

ref. prot. n. 62822/2020

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato
di immobile residenziale ubicato in Credaro, via Cesare Battisti n. 25**



INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1 Notizie di carattere generale.....	3
2 Caratteristiche dell’edificio	4
3 Caratteristiche dell’unità immobiliare.....	5
4 Utilizzo attuale	6
5 Identificazione catastale	6
6 Consistenza.....	7
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	8
7 Destinazione urbanistica	8
8 Servitù ed altri diritti reali	10
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	11
9 Criteri e metodologie estimative	11
10 Individuazione dello scopo della stima	12
11 Analisi del mercato immobiliare	12
12 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	15
12.1. Abitazione	15
12.2. Capacità edificatoria residua	16
13 Determinazione del valore	18
13.1. Abitazione	18
13.2. Capacità edificatoria residua.....	29
CONCLUSIONI	48

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 dell'immobile residenziale di proprietà ubicato nel comune di Credaro in via Cesare Battisti n. 25, 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 18.11.2020.

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio, l'immobile in argomento è stato valutato in € 204.000,00 con riferimento a luglio 2014.

Tenuto conto delle finalità rappresentate, si forniscono i dati sulla base di un giudizio sintetico, basato sulla 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 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune: brevi cenni

Il Comune di Credaro è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato nella parte centro-orientale della provincia, a confine con la provincia di Brescia, nella fascia orientale della Valcalepio, tra il torrente Urià ed il fiume Oglio, in direzione est rispetto al capoluogo provinciale.

L'abitato, interessato da una forte espansione edilizia, ha un andamento plano-altimetrico vario; di notevole interesse ambientale è l'area naturalistica del colle Montecchio, punto panoramico sul lago d'Iseo e sulla piana del fiume Oglio. L'economia del paese è basata essenzialmente sull'industria, con presenza di

fabbriche di articoli in gomma, oltre a quelle tradizionali tessile, lattiero-caseario e della produzione di mobili. Debole la presenza delle tradizionali attività agricole e terziarie, ad eccezione per queste ultime di una discreta rete di servizi bancari.

Il comune ha una superficie di circa 3,40 kmq, è ubicato a 225 m s.l.m., dista dal capoluogo 29 chilometri circa e conta circa 3.500 abitanti.

L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica, a ridosso del centro storico e dell'abitato, collegata con le principali vie di comunicazione che conducono verso il capoluogo della provincia. La zona è tranquilla, gode di ottimo soleggiamento ed è praticamente priva di inquinamento acustico ed atmosferico diretto. L'area dell'intorno è caratterizzata dalla presenza di edifici aventi tipologia mista (villette a schiera, unifamiliari, piccoli condomini e abitazioni agricole), costruiti per lo più intorno agli anni '50/'60; ogni costruzione è dotata di area di pertinenza a verde e gli spazi circostanti destinati a parcheggio sono sufficienti a coprire il fabbisogno della zona.

2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile è un villino unifamiliare, di architettura risalente all'epoca di costruzione (anni '70), ubicato in zona prevalentemente residenziale, insistente su un lotto di terreno di forma planimetrica trapezoidale di circa 540 m², ubicato ad angolo tra via Cesare Battisti e via dei Ronchi (già via Papa Giovanni XXIII); il lotto è completamente recintato, sul lato sud-ovest con muretto in pietra locale sormontato da ringhiera e sui restanti tre lati con muretto in c.a. sormontato da reti e paletti.

Vista esterna del fabbricato su via Cesare Battisti (fonte: Google Maps)



Il fabbricato è costituito da un piano rialzato fuori terra e da un piano seminterrato, di cui il primo adibito a residenza mentre l'altro a garage, lavanderia e cantina. La struttura portante, caratteristica dell'epoca di costruzione, è di tipo misto con strutture verticali in muratura, solai in latero-cemento gettati in opera e tamponature in laterizio. La copertura è a tre falde, costituita da orditura in legno e manto in tegole tipo marsigliese. I canali di gronda sono in mediocre stato di conservazione così come le perline in legno che rivestono il sottogronda.

La facciata esterna è di tipo con intonaco rustico in mediocre stato di conservazione, e su due lati il piano seminterrato e gli spigoli dell'edificio sono rivestiti in pietra locale.

3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare ha accesso da via Cesare Battisti mediante un cancello pedonale e uno carrabile attraverso lo scoperto di pertinenza esclusiva. Tale scoperto, che circonda tutto il fabbricato, ha una superficie di circa 370 m² ed è in parte pavimentato ed in parte lasciato a verde, piantumato con qualche albero ornamentale. Esso confina a nord con una stradina secondaria, ad est con via dei Ronchi (già via Papa Giovanni XXIII), a sud con via Cesare Battisti e ad ovest con altra proprietà.

La distribuzione dell'unità immobiliare è la seguente:

- piano rialzato: ha accesso dal vialetto del giardino attraverso una scala che conduce al balcone-terrazzo da cui si accede all'appartamento mediante un portoncino in legno. L'ingresso immette nel disimpegno ad L dove si affacciano tutti gli ambienti del piano: soggiorno-pranzo, due camere da letto, cucina con un piccolo angolo cottura, bagno e la porta dalla quale si accede al piano seminterrato mediante una scala.

I pavimenti sono realizzati con marmettoni di graniglia levigata, il rivestimento del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica. Gli intonaci sono del tipo civile rasato e le tinteggiature sono per lo più di tipo a tempera. Gli infissi interni sono del tipo a tenuta, in legno verniciato con vetro semplice; i serramenti esterni sono avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro. Tutti i locali sono ben areati ed illuminati naturalmente; essi hanno un'altezza di circa 3,20 metri;

- piano seminterrato: ha accesso dal disimpegno del piano rialzato mediante una scala; è costituito da due locali cantina, una lavanderia, un garage ed un locale caldaia. Il pavimento è in battuto di cemento e gli infissi sono in legno verniciato, alcuni con inferriata. L'altezza di tali locali è di 2,20 metri. Il giardino circostante l'immobile è facilmente accessibile dai locali della casa per la manutenzione ordinaria delle essenze arboree e delle siepi.

In merito all'impiantistica, l'immobile è dotato dei seguenti impianti di tipo ordinario:

- idrico-fognario;
- elettrico di forza motrice e illuminazione con tubazioni e fili parzialmente incassati non conformi alla normativa vigente;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio. L'impianto è di tipo tradizionale con termosifoni in piastra di acciaio.

Tali impianti sono risalenti all'epoca di costruzione e non più a norma, pertanto necessitano di rifacimento ex-novo.

4 UTILIZZO ATTUALE

L'appartamento è inutilizzato da anni e allo stato attuale risulta libero da cose e persone. La proprietà ha comunicato che, rispetto all'ultima precedente valutazione di quest'ufficio, l'unità immobiliare non ha subito interventi di alcun tipo. All'attualità l'appartamento presenta, pertanto, lo stesso mediocre stato di conservazione, dovuto alla vetustà ed alla mancata manutenzione.

5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Terreni del Comune di Credaro l'immobile insiste sul lotto di terreno identificato come segue:

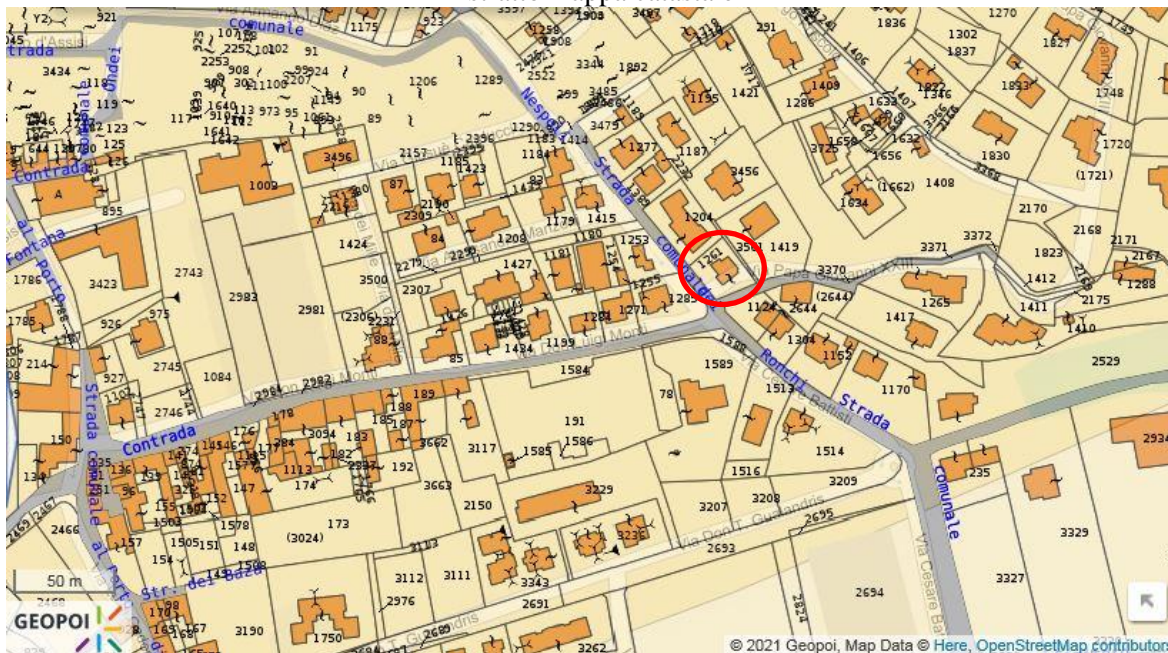
Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie	R.A.	R.D.
9	1261	Ente urbano	--	540 m ²	--	--

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Credaro, l'unità immobiliare in esame è distinta con i seguenti identificativi catastali:

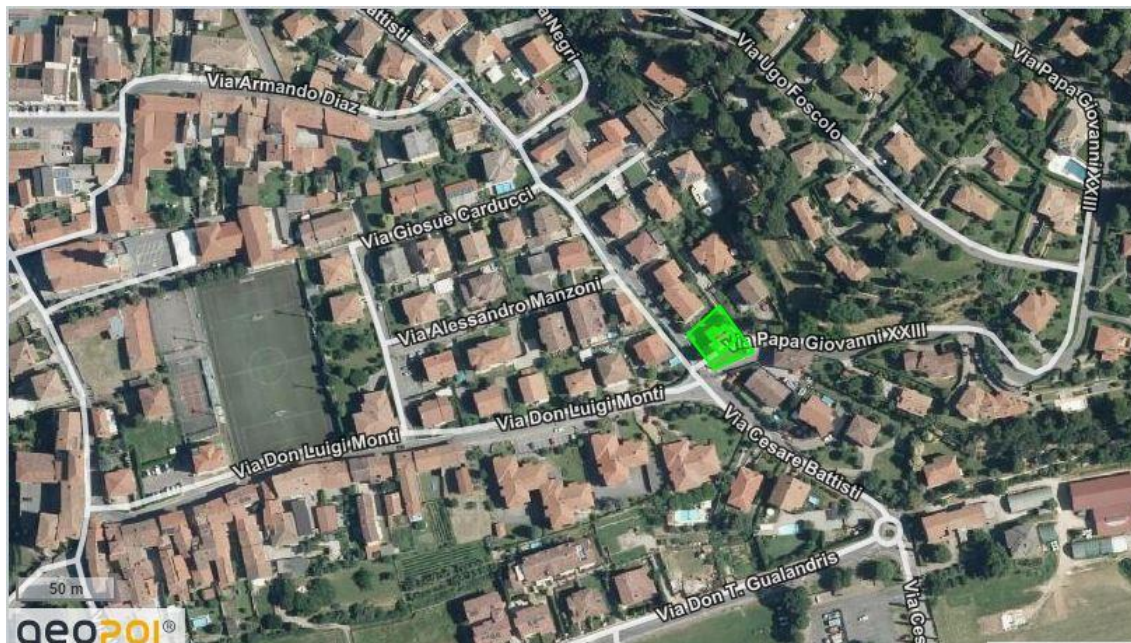
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
5	1261	--	A/3	U	5,5 vani	153 m ²	€ 258,49

L'immobile è intestato all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per l'intero.

Estratto mappa catastale



Ortofoto



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:

Dettaglio	Mq (D.P.R. 138/98)	K ragg.	Mq ragg.
Vani principali e accessori diretti	102,00	100%	102,00
Accessori diretti comunicanti (cantine, soffitte)	100,00	50%	50,00
Balconi, terrazzi comunicanti (fino a 25 m ²)	20,00	30%	6,00
Giardini (fino alla superficie dei vani principali)	102,00	10%	10,20
Giardini (oltre la superficie dei vani principali)	268,00	2%	5,36
TOTALE CONSISTENZE IN mq COMMERCIALI RAGGUAGLIATI			173,56

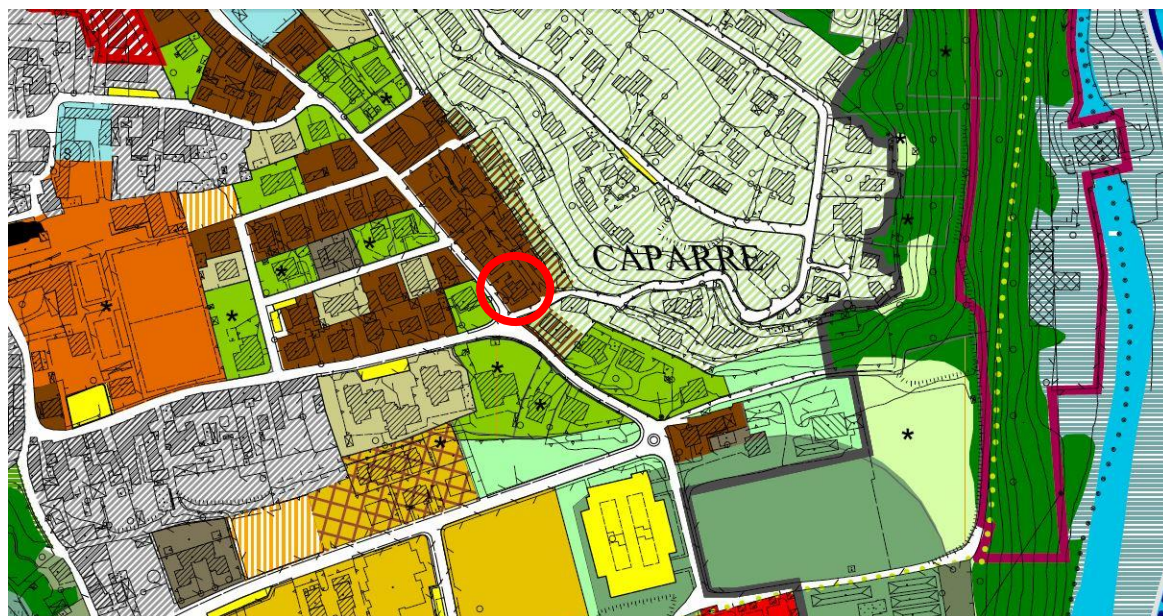
La superficie ragguagliata dell'immobile è pertanto pari a 173,56 m².

Si precisa che nel seguito, per uniformità rispetto alle consistenze degli immobili comparabili, sarà utilizzata la consistenza al netto del giardino entro il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, vale a dire 158,00 m².

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

7 DESTINAZIONE URBANISTICA





Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale in variante, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 09.04.2014 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 50 del 10.12.2014, l'immobile in questione rientra tra gli *“insediamenti esistenti prevalentemente residenziali”* ed in particolare appartiene ai *“comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari”* (tav. 3 del Piano delle Regole).











AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CITTA' STORICA

-  EDIFICI STORICI EMERGENTI (Art. 12)
-  TESSUTI STORICI CONSOLIDATI (Art. 12 - Tav.4 PdR)
-  AMBITO EDIFICATO DI INTERESSE AMBIENTALE DI MONTECCHIO (Art. 16)
-  CASTELLO DI MONTECCHIO

INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

-  COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI DISOMOGENEE A DENSITA' MEDIO/BASSA (Art. 13-a)
-  COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A PICCOLE UNITA' MONOFAMIGLIARI O PLURIFAMIGLIARI (Art. 13-b)
-  COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA DI TIPOLOGIE, SITUAZIONI EDILIZIE, INSEDIATIVE E DI DESTINAZIONE FORTEMENTE DISOMOGENEE (Art. 13-a)
-  COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI PLURIPIANO INTERNE A SINGOLI LOTTI (Art. 13-c)
-  COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A SCHIERA (Art. 13-d)
-  AREE INTERSTIZIALI DI VERDE PRIVATO (Art. 19)
-  COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE INSEDIATIVE RESIDENZIALI A VILLA CON AMPI SPAZI VERDI (Art. 15)
-  INSEDIAMENTI SPARSI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN AMBITO COLLINARE

La suddetta zona è regolata dall'art. 13-b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, secondo il quale “è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole”.

(...) Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. (...)

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

$$\text{Edifici posti nei comparti di tipologia B e C : } \frac{S.f.^2 \times 0,07}{S.r.c.}$$

dove:

$S.f.^2$ = Superficie fondiaria espressa in mq.

$S.r.c.$ = Superficie residenziale complessiva espressa in mq.

La superficie residenziale complessiva è definita all'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole come “la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, (queste calcolate con spessore teorico di 30 cm) ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori,

nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili”.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

“È previsto comunque un limite massimo dello 0,55 m²/m² di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria” nel citato comparto B.

Applicando la suddetta formula al fabbricato in trattazione, si determina l'ampliamento consentito, che andrà successivamente verificato rispetto al limite:

$$\frac{S.f.^2 \times 0,07}{S.r.c.} = \frac{540^2 \times 0,07}{102+102+3} = \frac{20.412}{207} = 98,61 \text{ m}^2$$

Il limite massimo previsto per il comparto B è pari a 0,55 m²/m², ovvero 0,55 m² * 540 m² = 297,00 m². Avendo determinato la s.r.c. esistente pari a 207,00 m² (superficie lorda dei due piani, oltre a scala di accesso all'abitazione, come da definizione sopra riportata), l'ampliamento consentito sarà dato dalla seguente differenza: 297,00 m² – 207,00 m² = 90 m².

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). L'immobile sarà, altresì, considerato legittimato e conforme alle normative urbanistico/edilizie.

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII a seguito di denuncia di successione in morte del sig. Cobelli Angelo, registrata a Bergamo il 09.07.1995, prot. n. 22835.

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.

Nella tradizione estimale esistono altri aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli già citati e che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato; tra questi il “valore di trasformazione”, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato. In tale caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza all'attualità tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione.

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'immobile residenziale sopra descritto 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

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima è quello residenziale, sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire un'analisi 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

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

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 2020, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

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.

Fonte: Statistiche Regionali Lombardia – anno 2020

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

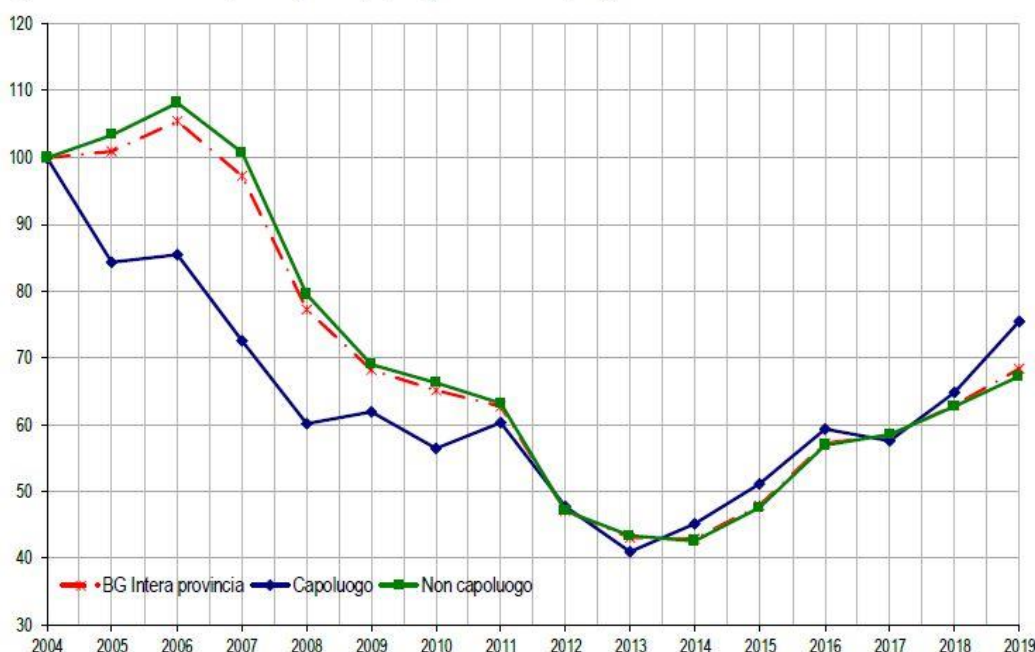
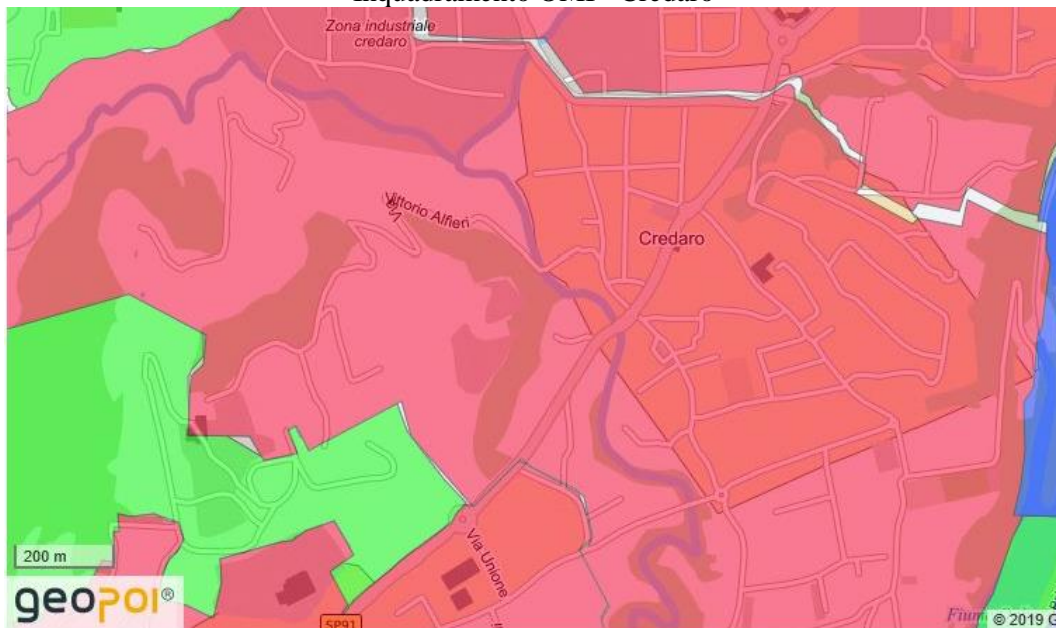


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo




Per quanto riguarda, nello specifico, il mercato di Credaro nel periodo analizzato (2018-2021), si è verificato un incremento delle transazioni normalizzate (NTN) dal 2018 al 2019, passando da 40 a 53; nel 2020 si è invece verificato un notevole decremento a causa della gravità della crisi sanitaria dovuta alla diffusione del virus COVID-19 e del conseguente confinamento imposto. Anche l'IMI ha seguito lo stesso andamento con un aumento dal 2018 al 2019 (si è passati dal 2,50% al 3,28%) e un decremento nel 2020, in cui si è registrato un indice IMI pari a 1,77%. L'indice IMI è rimasto comunque sopra a 1 in tutto il periodo ad indicare un mercato delle vendite attivo. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stazionario.

Inquadramento OMI - Credaro



Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale in zona B1 (Fascia centrale / Zona Centro urbano) al 2° semestre 2020 (ultimo periodo pubblicato):



Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio
Valori del comune

Pagina: 1 di 1
 Data: 12/04/2021
 Ora: 10:34:03

Comune: CREDARO

Destinazione: Residenziale

Zona: Centrale B1

Semestre: 2020/2

Fascia: Centrale

Zona: B1

Microzona:

Descrizione: CENTRO URBANO

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	N	P	900	1000	L	5,1	6,1	N
Abitazioni di tipo economico	N	P	800	900	L	4,4	5,1	N
Box	N	P	520	640	L	2,4	3	N
Ville e Villini	N	P	1000	1100	L	5,9	6,8	N

12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

12.1. ABITAZIONE

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 estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

12.2. CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA

Per quanto riguarda la capacità edificatoria residua del terreno su cui sorge il bene oggetto di stima, per la determinazione del valore di mercato si applica il criterio del “*valore di trasformazione*”.

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione. Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

In questo caso si farà riferimento alla formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{(K + U_p)}{q^n}$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare;

V_m = valore di mercato del bene trasformato;

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione;

U_p = utile del promotore;

$q = (1+r)$ fattore di attualizzazione;

r = saggio di attualizzazione;

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{\{(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}\} + U_P}{q^n}$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O_P	Onorari professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione		
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione			
O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T . Pertanto, posto:

- $O_{IA} = t * V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- $O_{FA} = f * V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{\frac{V_m}{q^n} - \left(\frac{\sum_j C_{TTj}}{q^{nj}} + \frac{O_u}{q^n} + \frac{\sum_k C_{Gk}}{q^{nk}} + \frac{O_{FT}}{q^n} + \frac{U_P}{q^n} \right)}{[1 + t + \frac{f}{q^n}]}$$

Per il calcolo del valore di mercato del prodotto edilizio trasformato si farà ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, già in precedenza specificato al punto 12.1, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con “n” caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Al valore di mercato dell'edificato, calcolato con la metodologia MCA sopra accennata, sarà poi sottratto il costo della trasformazione, determinato sinteticamente, e sarà applicato ad entrambe le voci un opportuno fattore di riduzione ($1/q^n$) che tenga conto del periodo intercorrente fra l'acquisto del complesso esistente e la commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

13 DETERMINAZIONE DEL VALORE

13.1. ABITAZIONE

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
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
Tipologia architettonica dell’edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
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 a destinazione residenziale (tipologia villino) reperiti nel Comune di Credaro, nella zona OMI B1 in cui ricade l’immobile oggetto di valutazione, con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 33852, racc. n. 22698
Prezzo (€):		363.000,00
Data dell'atto:		01/08/2018
Comune:		Credaro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Ada Negri
	Numero civico	20
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	5
	Particella	2869
	Subalterno	6-7
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento composto da sala pranzo/soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, corridoio e cortile esclusivo a piano terra, dispenza, lavanderia, bagno, disimpegno, cantina e ripostiglio a piano interrato. Completa la proprietà un box di mq 56,

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 34608, racc. n. 17550
Prezzo (€):		375.000,00
Data dell'atto:		21/10/2019
Comune:		Credaro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Trento
	Numero civico	14
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	5
	Particella	2493
	Subalterno	7-38
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		porzione di villetta bifamiliare posta a piano interrato, terra e primo, composta da: soggiorno, cucina e w.c. a piano terra, disimpegno, tre camere, cabina armadio, due bagni e due balconi a piano primo, locale sgombero, ripostiglio, bagno, cantina, lavanderia e locale caldaia a piano interrato, con annessa area esclusiva a piano terra. Completa la proprietà un box doppio di mq 49 a piano interrato.

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 1510, racc. n. 989
Prezzo (€):		215.000,00
Data dell'atto:		19/09/2019
Comune:		Credaro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Alessandro Manzoni
	Numero civico	13
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	5
	Particella	1426
	Subalterno	5-6-7
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento, con accesso dalla scala esclusiva esterna, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due balconi al piano rialzato, da due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, da taverna, lavanderia e bocca di lupo al piano seminterrato, il tutto collegato da scala esclusiva. Completano la proprietà un box di mq 27 e un posto macchina coperto di mq 26, entrambi a piano interrato.

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 villino in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare.

Nella determinazione della superficie commerciale di ciascun comparabile è stato utilizzato, per il box pertinenziale, coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

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 K_1 , 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_1 , 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 in villino), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda "A2 – abitazione unifamiliare".

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:

A2 Edificio unifamiliare

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterrì	26.720,00	3,02%		0,00%
2 Opere in c.a.	180.585,00	20,44%		0,00%
3 Vespai sottofondo	67.108,00	7,59%		0,00%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	16.155,00	1,83%	16.155,00	1,83%
5 Murature e tavolati	201.789,00	22,84%	201.789,00	22,84%
6 Intonaci	85.593,00	9,69%	85.593,00	9,69%
7 Canne e fognature	16.233,00	1,84%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	36.428,00	4,12%	36.428,00	4,12%
9 Serramenti in legno	66.332,00	7,51%	66.332,00	7,51%
10 Opere in ferro	13.282,00	1,50%	13.282,00	1,50%
11 Copertura e lattonerie	48.078,00	5,44%	48.078,00	5,44%
12 Impianto di riscaldamento	36.582,00	4,14%	36.582,00	4,14%
13 Impianto idrosanitario	48.078,00	5,44%	48.078,00	5,44%
14 Impianto elettrico	36.428,00	4,12%	36.428,00	4,12%
15 Impianti gas e antincendio	4.272,00	0,48%	4.272,00	0,48%
Costo Totale	883.663,00	100,00%	593.017,00	67,11%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

883.663,00	1.107,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
798		
883.663,00	336,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
2.633		

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 1.107,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 67,11% circa. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 1.107,00 \times 67,11\% = \text{€/m}^2 742,91$$

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:

$$\text{€/m}^2 742,91 \times 1,20 = \text{€/m}^2 891,49$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 891,49, 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'ex Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate - “determinazione costi di ristrutturazione C' e C'’):

$$\text{€/m}^2 891,49 : 2 = \text{€/m}^2 445,75 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 450,00$$

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/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 A2 (edificio unifamiliare) 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.

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: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

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										
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)							
Dati di riferimento	Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita						
	Estremi	rep. n. 33852, racc. n. 22698	rep. n. 34608, racc. n. 17550	rep. n. 1510, racc. n. 989						
	Prezzo o valore assunto (€)	363.000,00	375.000,00	215.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2018	2°/2019	2°/2019						
	Comune	Credaro	Credaro	Credaro						
	Indirizzo	Toponimo	Via Ada Negri	Via Trento	via Alessandro Manzoni					
		Numero civico	20	14	13					
		Sezione	/	/	/					
	Catastali	Foglio	5	5	5					
Part.ile		2869	2493	1426						
Subalterno		6-7	7-38	5-6-7						
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B1	B1				B1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.000,00	1.000,00	1.000,00					
		Massimo €/m ²	1.100,00	1.100,00	1.100,00					
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.000,00	1.000,00	1.000,00					
		Massimo €/m ²	1.100,00	1.100,00	1.100,00					
	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	243,00	Superficie in m ²	243,00	Superficie in m ²	151,00			
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Livello di piano dell'usu	Terra	T	Terra	T	Rialzato	R			
	Orientamento prevalente dell'usu	E-O	E-O	Normale	NE-NO	Normale	E-O			
	Stato manufattivo dell'usu	Normale	Normale	Civile	Civile	Civile	Scadente			
Caratteristiche oggetto di confronto	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile			
	Numero WC	>Due	>Due	Due	Due	Uno	Uno			

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc					IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT						
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT						
Zona OMI	B1	B1	B1				B1		
Prezzo rilevato (€)	363.000,00	375.000,00	215.000,00				$V_{OM} \min. = \text{€}/m^2$	1.000,00	
Semestre OMI di riferimento	2 ^a /2018	2 ^a /2019	2 ^a /2019				$V_{OM} \max = \text{€}/m^2$	1.100,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.050,00	1.050,00	1.050,00				$C' \text{ (€}/m^2\text{)}$ (da scadenza a normale)	450,00	
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00				$C'' \text{ (€}/m^2\text{)}$ (da normale a ottimo)	450,00	
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.050,00	1.050,00				Epoca stima:	1 ^a /2021	
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00			Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	1.050,00	
	Consistenza ragguagliata STCl (mq)	243	243	151				158	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.493,83	1.543,21	1.423,84				Prezzo min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OM} \min - C'$)	550,00	
Prezzo unitario omogeneizzato pC = pCl x ke x kl (€/mq)	1.493,83	1.543,21	1.423,84				Prezzo max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OM} \max + C''$)	1.550,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato P _C = pCl x ST (€)	363.000,00	375.000,00	215.000,00				pC min = €	1.423,84	
Dato ammissibile (SI o NO)	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.upt@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca	Cb	Cc	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	243,00 Superficie in m²	243,00 Superficie in m²	151,00 Superficie in m²		0,23	158,00		158,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	1,00	Normale		1,00	Normale	1,00
c3	Livello di piano dell'ui	Terra	Terra	3,00	Rialzato		5,00	Rialzato	5,00
c4	Orientamento prevalente dell'ui	E-O	E-O	2,00	NE-NO		1,00	E-O	2,00
c5	Stato manufattivo dell'ui	Normale	Normale	1,00	Normale		1,00	Scadente	0,00
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	1,00	Civile		1,00	Civile	1,00
c7	Numero WC	>Due	>Due	2,00	Due		1,00	Uno	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmln	€/m²	1,00	1.423,84	1.423,84	1.423,84	0,00	0,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	2,5%	9.075,00	9.375,00	5.375,00	0,00	0,00
c3	Livello di piano dell'ui	Kc3XPci	€	4,8%	17.424,00	18.000,00	10.320,00	0,00	0,00
c4	Orientamento prevalente dell'ui	Kc4XPci	€	3,3%	11.979,00	12.375,00	7.095,00	0,00	0,00
c5	Stato manufattivo dell'ui	Kc5XSis	€	450,00	71.100,00	71.100,00	71.100,00	0,00	0,00
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc6XPci	€	3,2%	11.616,00	12.000,00	6.880,00	0,00	0,00
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	5,1%	18.513,00	19.125,00	10.965,00	0,00	0,00

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N.	Identificativo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-85,00	-121.026,49	-85,00	-121.026,49	7,00	9.966,89		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Livello di piano dell'usu	2,00	34.848,00	2,00	36.000,00	0,00	0,00		
c4	Orientamento prevalente dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	7.095,00		
c5	Stato manutentivo dell'usu	-1,00	-71.100,00	-1,00	-71.100,00	-1,00	-71.100,00		
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Numero WC	-2,00	-37.026,00	-2,00	-38.250,00	-1,00	-10.965,00		
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P_i$		-194.304,49		-194.376,49		-65.003,11		
	P'_c		363.000,00		375.000,00		215.000,00		
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		168.695,51		180.623,51		149.996,89		
1° SINTESI									
	Pc corretto		1.067,69		1.143,19		949,35	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)	1.053,41
	$\Delta_{medio} \%$		1,36%		8,52%		-9,88%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	166.498,79

Dal procedimento sopra esposto si ottiene il valore di mercato unitario pari a €/m² 1.053,41. Pertanto il valore dell'immobile è pari a:

$$158 \text{ m}^2 \times 1.053,41 \text{ €/m}^2 = 166.438,78 \text{ €, arrotondato in cifra tonda } \mathbf{166.000,00 \text{ €}}$$

13.2. CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca di stima.

Per poter pervenire alla valutazione del prodotto finito della trasformazione, si formula l'ipotesi di realizzare un appartamento in sopralzo dell'unità residenziale esistente, utilizzando tutta la capacità edificatoria residua sul lotto.

Uiu in sopralzo dell'unità esistente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
Appartamento	90,00	1,00	90,00
Terrazzo (fino a mq 25)	20,00	0,30	6,00
Totale			96,00

La superficie ragguagliata che si ipotizza di realizzare in sopralzo è pari, in cifra tonda, a mq 96,00.

L'unità di nuova realizzazione, ad uso residenziale, avrà buona commerciabilità, caratteristiche architettoniche normali e finiture di tipo medio.

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	24

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
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
Tipologia architettonica dell’edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
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 a destinazione residenziale (tipologia villino) reperiti nel Comune di Credaro, nella zona OMI (B1) in cui ricade l'abitazione oggetto di valutazione, con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 70625, racc. n. 38931
Prezzo (€)		251.450,00
Data dell'atto:		23/01/2020
Comune:		Credaro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via delle Menzane
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	7
	Particella	3660
	Subalterno	701-702
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		villetta su due livelli in fabbricato bifamiliare per complessivi quattro vani ed accessori, oltre il sottotetto a piano secondo ed il box di mq 36 a piano terra.

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 108828, racc. n. 23327
Prezzo (€)		285.000,00
Data dell'atto:		19/02/2021
Comune:		Credaro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Luigi Cadorna
	Numero civico	30/c
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	7
	Particella	3739
	Subalterno	701-702
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		abitazione in fabbricato bifamiliare, con annessa corte, ai piani terra, ammezzato e primo e da pertinente autorimessa di mq 38 al piano terra.

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 34608, racc. n. 17550
Prezzo (€)		375.000,00
Data dell'atto:		21/10/2019
Comune:		Credaro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Trento
	Numero civico	14
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	5
	Particella	2493
	Subalterno	7-38
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		porzione di villetta bifamiliare posta a piano interrato, terra e primo, composta da: soggiorno, cucina e w.c. a piano terra, disimpegno, tre camere, cabina armadio, due bagni e due balconi a piano primo, locale sgombero, ripostiglio, bagno, cantina, lavanderia e locale caldaia a piano interrato, con annessa area esclusiva a piano terra. Completa la proprietà un box doppio di mq 49 a piano interrato.

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 33852, racc. n. 22698
Prezzo (€)		363.000,00
Data dell'atto:		01/08/2018
Comune:		Credaro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Ada Negri
	Numero civico	20
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	5
	Particella	2869
	Subalterno	6-7
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento composto da sala pranzo/soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, corridoio e cortile esclusivo a piano terra, dispenza, lavanderia, bagno, disimpegno, cantina e ripostiglio a piano interrato. Completa la proprietà un box di mq 56,

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 1510, racc. n. 989
Prezzo (€)		215.000,00
Data dell'atto:		19/09/2019
Comune:		Credaro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Alessandro Manzoni
	Numero civico	13
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	5
	Particella	1426
	Subalterno	5-6-7
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento, con accesso dalla scala esclusiva esterna, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due balconi al piano rialzato, da due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, da taverna, lavanderia e bocca di lupo al piano seminterrato, il tutto collegato da scala esclusiva. Completano la proprietà un box di mq 27 e un posto macchina coperto di mq 26, entrambi a piano interrato.

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa ed in particolare la capacità edificatoria residua, nell'ipotesi di realizzare il sopralzo dell'unità residenziale esistente, 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 reperiti due immobili nello stato ottimo.

Nella determinazione della superficie commerciale di ciascun comparabile è stato utilizzato, per il box pertinenziale, coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

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_1 , 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_1 , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) 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 in villino), dal citato prezziario DEI si è preso come riferimento un intervento edificatorio assimilabile a quello di cui alla scheda "A2 – abitazione unifamiliare", come già esposto in precedenza per l'abitazione esistente.

Avendo condotto un'approfondita analisi di mercato attraverso le transazioni verificatesi nel triennio precedente, dalla quale è emerso un campione significativo di immobili in villino aventi valori di mercato intorno ai 1.500 €/m², è stato ritenuto opportuno ampliare superiormente l'intervallo dei costi unitari definito da C' e C'' . Tale estensione, operata incrementando l'importo C'' da 450 €/m² a 600 €/m², tiene conto del maggiore apprezzamento della tipologia edilizia "villino" da parte del mercato immobiliare, circostanza non direttamente rilevata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in quanto il comune di Credaro non è inserito nel Piano Operativo di Rilevazione (POR). Tale criticità sarà comunicata all'ufficio competente per le opportune verifiche..

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 A2 (edificio unifamiliare) del prezzo 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 “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = PC_i + \sum \Delta P_i$.

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 di seguito indicate.

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 _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare									
Dati di riferimento	Immobili Residenziali					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Estremi	rep. n. 70625, racc. n. 38931	rep. n. 108828, racc. n. 23327	rep. n. 34608, racc. n. 17550	rep. n. 33852, racc. n. 22698	rep. n. 1510, racc. n. 989			
	Prezzo (€)	251.450,00	285.000,00	375.000,00	363.000,00	215.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2020	1°/2021	2°/2019	2°/2018	2°/2019			
	Comune	Credaro	Credaro	Credaro	Credaro	Credaro			
	Indirizzo	via delle Merzane	via Luigi Cadorna	Via Trento	Via Ada Negri	via Alessandro Manzoni			
	Toponimo	snc	30/c	14	20	13			
	Numero civico	/	/	/	/	/			
	Sezione	7	7	5	5	5			
	Foglio	3660	3739	2493	2869	1426			
	Part.lla	701-702	701-702	7-38	6-7	5-6-7			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1			
	Valori all'epoca del comparabile	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00			
	Minimo €/m²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00			
	Massimo €/m²	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00			
	Minimo €/m²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00			
	Massimo €/m²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00			
	Consistenza raggiunta	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²			
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	151,00	171,00	243,00	243,00	151,00			
	Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Numero WC	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile			
Caratteristiche oggetto di confronto	Livello di piano dell'ulu	Due	Due	>Due	>Due	Due			
	Stato manufatto dell'ulu	Terra	Terra	Terra	Terra	R			
	Orientamento prevalente dell'ulu	Ottimo	Ottimo	Normale	Normale	Normale			
		E-O	S	E-O	E-O	NE-NO			

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1			
Prezzo rilevato (€)	251.450,00	285.000,00	375.000,00	363.000,00	215.000,00	V _{OM} min. = €m ² 1.000,00			
Semestre OMI di riferimento	1°/2020		2°/2019	2°/2018	2°/2019	V _{OM} max. = €m ² 1.100,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.050,00		1.050,00	1.050,00	1.050,00	C' (€/m ²) (da scadente a normale) 450,00			
Coefficiente epoca K ₀ (nella zona del comparabile) (V _{OM} epoca stima / V _{OM} epoca comparabile)	1,00		1,00	1,00	1,00	C' (€/m ²) (da normale a ottimo) 600,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.050,00		1.050,00	1.050,00	1.050,00	Epoca stima: 1°/2021			
Coefficiente localizz. K ₀ all'epoca della stima) (V _{OM} zona subject / V _{OM} zona comparabile)	1,00		1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject) 1.050,00			
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	151	171	243	243	151	96			
Prezzo unitario pc (€/mq)	1.665,23	1.666,67	1.543,21	1.493,83	1.423,84	Prezzo/Canone min. ammissibile = €m ² (V _{OM} min - C') 550,00			
Prezzo unitario omogeneizzato p c = pCI x te x ti (€/mq)	1.665,23		1.543,21	1.493,83	1.423,84	Prezzo/Canone max ammissibile = €m ² (V _{OM} max + C') 1.700,00			
Prezzo complessivo omogeneizzato P c = pCI x ST (€)	251.450,00		375.000,00	363.000,00	215.000,00	p c min = € 1.423,84			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*			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@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	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
c1	Consistenza ragguagliata	151,00	Superficie in m²	171,00	Superficie in m²	243,00	Superficie in m²	243,00	Superficie in m²	151,00	Superficie in m²	96,00	Superficie in m²
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile
c4	Numero WC	1,00	Due	1,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	1,00	Due	0,00	Uno
c5	Livello di piano dell'ui	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	5,00	Rialzato	6,00	Primo
c6	Stato manufattivo dell'ui	2,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	2,00	Ottimo
c7	Orientamento prevalente dell'ui	2,00	S	4,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	1,00	NE-NO	2,00	E-O

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc		Cd	
					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	Kc1 x p'cm	€/m ²	1,00	1.423,84		1.423,84		1.423,84		1.423,84	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	2,5%	6.286,25		7.125,00		9.375,00		9.075,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	3,2%	8.046,40		9.120,00		12.000,00		11.616,00	
c4	Numero WC	Kc4XPci	€	5,1%	12.823,95		14.535,00		19.125,00		18.513,00	
c5	Livello di piano dell'ui	Kc5XPci	€	4,8%	12.069,60		13.680,00		18.000,00		17.424,00	
c6	Stato manufattivo dell'ui	Kc6XSis	€	450,00	43.200,00		43.200,00		43.200,00		43.200,00	
c7	Orientamento prevalente dell'ui	Kc7XPci	€	3,3%	8.297,85		9.405,00		12.375,00		11.979,00	

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880306 – fax. 035/3880311 – dp.bergamo@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	-55,00	-78.311,26	-75,00	-106.785,08	-147,00	-209.304,64	-147,00	-209.304,64	-55,00	-78.311,26		
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	Numero WC	-1,00	-12.823,95	-1,00	-14.535,00	-2,00	-38.250,00	-2,00	-37.026,00	-1,00	-10.965,00		
c5	Livello di piano dell'usu	3,00	36.208,80	3,00	41.040,00	3,00	54.000,00	3,00	52.272,00	1,00	10.320,00		
c6	Stato manufatto dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	43.200,00	1,00	43.200,00	1,00	43.200,00		
c7	Orientamento prevalente dell'usu	0,00	0,00	-2,00	-18.810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	7.095,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$		-54.926,41		-99.093,08		-150.354,64		-150.858,64		-28.661,26		
	P'_c		251.450,00		285.000,00		375.000,00		363.000,00		215.000,00		
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		196.523,59		185.906,92		224.645,36		212.141,36		186.338,74		
1° SINTESI													
	P_c corretto		2.047,12		1.936,53		2.340,06		2.209,81		1.941,03	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)	2.094,91
	$\Delta_{medo} \%$		-2,28%		-7,56%		11,70%		5,48%		-7,35%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€)	201.111,36
2° SINTESI													
	P_c corretto		2.047,12		1.936,53				2.209,81		1.941,03	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/mq)	2.033,62
	$\Delta_{medo} \%$		0,66%		-4,77%				8,66%		-4,55%	Valore 2° sintesi (€)	195.227,52
	Esito 2° sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			

Il valore unitario di mercato del bene trasformato (appartamento in soprizzo dell'unità esistente) è pari ad €/m² 2.033,62

La superficie commerciale del bene trasformato è pari a m² 96,00.

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è risultato pari ad € **195.227,52**.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione è stato determinato sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

▪ Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (Coi), del costo di costruzione delle superfici coperte (Csc) e del costo di sistemazione delle aree esterne (Cse). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici dedotti da "Prezzi Tipologie Edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, relativo all'anno 2019, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali, attualizzati al momento della stima. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile di impresa.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				VALUTAZIONE				
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - “Prezzo delle Tipologie edilizie” del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	A2 - Edificio unifamiliare	nord Italia	2019	798		2633	10	1.107,00	0,95	1,00	1,25	0,90	1,07	1.183,11	90,00	106.479,56
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)									106.479,56								

Tali costi unitari sono stati omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione. In particolare il coefficiente "livello qualitativo" pari a 0,90 tiene conto delle opere non pertinenti per realizzare la sopraelevazione (fondazioni e vespai).

▪ **Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})**

I "Costi indiretti di trasformazione" (C_{IT}) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- gli "Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso.
- i "Contributi concessori sul costo di costruzione" (O_{CC}), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dedotti dalle Tabelle del Comune di Credaro, con riferimento alla zona "B" in cui ricade l'immobile in trattazione e per intervento di "nuova costruzione".

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si fa riferimento a quanto comunicato per le vie brevi dall'Ufficio tecnico del Comune di Credaro.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) comprendono:

- gli **Onorari professionali** (O_P), ossia le spese tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento, ecc., calcolati in percentuale variabile sul Costo tecnico di trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;
- **Costi per allacciamenti ai pubblici servizi** (C_{AL}), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, calcolati come percentuale del Costo tecnico di trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di urbanizzazione (O_U);

- le **Spese generali e di amministrazione** (S_G), relative alle spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, calcolate come percentuale del Costo tecnico di trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di urbanizzazione (O_U);
- le **Spese di commercializzazione** (S_C), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi “ordinari” del mercato di riferimento. Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi indiretti di trasformazione (C_{IT}) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (O_U) e nei Costi di gestione dell’operazione (C_G).

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	3,74	€/mc		270,00	1.009,80
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	5,83	€/mc		270,00	1.574,10
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	430,25	€/mq	10,00%	90,00	3.872,25
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [O _P = op% x (C _{OI} +C _{SC} +C _{SE})]			€	10,00%	106.479,56	10.647,96
Spese generali e Costi per Allacciamenti S _G + C _{AL} = x% x (C _{OI} + C _{SC} + C _{SE} + O _U)			€	3,00%	112.935,71	3.388,07
Spese di commercializzazione (S _C =x% x V _m)			€	3,00%	195.227,52	5.856,83
TOTALE (C _{IT} = O _U + C _G)						26.349,00

Le aliquote (onorari professionali, spese generali e spese di commercializzazione) sono quelle ordinariamente applicate per operazioni immobiliari simili. Per quanto riguarda gli oneri professionali, in considerazione dell’entità della consistenza da realizzare, si ritiene di applicare una percentuale pari al 10%; le spese generali, sulla base di analisi desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate, vengono stabilite generalmente nella misura del 2-3% del valore del prodotto edilizio finito, con distribuzione lineare lungo tutto il periodo; per il caso in questione si assume una percentuale del 3%; infine, per le spese di commercializzazione, la percentuale applicata dagli agenti immobiliari ai privati è

ordinariamente compresa tra l'1% ed il 3% del valore commerciale del bene; nel caso in esame si assume una percentuale pari al 3%.

▪ **Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})**

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare, sono computati applicando, alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale, che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T , O_U , C_G). I valori n_1 , n_2 ed n_3 corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n_1	6	n_2+n_3	18
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(1/3)n_2$	10	$(2/3)n_2+n_3$	14
Oneri di urbanizzazione	n_1	6	n_2+n_3	18
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	6	n_2+n_3	18
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(1/3)n_2$	10	$(2/3)n_2+n_3$	14

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione Of = x% (C _{TT}) x d x [(1+i) ⁿ -1]	1,83%	18	106.479,56	30,0%	60,0%	528,52
		14	106.479,56	70,0%	60,0%	956,25
Sugli oneri di urbanizzazione Of = % (O _U) x d x [(1+i) ⁿ -1]		18	6.456,15	100,0%	60,0%	106,82
Sui costi di gestione Of = x% (C _G) x d x [(1+i) ⁿ -1]		18	19.892,85	30,0%	60,0%	98,74
		14	19.892,85	70,0%	60,0%	178,65
ONERI FINANZIARI - O _{FT}						1.868,97

Per quanto riguarda la “percentuale di indebitamento” va osservato che l’effettiva quantificazione della quota di capitale preso a prestito non è un’operazione semplice essendo tale percentuale correlata a caratteristiche soggettive del promotore immobiliare (capacità economiche, propensione al rischio, affidabilità, ecc.). Tuttavia, per fissare un ragionevole valore della quota di debito “d” si può fare riferimento a quanto previsto dall’accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2), in cui il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un’operazione immobiliare per più del 60% del capitale complessivo da investire.

Ai fini della determinazione del tasso di interesse sul debito si è fatto riferimento alla pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali – febbraio 2021" (ultima pubblicata il 12 aprile 2021): in particolare si considerano le statistiche relative ai tassi di interesse bancari sui prestiti in Euro alle società non finanziarie per nuove operazioni. Per prestiti fino a € 1.000.000,00, si assume $i=1,83\%$ (periodo di riferimento: febbraio 2021). Gli oneri finanziari vanno computati con riferimento ai tempi di erogazione dei capitali, e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi.

▪ Utile del promotore

L’utile del promotore (U_p) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall’impiego di tutti i capitali utilizzati nell’operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l’epoca della stima. In tale voce si intendono compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, che la remunerazione del rischio d’impresa.

L’utile del promotore viene espresso in “percentuale” (p) del valore di mercato dell’immobile trasformato (V_m) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale è stata determinata tenendo conto dell’andamento del mercato, del settore d’intervento, della tipologia dell’operazione

immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
195.227,52	10,00%	19.522,75

Si assume, nel caso in esame, un utile del promotore pari a 10% del valore di mercato (V_m).

▪ **Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})**

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti oneri fiscali (9%), oneri di mediazione (1%), oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche (1%), oneri notarili e/o di passaggio (2%).

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione: $O_{IA} = t \times V_T$.

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri sono stati determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

$$\text{con } f = (1+t) \times d \times (q^n - 1) \text{ e } q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	60,00%	1,83%	24	2,50%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE DA TRASFORMARE ATTUALIZZATO (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione ha rappresentato un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro ed il tasso

di attualizzazione è, quindi, risultato pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono stati attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T), degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Tenuto conto della crisi economica degli ultimi anni e dell'attuale politica monetaria europea che ha portato ad una leggera ripresa dell'inflazione, attualmente in crescita, si applica quale tasso di attualizzazione una percentuale di rendimento pari allo 0,20%, ipotizzabile quale rendimento futuro dei titoli di stato BTP di durata pari allo stesso periodo ipotizzato per la trasformazione. Il tasso utilizzato fa riferimento alla media del Rendistato relativo all'anno 2020 pubblicato da Banca d'Italia.

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	195.227,52	0,20%	24	0,9960	194.448,95
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	12.777,55		6	0,9990	12.764,79
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	29.814,28		10	0,9983	29.764,68
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	19.166,32		6	0,9990	19.147,18
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	44.721,42		10	0,9983	44.647,02
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	2.582,46		6	0,9990	2.579,88
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	3.873,69		6	0,9990	3.869,82
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	2.387,14		6	0,9990	2.384,76
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	5.570,00		10	0,9983	5.560,73
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	3.580,71		6	0,9990	3.577,14
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	8.355,00		10	0,9983	8.341,10
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	1.868,97		24	0,9960	1.861,52

Utile del Promotore (U_P)	19.522,75	24	0,9960	19.444,89
----------------------------------	-----------	----	--------	-----------

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è stato determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{\frac{V_m}{q^n} - \left(\frac{\sum_j C_{TTj}}{q^{nj}} + \frac{O_u}{q^n} + \frac{\sum_k C_{Gk}}{q^{nk}} + \frac{O_{FT}}{q^n} + \frac{U_P}{q^n} \right)}{[1 + t + \frac{f}{q^n}]}$$

dove:

$q = 1+r$

r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\frac{\sum_j C_{TTj}}{q^{nj}} + \frac{O_u}{q^n} + \frac{\sum_k C_{Gk}}{q^{nk}} + \frac{O_{FT}}{q^n} + \frac{U_P}{q^n}$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
194.448,95	153.943,51	1,15	35.071,40

Il valore di mercato arrotondato dell'immobile oggetto di stima (capacità edificatoria residua) è risultato, perciò, pari a € **35.000,00**.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale ubicato in Credaro, via Cesare Battisti n. 25 di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII che lo ha richiesto al fine di una futura alienazione ed escludendo qualunque altro utilizzo.

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile residenziale ubicato in Credaro, via Cesare Battisti n. 25, 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.

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

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, potenzialità edificatoria, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi effettuati, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce all'immobile residenziale ubicato nel Comune di Credaro, via Cesare Battisti n. 25, di cui alla richiesta pervenuta, il valore in cifra tonda di: € 166.000,00 (unità esistente) + € 35.000,00 (capacità edificatoria residua) = **€ 201.000,00 (euro duecentomilauno/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, 16 aprile 2021

Il Responsabile Tecnico
Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

IL DIRETTORE
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
Angelo Iero
firmato digitalmente