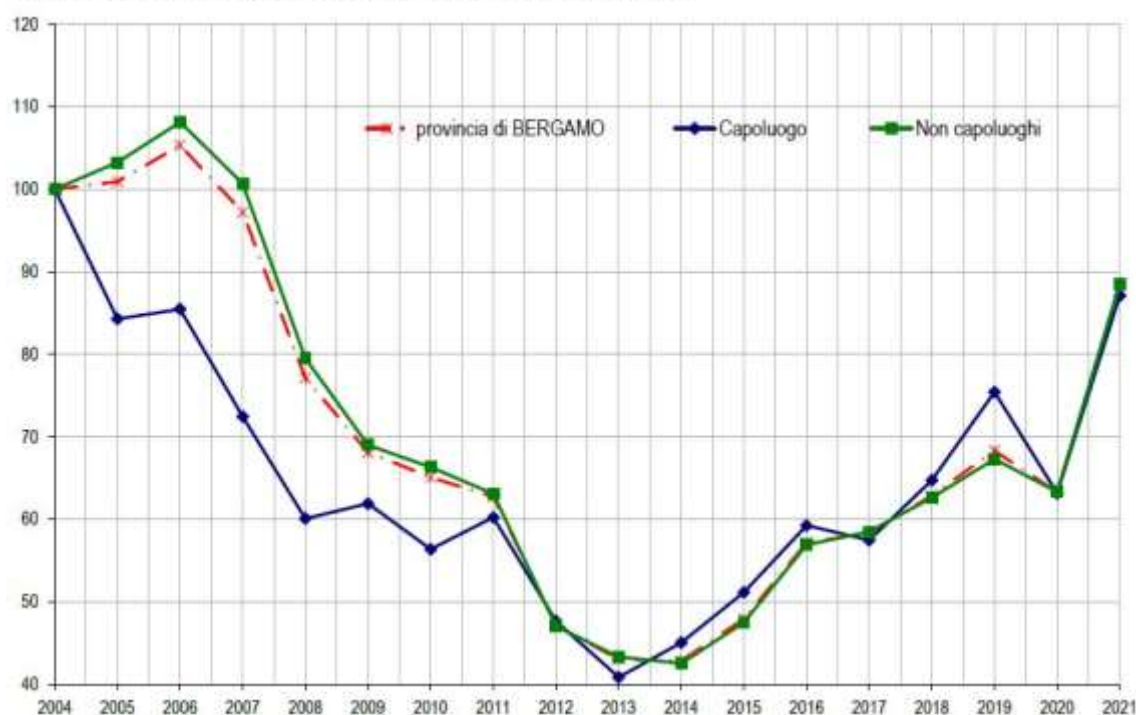
Gli scambi sono aumentati del 39,6% in tutta la provincia. L'incremento maggiore si riscontra in Val Seriana con 56,5%, a seguire Val Brembana con 45,3%, i comuni ricompresi nella macroarea Collinare Val Calepio con 43,8% e dei laghi bergamaschi con 43,2%. Più contenuto l'aumento nel capoluogo con 37,9%, mentre il minimo si registra per la valle Imagna (21,6%).

L'espansione marcata delle compravendite è illustrata graficamente in Figura 17, dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia. Si può notare come il netto aumento dei volumi di compravendita avvenuto nel 2021 dopo la diminuzione del 2020 sia omogeneo nella città di Bergamo e nella restante parte della provincia.

Si registra un incremento del 2,8% nel capoluogo per quanto riguarda i valori, nessun cambiamento, invece, per i comuni della provincia.

Statistiche Regionali - Provincia di Bergamo³

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



³ Statistiche Regionali, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 03.06.2022, periodo di riferimento anno 2021 (ultime statistiche pubblicate)

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



Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata condotta un'approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI: Cisano Bergamasco – B1 – Centro urbano.

Inquadramento OMI



Dai dati OMI riferiti al periodo esaminato (2020/2023) si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato con un indice IMI superiore all'1%, prova che il mercato è attivo in termini di compravendite di abitazioni. Il numero di transazioni normalizzate dal 2020 al 2021 è aumentato, passando da 40,1 a 73,11. Anche l'IMI

ha registrato un aumento passando da 1,50% del 2020 al 2,28% del 2021. 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 residenziale in zona B1 al 1° semestre 2022, ultimo periodo pubblicato:

Semestre: 2022/I Zona:B1 - CENTRO URBANO			Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva			Zona: B1	
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'							
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max	N/L	
Ville e Villini	N	P	1200 - 1500	L	3,7 - 4,8	N	
Box	N	P	470 - 830	L	2,3 - 2,9	N	
Abitazioni civili	N	P	900 - 1200	L	2,7 - 4	N	
Abitazioni di tipo economico	N	P	800 - 900	L	2,7 - 3,5	N	

12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello 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

13.1 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
	Ricerca	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
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
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	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 Cisano Bergamasco, nella zona OMI B1 in cui ricade l’unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

CA: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 13.12.2022, rep. n. 103083, racc. n. 48157: appartamento in via San Pio X n. 1, posto al quarto piano di fabbricato con ascensore. L’immobile è composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, tre vani e due balconi, con annessa cantina al piano interrato. Completa la proprietà un’autorimessa pertinenziale posta a piano terra. Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 (licenza edilizia del 02.05.1967 n. 826 prot. con autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 31.03.1971 n. 2137 prot.); successivamente alla predetta data, per le unità in oggetto, non sono intervenute altre opere per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi, richiamandosi le opere eseguite in diffinità dei provvedimenti autorizzativi di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 03.11.2022 n. 1/2022-0 - n. 16352 prot. Superficie commerciale ragguagliata di 96 m². Prezzo € 85.620 ottenuto scomputando dal valore dichiarato in atto (€ 95.000) il valore del box (€ 9.380) ricavato applicando il valore determinato nel paragrafo successivo pari a €/m² 670.



CB: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 07.07.2022, rep. n. 102424, racc. n. 47606: appartamento in via Giuseppe Mazzini n. 46/b, posto al quarto piano di fabbricato con ascensore. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e due balconi, con cantina al piano seminterrato. Completa la proprietà un'autorimessa pertinenziale al piano terra in corpo staccato. Il fabbricato è stato realizzato in forza del rilascio della licenza di costruzione in data 19/02/1970 n. 1416 prot. - n. 35/69 reg. Costr. e della variante in data 18/02/1971 n. 3310 prot. - n. 85/70 reg. Costr. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 31/03/1971 n. 820 prot. decorrente dalla medesima data. Superficie commerciale ragguagliata di 110 m². Prezzo € 90.950 ottenuto scomputando dal valore dichiarato in atto (€ 101.000) il valore del box (€ 10.050) ricavato applicando il valore determinato nel paragrafo successivo pari a €/m² 670.



Cc: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 05.10.2021, rep. n. 100940, racc. n. 46408: appartamento in via Sombrini n. 7, posto al terzo piano di fabbricato con ascensore. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegni, due camere, bagno e tre balconi. Completa la proprietà un'autorimessa

pertinenziale al piano terra. Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio di licenza edilizia in data 08/04/1975 n. 1004/75, con variante in data 07/02/1977 n. 3947/76. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità a partire dal 13/03/1978 (prot. n. 4099/77). Superficie commerciale ragguagliata di 114 m². Prezzo € 97.270 ottenuto scomputando dal valore dichiarato in atto (€ 110.000) il valore del box (€ 12.730) ricavato applicando il valore determinato nel paragrafo successivo pari a €/m² 670.



CD: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 21.07.2021, rep. n. 100608, racc. n. 46132: appartamento in via Colombera di Sopra n. 7, posto al primo piano di fabbricato senza ascensore. L'immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi. Completano la consistenza un ripostiglio al piano seminterrato e un'autorimessa pertinenziale. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 24/73 prot. - n. 1342 rilasciata dal comune di Cisano Bergamasco; successivamente non sono intervenute altre opere per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi; permesso di abitabilità rilasciato in data 10 settembre 1975. Superficie commerciale ragguagliata di 93 m². Prezzo € 74.620 ottenuto scomputando dal valore dichiarato in atto (€ 84.000) il valore del box (€ 9.380) ricavato applicando il valore determinato nel paragrafo successivo pari a €/m² 670.



C_E: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 09.07.2020, rep. n. 98683, racc. n. 44590: appartamento in via Giuseppe Mazzini n. 41/a, posto al secondo piano di fabbricato con ascensore. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi. Completano la consistenza una cantina al piano seminterrato e un'autorimessa pertinenziale. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto è stato realizzato in forza del rilascio della licenza edilizia in data 26/05/1972 n. 176, con relativa autorizzazione di abitabilità in data 03/10/1973 n. 2996 prot., successivamente, per le unità in contratto, non sono intervenute altre opere per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per quelle opere di cui alla comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria in data 15/06/2020 n. 6675 prot. - n. identificativo di sistema 16807. Superficie commerciale ragguagliata di 120 m². Prezzo € 100.930 ottenuto scomputando dal valore dichiarato in atto (€ 115.000) il valore del box (€ 14.070) ricavato applicando il valore determinato nel paragrafo successivo pari a €/m² 670.



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.

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.

Si precisa che, nel caso in esame, questo riallineamento non viene eseguito perché i comparabili ed il *subject* ricadono nella medesima zona OMI.

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 economica in edificio pluripiano), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda B4 – Edificio residenziale pluripiano).

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:

B4 Edificio residenziale pluripiano				
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA				
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e riporti	53.796,00	1,75%		0,00%
2 Opere in c. a.	934.202,00	30,37%		0,00%
3 Vespai, sottofondi e pavimenti	158.901,00	5,17%		0,00%
4 Isolamenti e impermeabilizzazioni	35.123,00	1,14%	35.123,00	1,14%
5 Murature e tramezzi	218.745,00	7,11%	218.745,00	7,11%
6 Intonaci e rasature e tinteggiature	227.816,00	7,41%	227.816,00	7,41%
7 Canine e fognature	28.811,00	0,94%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	103.947,00	3,38%	103.947,00	3,38%
9 Coperture e lattonerie	123.956,00	4,03%	123.956,00	4,03%
10 Opere in legno e ferro	330.874,00	10,76%	330.874,00	10,76%
11 Impianto di riscaldamento	161.124,00	5,24%	161.124,00	5,24%
12 Impianto idrosanitario, antincendio e gas	328.829,00	10,59%	328.829,00	10,59%
13 Impianto elettrico	155.523,00	5,06%	155.523,00	5,06%
14 Impianto ascensori	80.205,00	2,61%	80.205,00	2,61%
15 Finitura di facciata	102.526,00	3,33%	102.526,00	3,33%
16 Opere in pietra	31.477,00	1,02%	31.477,00	1,02%
Costo Totale	3.075.855,00	100,00%	1.900.145,00	61,78%
di cui: Residenza	2.500.537,85			
Parcheggi	575.317,00			
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI				
	2.500.537,85	785,00 Euro	Costo dell'opera al m ²	
	3.184			

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 785,00, rivalutato con indice ISTAT pari a 1,19 il costo è €/m² 934,15, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 61,78%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 934,15 \times 61,78\% = \text{€/m}^2 577,12$$

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:

$$\text{€/m}^2 577,12 \times 1,20 = \text{€/m}^2 692,54$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 692,54, 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'"):

$$\text{€/m}^2 692,54 : 2 = \text{€/m}^2 346,27 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 350,00$$

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 (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 B4 (Edificio residenziale pluripiano) del prezziario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, così come già descritto per la determinazione dei costi C' e C'' relativamente al paragrafo relativo al test d'ammissibilità.

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 “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

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 $\pm 10\%$) 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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Immobili Residenziali					Cd	Cc	Cb	Ca	Ce
Fonte					Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Estremi					rep. n. 103083, racc. n. 46157	rep. n. 100940, racc. n. 46408	rep. n. 102424, racc. n. 47606	rep. n. 102424, racc. n. 47606	rep. n. 98683, racc. n. 44590
Prezzo o valore assunto (€)					85.620,00	97.270,00	80.950,00	85.620,00	100.930,00
Epoca data (Semestre/anno)					2°/2022	2°/2021	2°/2022	2°/2022	2°/2020
Comune					Cisano Bergamasco	Cisano Bergamasco	Cisano Bergamasco	Cisano Bergamasco	Cisano Bergamasco
Indirizzo					Via San Pio X	Via Sombini	Via Giuseppe Mazzini	Via San Pio X	Via Giuseppe Mazzini
Toponimo					1	7	46/b	1	47/a
Numero civico					/	/	/	/	/
Sezione					10	13	13	10	10
Foglio					3669	3091	3008	3669	2642
Part. lle					721	20	13	721	12
Subalterno					B1	B1	B1	B1	B1
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili					800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
Valori all'epoca del comparabile					900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Massimo €/m ²					800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
Minimo €/m ²					900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Massimo €/m ²					96,00	110,00	114,00	114,00	120,00
Consistenza ragguagliata					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					Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Tipologia architettonica dell'edificio					Economica	Economica	Economica	Economica	Economica
Livello di piano dell'usu					Ultimo con ascensore	Intermedio con ascensore	Primo	Primo	Secondo con ascensore
Orientamento prevalente dell'usu					E-O	NE-NO	SE-SO	SE-SO	SE-SO
Stato manufatto dell'usu					Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Qualità distributiva					Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale
Caratteristiche oggetto di confronto					Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²
Dati OMI della tipologia degli immobili					108,00	108,00	108,00	108,00	108,00
IMMOBILE IN STIMA (S= subject)					1°/2023	1°/2023	1°/2023	1°/2023	1°/2023
Indirizzo					Cisano Bergamasco	Cisano Bergamasco	Cisano Bergamasco	Cisano Bergamasco	Cisano Bergamasco
Toponimo					Via San Pio X	Via Sombini	Via Giuseppe Mazzini	Via San Pio X	Via Giuseppe Mazzini
Numero civico					1	7	46/b	1	47/a
Sezione					/	/	/	/	/
Foglio					10	13	13	10	10
Part. lle					3669	3091	3008	3669	2642
Subalterno					721	20	13	721	12
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili					B1	B1	B1	B1	B1
Valori all'epoca del comparabile					800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
Massimo €/m ²					900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Minimo €/m ²					800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
Massimo €/m ²					900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Consistenza ragguagliata					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					Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Tipologia architettonica dell'edificio					Economica	Economica	Economica	Economica	Economica
Livello di piano dell'usu					Ultimo con ascensore	Intermedio con ascensore	Primo	Primo	Secondo con ascensore
Orientamento prevalente dell'usu					E-O	NE-NO	SE-SO	SE-SO	SE-SO
Stato manufatto dell'usu					Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Qualità distributiva					Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale

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							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
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			
	DIVERSA EPOCA 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	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Epoca dato	Zona OMI						B1	
	Prezzo rilevato (€)	85.620,00	90.950,00	97.270,00	100.930,00		$V_{OMI} \min = €m^2$	800,00
	Semestre OMI di riferimento	2*/2022	2*/2022	2*/2021	2*/2020		$V_{OMI} \max = €m^2$	900,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	850,00	850,00	850,00	850,00		$C' (€/m^2)$ (da coefficiente a normale)	350,00
Localizzazione generale	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	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)	850,00	850,00	850,00	850,00		Epoca stima	1*/2023
	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)	850,00
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	96	110	114	93			108
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)							Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \min - C'$)	450,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)							Prezzo max ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \max + C'$)	1.250,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)							p'c min = €	802,37
Dato 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		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 raggiata	Superficie in m ²	96,00	Superficie in m ²	110,00	Superficie in m ²	114,00	Superficie in m ²	93,00	Superficie in m ²	120,00	Superficie in m ²	108,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	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	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Livello di piano dell'uiu	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo con ascensore	9,00	Intermedio con ascensore	8,00	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00	Ultimo senza ascensore	5,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	S	4,00	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc		Cd	
					Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.	Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.	Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.	Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	802,37	802,37	802,37	802,37	802,37	802,37	802,37	802,37
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	5,0%	4.281,00	4.547,50	4.863,50	3.731,00	5.046,50	5.046,50	5.046,50	5.046,50
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	6,4%	5.479,68	5.820,80	6.225,28	4.775,68	6.459,52	6.459,52	6.459,52	6.459,52
c4	Livello di piano dell'usu	Kc4XPci	€	4,8%	4.109,76	4.365,60	4.668,96	3.581,76	4.844,64	4.844,64	4.844,64	4.844,64
c5	Orientamento prevalente dell'usu	Kc5XPci	€	3,3%	2.825,46	3.001,35	3.209,91	2.462,46	3.330,69	3.330,69	3.330,69	3.330,69
c6	Stato manutentivo dell'usu	Kc6XSts	€	350,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00
c7	Qualità distributiva	Kc7XPci	€	7,4%	6.335,88	6.730,30	7.197,98	5.521,88	7.468,82	7.468,82	7.468,82	7.468,82

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 ragguagliata	12,00	9.628,39	-2,00	-1.604,73	-6,00	-4.814,19	15,00	12.035,48	-12,00	-9.628,39		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	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	0,00	0,00		
c4	Livello di piano dell'usu	-4,00	-16.439,04	-4,00	-17.462,40	-3,00	-14.006,88	-1,00	-3.581,76	-2,00	-8.689,28		
c5	Orientamento prevalente dell'usu	1,00	2.825,46	-1,00	-3.001,35	2,00	6.419,82	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Stato manutentivo dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	6.621,88	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_1$		-3.985,19		-22.068,48		-12.401,25		13.975,60		-19.317,67		
	P^c		85.620,00		90.950,00		97.270,00		74.620,00		100.930,00		
	$P^c + \Sigma \Delta P_1$		81.634,81		68.881,52		84.868,75		88.595,60		81.612,33		
1° SINTESI													
	P_c corretto		755,68		637,79		785,62		820,33		755,67		751,09
	$\Delta_{medio} \%$		0,64%		-15,08%		4,62%		9,22%		0,61%		10%
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€)	81.117,72
2° SINTESI													
	P_c corretto		755,68				785,62		820,33		755,67		
	$\Delta_{medio} \%$		-3,02%				0,82%		5,25%		-3,05%		779,42
	Esito 2° sintesi valutativa	Accettato				Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2° sintesi (€)	84.177,36

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 779,42. Pertanto, il valore di mercato dell’immobile è pari a:

$$108 \text{ m}^2 \times 779,42 \text{ €/m}^2 = 84.177,36 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € 84.200,00}$$

Si evidenzia che il valore unitario ottenuto per l’appartamento, pari a €/m² 779,42, risulta leggermente inferiore all’intervallo delle quotazioni OMI (€/m² 800-900) in quanto il *subject* è costituito da appartamento posto al terzo piano di un fabbricato privo di ascensore.

13.2 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 Cisano Bergamasco, nella zona OMI B1 in cui ricade l'unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

C_A: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 05.03.2020, rep. n. 98283, racc. n. 44263: locale autorimessa in via Don Gnocchi snc (catastalmente via Volpana), posto al primo piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 15 m². Prezzo € 9.500.

C_B: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 03.03.2020, rep. n. 98271, racc. n. 44253: locale autorimessa in via Don Angelo Arrigoni n. 22, posto al piano seminterrato. Superficie commerciale ragguagliata di 18 m². Prezzo € 12.500.

C_C: atto del Notaio Avv. Andrea Ciniglia del 18.11.2020, rep. n. 80852, racc. n. 16999: locale autorimessa in via Cà de Volpi snc, posto al piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 24 m². Prezzo € 16.000.

C_D: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 16.03.2021, rep. n. 99971, racc. n. 45616: locale autorimessa in via Roma n. 26, posto al piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 26 m². Prezzo € 17.500.

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 K1, 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.

Si precisa che, nel caso in esame, questo riallineamento non viene eseguito perché i comparabili ed il *subject* ricadono nella medesima zona OMI.

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 prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda B1 – Edificio di civile abitazione).

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 riporti	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%	0,00%
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%	0,00%
9 Coperture e lattonerie	209.941,00	3,02%	0,00%
10 Opere in legno e ferro	860.665,00	12,37%	0,00%
11 Impianto di riscaldamento	438.469,00	6,30%	0,00%
12 Impianto idrosanitario, antincendio e gas	421.573,00	6,06%	0,00%
13 Impianto elettrico	353.017,00	5,07%	353.017,00 5,07%
14 Impianto ascensori	196.959,00	2,83%	0,00%
Costo Totale	6.958.404,00	100,00%	1.010.677,00 14,52%

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, rivalutato con indice ISTAT pari a 1,19 il costo è €/m² 962,71, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 14,52%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 962,71 \times 14,52\% = \text{€/m}^2 139,78$$

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:

$$\text{€/m}^2 139,78 \times 1,20 = \text{€/m}^2 167,74$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 167,74, 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''):

$$\text{€/m}^2 167,74 : 2 = \text{€/m}^2 83,87 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 85,00$$

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 (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 prezzario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, così come già descritto per la determinazione dei costi C' e C'' relativamente al paragrafo relativo al test d'ammissibilità.

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono quelli che usualmente utilizza l'Ufficio per stime analoghe.

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 Provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale - Territorio
Largo Sordolo Selotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880305 - email: dp.bergamo.urpbergamo@agenziaetratze.it

[illegible]

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							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
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				
	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	B1	B1	B1	B1				B1
Prezzo rilevato (€)	9.500,00	12.500,00	16.000,00	17.500,00				$V_{\text{oss min}} = € 470,00$
Semestre OMI di riferimento	1°/2020	1°/2020	2°/2020	1°/2021				$V_{\text{oss max}} = € 630,00$
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	550,00	550,00	550,00	550,00				$C' \text{ (€/m}^2 \text{)} \text{ (da scabione a normale)}$ 85,00
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{\text{oss epoca stima}} / V_{\text{oss epoca comparabile}}$)	1,00	1,00	1,00	1,00				$C' \text{ (€/m}^2 \text{)} \text{ (da normale a stima)}$ 85,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	550,00	550,00	550,00	550,00				Epoca stima: 1°/2023
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{\text{oss zona subject}} / V_{\text{oss zona comparabile}}$)	1,00	1,00	1,00	1,00				Valore centrale OMI = €/mq (zona ed epoca subject)
Consistenza raggiunta STC (mq)	15	18	24	26				20
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/esp. raggi.)	633,33	694,44	666,67	673,08				Prezzo min. ammessibile = €/mq ($V_{\text{oss min}} / \text{m}^2 - C'$)
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c \times k_e \times k_l$ (€/mq)	633,33	694,44	666,67	673,08				Prezzo max. ammessibile = €/mq ($V_{\text{oss max}} / \text{m}^2 + C'$)
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c \times ST$ (€)	9.500,00	12.500,00	16.000,00	17.500,00				$p'c \text{ min} = €$ 603,33
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		Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatura	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatura	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatura	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatura	Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatura	Superficie in m ²
c1	Consistenza ragguagliata	15,00	15,00	18,00	18,00	24,00	24,00	20,00	20,00	20,00	20,00
c2	Localizzazione di dettaglio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
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	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

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI							
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd				
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmq	€/m ²	1,00	633,33	633,33	633,33	633,33				
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XpCi	€	10,0%	950,00	1.250,00	1.600,00	1.750,00				
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XpCi	€	5,0%	475,00	625,00	800,00	875,00				
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XpCi	€	5,0%	475,00	625,00	800,00	875,00				
c5	Stato manutentivo Box	Kc5XSlis	€	85,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00				

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)	
N.	Identificativo	Quantità/Puntaggi	Correzione del prezzo	Cb	Quantità/Puntaggi	Correzione del prezzo	Cc	Quantità/Puntaggi	Correzione del prezzo	Cd	
c1	Consistenza raggiuntata	5,00	3.166,67	2,00	1.266,67	0,00	-4,00	-2.533,33	-8,00	-3.800,00	
c2	Localizzazione di dettaglio	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	
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	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	
CORREZIONE DEL PREZZO											
	$\Sigma \Delta P_i$		3.166,67		1.266,67		-2.533,33		-3.800,00		
	P_c		9.500,00		12.500,00		16.000,00		17.500,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		12.666,67		13.766,67		13.466,67		13.700,00		
1° SINTESI											
	P_{c-amm}		633,33		668,33		673,33		685,00		prezzo unitario medio
	$\Delta_{amm} \%$		-5,47%		2,74%		0,50%		2,24%		1° sintesi (RPT) % di accoglimento scottato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€)
											13.399,68

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 669,99. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$20 \text{ m}^2 \times 669,99 \text{ €/m}^2 = 13.399,80 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € } \mathbf{13.400,00}$$

Si evidenzia che il valore unitario ottenuto per il box, pari a €/m² 669,99, risulta leggermente superiore all'intervallo delle quotazioni OMI (€/m² 470-630), in quanto il *subject* è costituito da box in zona semicentrale e di comodo accesso.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in Cisano Bergamasco, rispettivamente in via Giacomo Quarenghi n. 5 e via Butto di Sopra snc, 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 gli stessi rispettino 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. 10 p.lla 2657 sub. 5 (appartamento) e al fg. 4 p.lla 5842 sub 13 (box), così come indicato nella richiesta pervenuta, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 51060 del 21.03.2022 tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII.

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 all'appartamento ubicato in via Giacomo Quarenghi n. 5 il valore in cifra tonda pari ad **€ 84.200,00 (euro ottantaquattromiladuecento/00)** e al box ubicato in via Butto di Sopra snc il valore in cifra tonda pari a **€ 13.400,00 (euro tredicimilaquattrocento/00)**.

Bergamo, 17 febbraio 2023

Il Responsabile Tecnico
Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

LA DIRETTRICE
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
Giuseppa Gulletta*
firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Michele Beretta

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente