

oggetto

Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII - Bergamo. Terreni siti in Comune di Oggiono - Via per Annone snc.

NCT - Sezione di Oggiono - fg. 9 - part. 206 - 1104.



committente

Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII - Piazza OMS, 1 - 24127 - Bergamo
Tel. 035/267111 - C.F./P.I. 04114370168

rif. prot. n. 69927/2020

Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII – Bergamo. Terreni siti in Comune di Oggiono – Via per Annone snc. NCT – Sezione di Oggiono - foglio 9 - particelle 206 e 1104.

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE PRIMA.....	2
1 Inquadramento geografico e territoriale.....	2
1.1 Descrizione immobile.....	3
1.2 Identificazione catastale.....	6
1.3 Consistenza.....	7
PARTE SECONDA.....	7
2 Descrizione tecnico - legale del bene.....	7
2.1 Descrizione urbanistica.....	7
2.2 Stato locativo e di utilizzo.....	11
PARTE TERZA.....	11
3 Processo di valutazione – Criteri generali.....	11
3.1 Scopo della stima.....	11
3.2 Criteri e metodologie estimative.....	12
3.3 Analisi di mercato.....	13
3.4 Metodologia adottata.....	14
CONCLUSIONI.....	15

PREMESSA

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo ha inoltrato richiesta a questa Direzione Provinciale allo scopo di addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientrano i terreni siti in Comune di Oggiono, Via per Annone snc, qui di seguito meglio identificati catastalmente:

- NCT – Sezione di Oggiono - foglio 9 - particelle 206 e 1104.

La valutazione è finalizzata all'individuazione del prezzo da porre a base d'asta pubblica, il tutto tramite la redazione di stima con specifico riferimento all'attualità.

Il presente elaborato viene redatto a seguito della sottoscrizione in data 19 ottobre 2020 prot. n. 69927 di specifico Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

A tal fine si procede, mediante l'analisi della documentazione raccolta, alla redazione dell'elaborato.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima viene eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza relativo al mese di luglio 2020 e ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi anche all'attualità.

PARTE PRIMA

1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E TERRITORIALE.

Gli immobili oggetto di stima, sono siti in Oggiono comune della Provincia di Lecco, posto fra il Lago di Annone e le colline moreniche dell'Alta Brianza (o Brianza lecchese) e risulta più precisamente ricompreso a Sud dalle pendici dei Monti di Brianza e Crocione, mentre a nord, al di là del lago, dai versanti meridionali del Cornizzolo e dei Corni di Canzo, chiusi al vertice dal Monte Barro.

L'abitato è diviso in due nuclei principali, Oggiono centro e Imberido, oltre alle località Bagnolo, Castello, Peslago e Trescano.

Il territorio, confinante amministrativamente con i comuni di Annone Brianza, Galbiate, Ello, Dolzago, Sirone e Molteno, è situato su quote comprese tra i 224 e i 477 m s.l.m., si estende su una superficie di c. 7,90 kmq e conta una popolazione di c. 9.200 abitanti.

1.1 Descrizione immobile

Con l'approssimazione derivante dall'impossibilità di eseguire un sopralluogo presso i terreni oggetto della presente valutazione, si procede ora alla descrizione degli stessi mediante l'utilizzo della documentazione reperita come già nelle premesse evidenziato.

I cespiti oggetto di valutazione sono situati nella zona residenziale del Comune di Oggiono, gli stessi, sono posti uno di fronte all'altro, collegati da attraversamento pedonale, presentano una giacitura pressoché pianeggiante, totalmente adibiti a verde non coltivato, separati dalla pubblica Via per Annone. La particella 206 presenta nello specifico, una forma trapezoidale, confinante per tre lati con ambiti di tipo residenziale (abitazioni private), ad eccezione del confine di Nord – Est, dove si trova adiacente alla particella 4334; quest'ultima adibita in parte a marciapiede pavimentato in autobloccanti e in parte a banchina stradale in cemento naturale. La stessa opportunamente delimitata da apposita segnaletica e posta alla stessa quota altimetrica di Via per Annone.

La particella 1104 mostra una forma rettangolare, è anch'essa confinante lungo i tre lati con ambiti di tipo residenziale (abitazioni private) con identica quota stradale della prospiciente via. Presenta al centro della stessa e a ridosso della via per Annone, un palo in cemento, nel quale trova collocazione la linea elettrica aeree, a servizio della pubblica illuminazione.

Si riporta di seguito la relativa documentazione fotografica:



Vista frontale particella 206



Vista laterale da Via per Annone particella 206



Viste laterali da Via per Annone particella 1104

1.2 Identificazione catastale.

Le unità immobiliari, all'attualità, sono identificate in Catasto con gli estremi di seguito riportati:

NCT - Comune di Oggiono – Sezione di Oggiono

Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito agrario
9	206	605	Semin Arbor	2	€ 2,66	€ 2,81
9	1104	260	Semin Arbor	2	€ 1,14	€ 1,21

dati derivanti rispettivamente da:

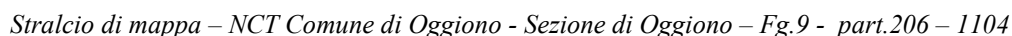
- Frazionamento in atti dal 09/06/1994 (n. 4.1/1978);
- Impianto meccanografico del 09/11/1984;

intestati a:

- A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo C.F.: 04114370168
Proprietà per 1/1;

dati derivanti da:

- Successione Testamentaria di ¹ ² ³ ⁴ ⁵ ⁶ ⁷ ⁸ ⁹ ¹⁰ ¹¹ ¹² ¹³ ¹⁴ ¹⁵ ¹⁶ ¹⁷ ¹⁸ ¹⁹ ²⁰ ²¹ ²² ²³ ²⁴ ²⁵ ²⁶ ²⁷ ²⁸ ²⁹ ³⁰ ³¹ ³² ³³ ³⁴ ³⁵ ³⁶ ³⁷ ³⁸ ³⁹ ⁴⁰ ⁴¹ ⁴² ⁴³ ⁴⁴ ⁴⁵ ⁴⁶ ⁴⁷ ⁴⁸ ⁴⁹ ⁵⁰ ⁵¹ ⁵² ⁵³ ⁵⁴ ⁵⁵ ⁵⁶ ⁵⁷ ⁵⁸ ⁵⁹ ⁶⁰ ⁶¹ ⁶² ⁶³ ⁶⁴ ⁶⁵ ⁶⁶ ⁶⁷ ⁶⁸ ⁶⁹ ⁷⁰ ⁷¹ ⁷² ⁷³ ⁷⁴ ⁷⁵ ⁷⁶ ⁷⁷ ⁷⁸ ⁷⁹ ⁸⁰ ⁸¹ ⁸² ⁸³ ⁸⁴ ⁸⁵ ⁸⁶ ⁸⁷ ⁸⁸ ⁸⁹ ⁹⁰ ⁹¹ ⁹² ⁹³ ⁹⁴ ⁹⁵ ⁹⁶ ⁹⁷ ⁹⁸ ⁹⁹ ¹⁰⁰ ¹⁰¹ ¹⁰² ¹⁰³ ¹⁰⁴ ¹⁰⁵ ¹⁰⁶ ¹⁰⁷ ¹⁰⁸ ¹⁰⁹ ¹¹⁰ ¹¹¹ ¹¹² ¹¹³ ¹¹⁴ ¹¹⁵ ¹¹⁶ ¹¹⁷ ¹¹⁸ ¹¹⁹ ¹²⁰ ¹²¹ ¹²² ¹²³ ¹²⁴ ¹²⁵ ¹²⁶ ¹²⁷ ¹²⁸ ¹²⁹ ¹³⁰ ¹³¹ ¹³² ¹³³ ¹³⁴ ¹³⁵ ¹³⁶ ¹³⁷ ¹³⁸ ¹³⁹ ¹⁴⁰ ¹⁴¹ ¹⁴² ¹⁴³ ¹⁴⁴ ¹⁴⁵ ¹⁴⁶ ¹⁴⁷ ¹⁴⁸ ¹⁴⁹ ¹⁵⁰ ¹⁵¹ ¹⁵² ¹⁵³ ¹⁵⁴ ¹⁵⁵ ¹⁵⁶ ¹⁵⁷ ¹⁵⁸ ¹⁵⁹ ¹⁶⁰ ¹⁶¹ ¹⁶² ¹⁶³ ¹⁶⁴ ¹⁶⁵ ¹⁶⁶ ¹⁶⁷ ¹⁶⁸ ¹⁶⁹ ¹⁷⁰ ¹⁷¹ ¹⁷² ¹⁷³ ¹⁷⁴ ¹⁷⁵ ¹⁷⁶ ¹⁷⁷ ¹⁷⁸ ¹⁷⁹ ¹⁸⁰ ¹⁸¹ ¹⁸² ¹⁸³ ¹⁸⁴ ¹⁸⁵ ¹⁸⁶ ¹⁸⁷ ¹⁸⁸ ¹⁸⁹ ¹⁹⁰ ¹⁹¹ ¹⁹² ¹⁹³ ¹⁹⁴ ¹⁹⁵ ¹⁹⁶ ¹⁹⁷ ¹⁹⁸ ¹⁹⁹ ²⁰⁰ ²⁰¹ ²⁰² ²⁰³ ²⁰⁴ ²⁰⁵ ²⁰⁶ ²⁰⁷ ²⁰⁸ ²⁰⁹ ²¹⁰ ²¹¹ ²¹² ²¹³ ²¹⁴ ²¹⁵ ²¹⁶ ²¹⁷ ²¹⁸ ²¹⁹ ²²⁰ ²²¹ ²²² ²²³ ²²⁴ ²²⁵ ²²⁶ ²²⁷ ²²⁸ ²²⁹ ²³⁰ ²³¹ ²³² ²³³ ²³⁴ ²³⁵ ²³⁶ ²³⁷ ²³⁸ ²³⁹ ²⁴⁰ ²⁴¹ ²⁴² ²⁴³ ²⁴⁴ ²⁴⁵ ²⁴⁶ ²⁴⁷ ²⁴⁸ ²⁴⁹ ²⁵⁰ ²⁵¹ ²⁵² ²⁵³ ²⁵⁴ ²⁵⁵ ²⁵⁶ ²⁵⁷ ²⁵⁸ ²⁵⁹ ²⁶⁰ ²⁶¹ ²⁶² ²⁶³ ²⁶⁴ ²⁶⁵ ²⁶⁶ ²⁶⁷ ²⁶⁸ ²⁶⁹ ²⁷⁰ ²⁷¹ ²⁷² ²⁷³ ²⁷⁴ ²⁷⁵ ²⁷⁶ ²⁷⁷ ²⁷⁸ ²⁷⁹ ²⁸⁰ ²⁸¹ ²⁸² ²⁸³ ²⁸⁴ ²⁸⁵ ²⁸⁶ ²⁸⁷ ²⁸⁸ ²⁸⁹ ²⁹⁰ ²⁹¹ ²⁹² ²⁹³ ²⁹⁴ ²⁹⁵ ²⁹⁶ ²⁹⁷ ²⁹⁸ ²⁹⁹ ³⁰⁰ ³⁰¹ ³⁰² ³⁰³ ³⁰⁴ ³⁰⁵ ³⁰⁶ ³⁰⁷ ³⁰⁸ ³⁰⁹ ³¹⁰ ³¹¹ ³¹² ³¹³ ³¹⁴ ³¹⁵ ³¹⁶ ³¹⁷ ³¹⁸ ³¹⁹ ³²⁰ ³²¹ ³²² ³²³ ³²⁴ ³²⁵ ³²⁶ ³²⁷ ³²⁸ ³²⁹ ³³⁰ ³³¹ ³³² ³³³ ³³⁴ ³³⁵ ³³⁶ ³³⁷ ³³⁸ ³³⁹ ³⁴⁰ ³⁴¹ ³⁴² ³⁴³ ³⁴⁴ ³⁴⁵ ³⁴⁶ ³⁴⁷ ³⁴⁸ ³⁴⁹ ³⁵⁰ ³⁵¹ ³⁵² ³⁵³ ³⁵⁴ ³⁵⁵ ³⁵⁶ ³⁵⁷ ³⁵⁸ ³⁵⁹ ³⁶⁰ ³⁶¹ ³⁶² ³⁶³ ³⁶⁴ ³⁶⁵ ³⁶⁶ ³⁶⁷ ³⁶⁸ ³⁶⁹ ³⁷⁰ ³⁷¹ ³⁷² ³⁷³ ³⁷⁴ ³⁷⁵ ³⁷⁶ ³⁷⁷ ³⁷⁸ ³⁷⁹ ³⁸⁰ ³⁸¹ ³⁸² ³⁸³ ³⁸⁴ ³⁸⁵ ³⁸⁶ ³⁸⁷ ³⁸⁸ ³⁸⁹ ³⁹⁰ ³⁹¹ ³⁹² ³⁹³ ³⁹⁴ ³⁹⁵ ³⁹⁶ ³⁹⁷ ³⁹⁸ ³⁹⁹ ⁴⁰⁰ ⁴⁰¹ ⁴⁰² ⁴⁰³ ⁴⁰⁴ ⁴⁰⁵ ⁴⁰⁶ ⁴⁰⁷ ⁴⁰⁸ ⁴⁰⁹ ⁴¹⁰ ⁴¹¹ ⁴¹² ⁴¹³ ⁴¹⁴ ⁴¹⁵ ⁴¹⁶ ⁴¹⁷ ⁴¹⁸ ⁴¹⁹ ⁴²⁰ ⁴²¹ ⁴²² ⁴²³ ⁴²⁴ ⁴²⁵ ⁴²⁶ ⁴²⁷ ⁴²⁸ ⁴²⁹ ⁴³⁰ ⁴³¹ ⁴³² ⁴³³ ⁴³⁴ ⁴³⁵ ⁴³⁶ ⁴³⁷ ⁴³⁸ ⁴³⁹ ⁴⁴⁰ ⁴⁴¹ ⁴⁴² ⁴⁴³ ⁴⁴⁴ ⁴⁴⁵ ⁴⁴⁶ ⁴⁴⁷ ⁴⁴⁸ ⁴⁴⁹ ⁴⁵⁰ ⁴⁵¹ ⁴⁵² ⁴⁵³ ⁴⁵⁴ ⁴⁵⁵ ⁴⁵⁶ ⁴⁵⁷ ⁴⁵⁸ ⁴⁵⁹ ⁴⁶⁰ ⁴⁶¹ ⁴⁶² ⁴⁶³ ⁴⁶⁴ ⁴⁶⁵ ⁴⁶⁶ ⁴⁶⁷ ⁴⁶⁸ ⁴⁶⁹ ⁴⁷⁰ ⁴⁷¹ ⁴⁷² ⁴⁷³ ⁴⁷⁴ ⁴⁷⁵ ⁴⁷⁶ ⁴⁷⁷ ⁴⁷⁸ ⁴⁷⁹ ⁴⁸⁰ ⁴⁸¹ ⁴⁸² ⁴⁸³ ⁴⁸⁴ ⁴⁸⁵ ⁴⁸⁶ ⁴⁸⁷ ⁴⁸⁸ ⁴⁸⁹ ⁴⁹⁰ ⁴⁹¹ ⁴⁹² ⁴⁹³ ⁴⁹⁴ ⁴⁹⁵ ⁴⁹⁶ ⁴⁹⁷ ⁴⁹⁸ ⁴⁹⁹ ⁵⁰⁰ ⁵⁰¹ ⁵⁰² ⁵⁰³ ⁵⁰⁴ ⁵⁰⁵ ⁵⁰⁶ ⁵⁰⁷ ⁵⁰⁸ ⁵⁰⁹ ⁵¹⁰ ⁵¹¹ ⁵¹² ⁵¹³ ⁵¹⁴ ⁵¹⁵ ⁵¹⁶ ⁵¹⁷ ⁵¹⁸ ⁵¹⁹ ⁵²⁰ ⁵²¹ ⁵²² ⁵²³ ⁵²⁴ ⁵²⁵ ⁵²⁶ ⁵²⁷ ⁵²⁸ ⁵²⁹ ⁵³⁰ ⁵³¹ ⁵³² ⁵³³ ⁵³⁴ ⁵³⁵ ⁵³⁶ ⁵³⁷ ⁵³⁸ ⁵³⁹ ⁵⁴⁰ ⁵⁴¹ ⁵⁴² ⁵⁴³ ⁵⁴⁴ ⁵⁴⁵ ⁵⁴⁶ ⁵⁴⁷ ⁵⁴⁸ ⁵⁴⁹ ⁵⁵⁰ ⁵⁵¹ ⁵⁵² ⁵⁵³ ⁵⁵⁴ ⁵⁵⁵ ⁵⁵⁶ ⁵⁵⁷ ⁵⁵⁸ ⁵⁵⁹ ⁵⁶⁰ ⁵⁶¹ ⁵⁶² ⁵⁶³ ⁵⁶⁴ ⁵⁶⁵ ⁵⁶⁶ ⁵⁶⁷ ⁵⁶⁸ ⁵⁶⁹ ⁵⁷⁰ ⁵⁷¹ ⁵⁷² ⁵⁷³ ⁵⁷⁴ ⁵⁷⁵ ⁵⁷⁶ ⁵⁷⁷ ⁵⁷⁸ ⁵⁷⁹ ⁵⁸⁰ ⁵⁸¹ ⁵⁸² ⁵⁸³ ⁵⁸⁴ ⁵⁸⁵ ⁵⁸⁶ ⁵⁸⁷ ⁵⁸⁸ ⁵⁸⁹ ⁵⁹⁰ ⁵⁹¹ ⁵⁹² ⁵⁹³ ⁵⁹⁴ ⁵⁹⁵ ⁵⁹⁶ ⁵⁹⁷ ⁵⁹⁸ ⁵⁹⁹ ⁶⁰⁰ ⁶⁰¹ ⁶⁰² ⁶⁰³ ⁶⁰⁴ ⁶⁰⁵ ⁶⁰⁶ ⁶⁰⁷ ⁶⁰⁸ ⁶⁰⁹ ⁶¹⁰ ⁶¹¹ ⁶¹² ⁶¹³ ⁶¹⁴ ⁶¹⁵ ⁶¹⁶ ⁶¹⁷ ⁶¹⁸ ⁶¹⁹ ⁶²⁰ ⁶²¹ ⁶²² ⁶²³ ⁶²⁴ ⁶²⁵ ⁶²⁶ ⁶²⁷ ⁶²⁸ ⁶²⁹ ⁶³⁰ ⁶³¹ ⁶³² ⁶³³ ⁶³⁴ ⁶³⁵ ⁶³⁶ ⁶³⁷ ⁶³⁸ ⁶³⁹ ⁶⁴⁰ ⁶⁴¹ ⁶⁴² ⁶⁴³ ⁶⁴⁴ ⁶⁴⁵ ⁶⁴⁶ ⁶⁴⁷ ⁶⁴⁸ ⁶⁴⁹ ⁶⁵⁰ ⁶⁵¹ ⁶⁵² ⁶⁵³ ⁶⁵⁴ ⁶⁵⁵ ⁶⁵⁶ ⁶⁵⁷ ⁶⁵⁸ ⁶⁵⁹ ⁶⁶⁰ ⁶⁶¹ ⁶⁶² ⁶⁶³ ⁶⁶⁴ ⁶⁶⁵ ⁶⁶⁶ ⁶⁶⁷ ⁶⁶⁸ ⁶⁶⁹ ⁶⁷⁰ ⁶⁷¹ ⁶⁷² ⁶⁷³ ⁶⁷⁴ ⁶⁷⁵ ⁶⁷⁶ ⁶⁷⁷ ⁶⁷⁸ ⁶⁷⁹ ⁶⁸⁰ ⁶⁸¹ ⁶⁸² ⁶⁸³ ⁶⁸⁴ ⁶⁸⁵ ⁶⁸⁶ ⁶⁸⁷ ⁶⁸⁸ ⁶⁸⁹ ⁶⁹⁰ ⁶⁹¹ ⁶⁹² ⁶⁹³ ⁶⁹⁴ ⁶⁹⁵ ⁶⁹⁶ ⁶⁹⁷ ⁶⁹⁸ ⁶⁹⁹ ⁷⁰⁰ ⁷⁰¹ ⁷⁰² ⁷⁰³ ⁷⁰⁴ ⁷⁰⁵ ⁷⁰⁶ ⁷⁰⁷ ⁷⁰⁸ ⁷⁰⁹ ⁷¹⁰ ⁷¹¹ ⁷¹² ⁷¹³ ⁷¹⁴ ⁷¹⁵ ⁷¹⁶ ⁷¹⁷ ⁷¹⁸ ⁷¹⁹ ⁷²⁰ ⁷²¹ ⁷²² ⁷²³ ⁷²⁴ ⁷²⁵ ⁷²⁶ ⁷²⁷ ⁷²⁸ ⁷²⁹ ⁷³⁰ ⁷³¹ ⁷³² ⁷³³ ⁷³⁴ ⁷³⁵ ⁷³⁶ ⁷³⁷ ⁷³⁸ ⁷³⁹ ⁷⁴⁰ ⁷⁴¹ ⁷⁴² ⁷⁴³ ⁷⁴⁴ ⁷⁴⁵ ⁷⁴⁶ ⁷⁴⁷ ⁷⁴⁸ ⁷⁴⁹ ⁷⁵⁰ ⁷⁵¹ ⁷⁵² ⁷⁵³ ⁷⁵⁴ ⁷⁵⁵ ⁷⁵⁶ ⁷⁵⁷ ⁷⁵⁸ ⁷⁵⁹ ⁷⁶⁰ ⁷⁶¹ ⁷⁶² ⁷⁶³ ⁷⁶⁴ ⁷⁶⁵ ⁷⁶⁶ ⁷⁶⁷ ⁷⁶⁸ ⁷⁶⁹ ⁷⁷⁰ ⁷⁷¹ ⁷⁷² ⁷⁷³ ⁷⁷⁴ ⁷⁷⁵ ⁷⁷⁶ ⁷⁷⁷ ⁷⁷⁸ ⁷⁷⁹ ⁷⁸⁰ ⁷⁸¹ ⁷⁸² ⁷⁸³ ⁷⁸⁴ ⁷⁸⁵ ⁷⁸⁶ ⁷⁸⁷ ⁷⁸⁸ ⁷⁸⁹ ⁷⁹⁰ ⁷⁹¹ ⁷⁹² ⁷⁹³ ⁷⁹⁴ ⁷⁹⁵ ⁷⁹⁶ ⁷⁹⁷ ⁷⁹⁸ ⁷⁹⁹ ⁸⁰⁰ ⁸⁰¹ ⁸⁰² ⁸⁰³ ⁸⁰⁴ ⁸⁰⁵ ⁸⁰⁶ ⁸⁰⁷ ⁸⁰⁸ ⁸⁰⁹ ⁸¹⁰ ⁸¹¹ ⁸¹² ⁸¹³ ⁸¹⁴ ⁸¹⁵ ⁸¹⁶ ⁸¹⁷ ⁸¹⁸ ⁸¹⁹ ⁸²⁰ ⁸²¹ ⁸²² ⁸²³ ⁸²⁴ ⁸²⁵ ⁸²⁶ ⁸²⁷ ⁸²⁸ ⁸²⁹ ⁸³⁰ ⁸³¹ ⁸³² ⁸³³ ⁸³⁴ ⁸³⁵ ⁸³⁶ ⁸³⁷ ⁸³⁸ ⁸³⁹ ⁸⁴⁰ ⁸⁴¹ ⁸⁴² ⁸⁴³ ⁸⁴⁴ ⁸⁴⁵ ⁸⁴⁶ ⁸⁴⁷ ⁸⁴⁸ ⁸⁴⁹ ⁸⁵⁰ ⁸⁵¹ ⁸⁵² ⁸⁵³ ⁸⁵⁴ ⁸⁵⁵ ⁸⁵⁶ ⁸⁵⁷ ⁸⁵⁸ ⁸⁵⁹ ⁸⁶⁰ ⁸⁶¹ ⁸⁶² ⁸⁶³ ⁸⁶⁴ ⁸⁶⁵ ⁸⁶⁶ ⁸⁶⁷ ⁸⁶⁸ ⁸⁶⁹ ⁸⁷⁰ ⁸⁷¹ ⁸⁷² ⁸⁷³ ⁸⁷⁴ ⁸⁷⁵ ⁸⁷⁶ ⁸⁷⁷ ⁸⁷⁸ ⁸⁷⁹ ⁸⁸⁰ ⁸⁸¹ ⁸⁸² ⁸⁸³ ⁸⁸⁴ ⁸⁸⁵ ⁸⁸⁶ ⁸⁸⁷ ⁸⁸⁸ ⁸⁸⁹ ⁸⁹⁰ ⁸⁹¹ ⁸⁹² ⁸⁹³ ⁸⁹⁴ ⁸⁹⁵ ⁸⁹⁶ ⁸⁹⁷ ⁸⁹⁸ ⁸⁹⁹ ⁹⁰⁰ ⁹⁰¹ ⁹⁰² ⁹⁰³ ⁹⁰⁴ ⁹⁰⁵ ⁹⁰⁶ ⁹⁰⁷ ⁹⁰⁸ ⁹⁰⁹ ⁹¹⁰ ⁹¹¹ ⁹¹² ⁹¹³ ⁹¹⁴ ⁹¹⁵ ⁹¹⁶ ⁹¹⁷ ⁹¹⁸ ⁹¹⁹ ⁹²⁰ ⁹²¹ ⁹²² ⁹²³ ⁹²⁴ ⁹²⁵ ⁹²⁶ ⁹²⁷ ⁹²⁸ ⁹²⁹ ⁹³⁰ ⁹³¹ ⁹³² ⁹³³ ⁹³⁴ ⁹³⁵ ⁹³⁶ ⁹³⁷ ⁹³⁸ ⁹³⁹ ⁹⁴⁰ ⁹⁴¹ ⁹⁴² ⁹⁴³ ⁹⁴⁴ ⁹⁴⁵ ⁹⁴⁶ ⁹⁴⁷ ⁹⁴⁸ ⁹⁴⁹ ⁹⁵⁰ ⁹⁵¹ ⁹⁵² ⁹⁵³ ⁹⁵⁴ ⁹⁵⁵ ⁹⁵⁶ ⁹⁵⁷ ⁹⁵⁸ ⁹⁵⁹ ⁹⁶⁰ ⁹⁶¹ ⁹⁶² ⁹⁶³ ⁹⁶⁴ ⁹⁶⁵ ⁹⁶⁶ ⁹⁶⁷ ⁹⁶⁸ ⁹⁶⁹ ⁹⁷⁰ ⁹⁷¹ ⁹⁷² ⁹⁷³ ⁹⁷⁴ ⁹⁷⁵ ⁹⁷⁶ ⁹⁷⁷ ⁹⁷⁸ ⁹⁷⁹ ⁹⁸⁰ ⁹⁸¹ ⁹⁸² ⁹⁸³ ⁹⁸⁴ ⁹⁸⁵ ⁹⁸⁶ ⁹⁸⁷ ⁹⁸⁸ ⁹⁸⁹ ⁹⁹⁰ ⁹⁹¹ ⁹⁹² ⁹⁹³ ⁹⁹⁴ ⁹⁹⁵ ⁹⁹⁶ ⁹⁹⁷ ⁹⁹⁸ ⁹⁹⁹ ¹⁰⁰⁰ ¹⁰⁰¹ ¹⁰⁰² ¹⁰⁰³ ¹⁰⁰⁴ ¹⁰⁰⁵ ¹⁰⁰⁶ ¹⁰⁰⁷ ¹⁰⁰⁸ ¹⁰⁰⁹ ¹⁰¹⁰ ¹⁰¹¹ ¹⁰¹² ¹⁰¹³ ¹⁰¹⁴ ¹⁰¹⁵ ¹⁰¹⁶ ¹⁰¹⁷ ¹⁰¹⁸ ¹⁰¹⁹ ¹⁰²⁰ ¹⁰²¹ ¹⁰²² ¹⁰²³ ¹⁰²⁴ ¹⁰²⁵ ¹⁰²⁶ ¹⁰²⁷ ¹⁰²⁸ ¹⁰²⁹ ¹⁰³⁰ ¹⁰³¹ ¹⁰³² ¹⁰³³ ¹⁰³⁴ ¹⁰³⁵ ¹⁰³⁶ ¹⁰³⁷ ¹⁰³⁸ ¹⁰³⁹ ¹⁰⁴⁰ ¹⁰⁴¹ ¹⁰⁴² ¹⁰⁴³ ¹⁰⁴⁴ ¹⁰⁴⁵ ¹⁰⁴⁶ ¹⁰⁴⁷ ¹⁰⁴⁸ ¹⁰⁴⁹ ¹⁰⁵⁰ ¹⁰⁵¹ ¹⁰⁵² ¹⁰⁵³ ¹⁰⁵⁴ ¹⁰⁵⁵ ¹⁰⁵⁶ ¹⁰⁵⁷ ¹⁰⁵⁸ ¹⁰⁵⁹ ¹⁰⁶⁰ ¹⁰⁶¹ ¹⁰⁶² ¹⁰⁶³ ¹⁰⁶⁴ ¹⁰⁶⁵ ¹⁰⁶⁶ ¹⁰⁶⁷ ¹⁰⁶⁸ ¹⁰⁶⁹ ¹⁰⁷⁰ ¹⁰⁷¹ ¹⁰⁷² ¹⁰⁷³ ¹⁰⁷⁴ ¹⁰⁷⁵ ¹⁰⁷⁶ ¹⁰⁷⁷ ¹⁰⁷⁸ ¹⁰⁷⁹ ¹⁰⁸⁰ ¹⁰⁸¹ ¹⁰⁸² ¹⁰⁸³ ¹⁰⁸⁴ ¹⁰⁸⁵ ¹⁰⁸⁶ ¹⁰⁸⁷ ¹⁰⁸⁸ ¹⁰⁸⁹ ¹⁰⁹⁰ ¹⁰⁹¹ ¹⁰⁹² ¹⁰⁹³ ¹⁰⁹⁴ ¹⁰⁹⁵ ¹⁰⁹⁶ ¹⁰⁹⁷ ¹⁰⁹⁸ ¹⁰⁹⁹ ¹¹⁰⁰ ¹¹⁰¹ ¹¹⁰² ¹¹⁰³ ¹¹⁰⁴ ¹¹⁰⁵ ¹¹⁰⁶ ¹¹⁰⁷ ¹¹⁰⁸ ¹¹⁰⁹ ¹¹¹⁰ ¹¹¹¹ ¹¹¹² ¹¹¹³ ¹¹¹⁴ ¹¹¹⁵ ¹¹¹⁶ ¹¹¹⁷ ¹¹¹⁸ ¹¹¹⁹ ¹¹²⁰ ¹¹²¹ ¹¹²² ¹¹²³ ¹¹²⁴ ¹¹²⁵ ¹¹²⁶ ¹¹²⁷ ¹¹²⁸ ¹¹²⁹ ¹¹³⁰ ¹¹³¹ ¹¹³² ¹¹³³ ¹¹³⁴ ¹¹³⁵ ¹¹³⁶ ¹¹³⁷ ¹¹³⁸ ¹¹³⁹ ¹¹⁴⁰ ¹¹⁴¹ ¹¹⁴² ¹¹⁴³ ¹¹⁴⁴ ¹¹⁴⁵ ¹¹⁴⁶ ¹¹⁴⁷ ¹¹⁴⁸ ¹¹⁴⁹ ¹¹⁵⁰ ¹¹⁵¹ ¹¹⁵² ¹¹⁵³ ¹¹⁵⁴ ¹¹⁵⁵ ¹¹⁵⁶ ¹¹⁵⁷ ¹¹⁵⁸ ¹¹⁵⁹ ¹¹⁶⁰ ¹¹⁶¹ ¹¹⁶² ¹¹⁶³ ¹¹⁶⁴ ¹¹⁶⁵ ¹¹⁶⁶ ¹¹⁶⁷ ¹¹⁶⁸ ¹¹⁶⁹ ¹¹⁷⁰ ¹¹⁷¹ ¹¹⁷² ¹¹⁷³ ¹¹⁷⁴ ¹¹⁷⁵ ¹¹⁷⁶ ¹¹⁷⁷ ¹¹⁷⁸ ¹¹⁷⁹ ¹¹⁸⁰ ¹¹⁸¹ ¹¹⁸² ¹¹⁸³ ¹¹⁸⁴ ¹¹⁸⁵ ¹¹⁸⁶ ¹¹⁸⁷ ¹¹⁸⁸ ¹¹⁸⁹ ¹¹⁹⁰ ¹¹⁹¹ ¹¹⁹² ¹¹⁹³ ¹¹⁹⁴ ¹¹⁹⁵ ¹¹⁹⁶ ¹¹⁹⁷ ¹¹⁹⁸ ¹¹⁹⁹ ¹²⁰⁰ ¹²⁰¹ ¹²⁰² ¹²⁰³ ¹²⁰⁴ ¹²⁰⁵ ¹²⁰⁶ ¹²⁰⁷ ¹²⁰⁸ ¹²⁰⁹ ¹²¹⁰ ¹²¹¹ ¹²¹² ¹²¹³ ¹²¹⁴ ¹²¹⁵ ¹²¹⁶ ¹²¹⁷ ¹²¹⁸ ¹²¹⁹ ¹²²⁰ ¹²²¹ ¹²²² ¹²²³ ¹²²⁴ ¹²²⁵ ¹²²⁶ ¹²²⁷ ¹²²⁸ ¹²²⁹ ¹²³⁰ ¹²³¹ ¹²³² ¹²³³ ¹²³⁴ ¹²³⁵ ¹²³⁶ ¹²³⁷ ¹²³⁸ ¹²³⁹ ¹²⁴⁰ ¹²⁴¹ ¹²⁴² ¹²⁴³ ¹²⁴⁴ ¹²⁴⁵ ¹²⁴⁶ ¹²⁴⁷ ¹²⁴⁸ ¹²⁴⁹ ¹²⁵⁰ ¹²⁵¹ ¹²⁵² ¹²⁵³ ¹²⁵⁴ ¹²⁵⁵ ¹²⁵⁶ ¹²⁵⁷ ¹²⁵⁸ ¹²⁵⁹ ¹²⁶⁰ ¹²⁶¹ ¹²⁶² ¹²⁶³ <



Le particelle oggetto della presente valutazione, come indicato nella Banca Dati di questa Agenzia, hanno una consistenza rispettivamente di mq 605 per la particella 206, di mq 260 per la particella 1104, il tutto per complessivi mq 865.

2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

Il Comune di Oggiono con Certificato di Destinazione Urbanistica datato 11 gennaio 2021 (prot. n. 556/06.02/1 – 2021), sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto il decreto del Sindaco n. 10 del 10.06.2019 con cui determina l'attribuzione delle responsabilità;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche;

Vista la richiesta inoltrata in data 21/12/2020 prot. 22125;

attesta che:

- gli immobili in Comune Amministrativo di Oggiono sezione censuaria di Oggiono distinti in catasto con i mappali nr. ...**206 – 1104**...;
- in base al P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01-04-2019 “Approvazione definitiva: controdeduzioni alle osservazioni della variante generale agli atti di Piano di Governo del Territorio (PGT)” pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 06.11.2019, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

mappale 206 – 1104 C.C. OGGIONO: ambiti soggetti alla disciplina del piano dei servizi – servizi in previsione.

...omissis...

PIANO DEI SERVIZI

...omissis...

ART. 2 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SPAZI E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

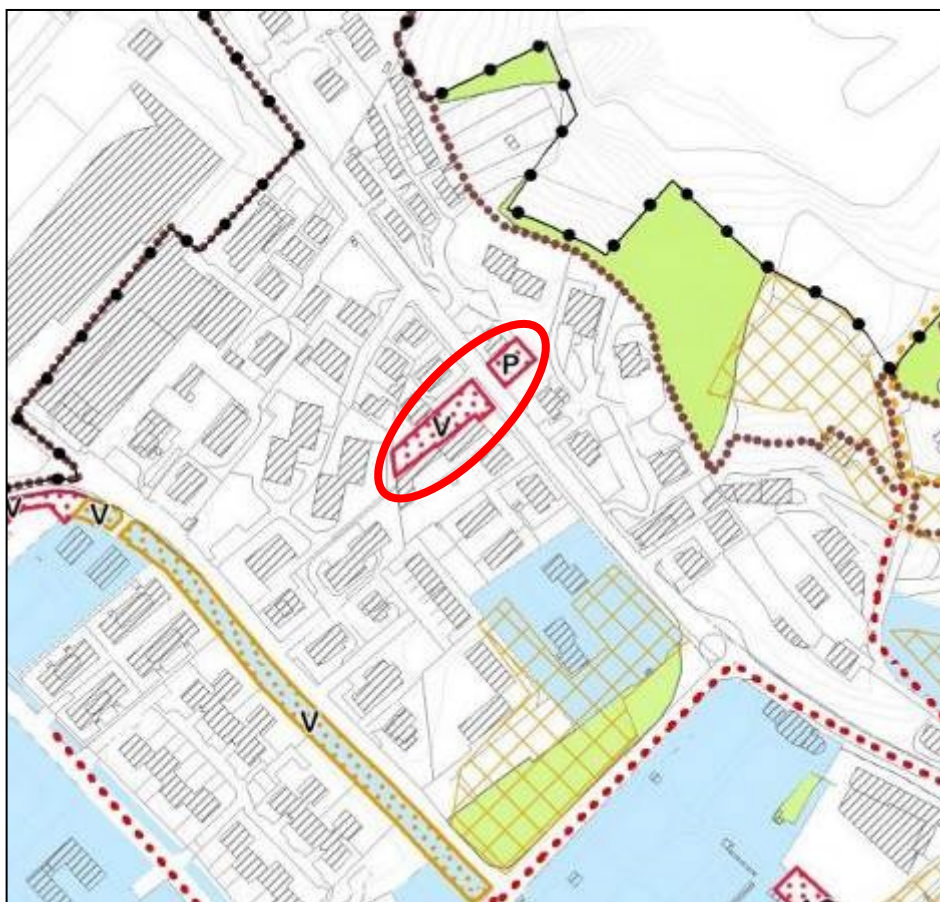
...omissis...



2. Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate all'art. 44, comma 4, della LR 12/05. Per le finalità del presente piano, le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono articolate nelle seguenti categorie:

SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	AIC
Servizi istituzionali	AI
- Sedi istituzionali ed amministrative, aziende municipalizzate, caserme, poste, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali	
Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero	
- Attrezzature culturali e ricreative, quali biblioteca, museo, teatro e sala conferenza, centro culturale, centri per corsi di formazione, centri sociali, sede di associazioni	AC
- Attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, impianti e campi sportivi)	SP-TL
- Centro remiero	

Servizi socio sanitari e assistenziali	ASS
- Attrezzature ospedaliere (IROCCS, AO, ospedali classificati, accreditati), sede ASL, poliambulatori, ambulatori, centri medici e altri servizi di carattere sanitario.	
- attrezzature di diagnosi, cura e ricovero convenzionate (Hospice, R.S.A., centri diurni e di riabilitazione, servizi di assistenza domiciliare), casa di cura (Incluse day hospital e day surgery, ecc.), case di riposo, residenza assistita.	
- Edilizia sociale come definita dal D.M. 22 aprile 2008 e residenza agevolata	ES
Altre attrezzature di servizio alla persona	
- Asili nido e micronido	Ni
- mercati di quartiere	MQ
- Cimiteri e attrezzature cimiteriali	CM
SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DI BASE E SECONDARIA	IS
- Aree destinate ad attrezzature scolastiche, pubbliche o private di uso e interesse pubblico, scuole per l'infanzia e scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo di primo e secondo grado	
SISTEMA DELLE AREE VERDI URBANE	V
- Verde stradale, generico, giardini e parchi urbani, verde di quartiere, spazi pubblici a carattere pedonale	
SERVIZI PER LA MOBILITA' E LA SOSTA	
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico in sede propria, distinguendole dagli spazi di sosta ricavati lungo la carreggiata stradale, che vengono considerati fra le opere di urbanizzazione primaria	P
- Servizi, spazi, attrezzature ed edifici adibiti e connessi alle funzioni di trasporto pubblico locale, spazi e strutture di interscambio, intermodalità, ecc.	MOB
SERVIZI FUNZIONALI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE	SP
- Parcheggi dedicati alle attività produttive	Pp
- Parcheggi dedicati alla attività terziarie e commerciali	Pc
ATTREZZATURE PER SERVIZI RELIGIOSI	ASR
- Gli edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005, oltre che le attrezzature fisse destinate dagli enti di cui all'art. 1.1 della L. 206/2003 all'attività di oratorio e similari	
ALTRI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	
Orti urbani	OU
Aree di permanenza comunità nomadi	NOM



Sistema dei servizi in previsione	
	Servizi in previsione
	Servizi esistenti da trasformare
AC - Attrezzature culturali e ricreativi	
AI - Sedi istituzionali ed amministrative	
AIC - Attrezzature di servizio alla persona	
ASS - Servizi socio-sanitari e assistenziali	
MOB - Servizi, spazi, attrezzature ed edifici adibiti e connessi alle funzioni di trasporto pubblico locale, spazi e strutture di interscambio, intermodalità	
NOM - Aree di permanenza comunità nomadi	
P - Parcheggi pubblici e di uso pubblico in sede propria	
PC - Parcheggi dedicati alle attività terziarie e commerciali	
STL - Attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, impianti e campi sportivi)	
T - Impianti tecnologici	
V - Sistema delle aree verdi urbane	

Stralcio Piano dei Servizi e legenda ricavati da – Tav. PS 04 – Carta del progetto del Piano dei Servizi

2.2 Stato locativo e di utilizzo

Nella documentazione trasmessa dal committente risulta presente contratto di affitto di fondo rustico ad azienda agricola ex art. 45 legge n. 203/1982, scadente in data 10.11.2029.

Peraltro si riscontra la facoltà da parte della proprietà di risolvere unilateralmente il contratto mediante raccomandata A/R o PEC entro il 10 agosto per il 10 novembre dell'annata agraria all'epoca in corso.

Non si è a conoscenza di altri vincoli o servitù, tranne che per la presenza ai margini della particella 1104, lato strada, di un palo in cemento nel quale trovano collocazione linee elettriche aeree.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE – CRITERI GENERALI

3.1 Scopo della stima

Scopo della presente stima è valutare, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei terreni posti in via per Annone snc, contraddistinti al NCT – Comune di Oggiono – Sezione di Oggiono, foglio 9, particelle 206 e 1104 per la quota di 1/1, urbanisticamente rientranti in “ambiti soggetti alla disciplina del piano dei servizi – servizi in previsione”.

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 abbiano 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

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio - Francoangeli editore

3.2 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

Metodi di stima diretti

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
 - stime monoparametriche;
 - stime pluriparametriche.
2. In funzione della procedura di applicazione:
 - stime deterministiche;
 - stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- l'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

3.3 Analisi di mercato

Il segmento di mercato cui appartengono i due appezzamenti di terreno oggetto di stima (aree di modeste dimensioni destinate a servizi: parcheggi pubblici/verde, priva di capacità edificatoria) non è sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire un'analisi dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino all'epoca della valutazione e di indicatori di mercato.

3.4 Metodologia adottata

Come sopra descritto, le porzioni di terreno oggetto della presente, aventi una superficie complessiva di mq 865, rientrano così come comunicato dall'Amministrazione Comunale di Oggiono in "ambiti soggetti alla disciplina del piano dei servizi – servizi in previsione".

In particolare nell'area contraddistinta dalla particella 206 è prevista la realizzazione di: "Verde stradale, generico, giardini e parchi urbani, verde di quartiere, spazi pubblici a carattere pedonale"; mentre per quanto concerne la particella 1104 le opere in previsione riguardano: "Parcheggi pubblici e di uso pubblico in sede propria".

Si ritiene pertanto di procedere alla presente valutazione valutando le stesse quali aree da destinarsi a **"standard urbanistico"**.

Considerato che non sono presenti presso la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Lecco valori riguardanti tali tipologie di aree e che da una specifica indagine in materia si è riscontrato che non esiste un mercato delle stesse, se non quello derivante dalla monetizzazione generato dall'attività edificatoria, si è proceduto all'analisi di quanto messo a disposizione dal Comune di Oggiono, mettendolo a confronto con il subject.

Nel merito, si è preso atto che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 17/03/2004 avente ad oggetto "Programmi Integrati d'intervento (L.R. 12.4.1999 n. 9) Approvazione criteri operativi", sono stati specificati i criteri e gli importi di acquisizione delle aree tramite "monetizzazione" da parte dell'Amministrazione Comunale, fra cui anche le aree qualificate quale standard urbanistico.

Tale importo è stato definito in 26,00 €/mq, che pertanto verrà utilizzato quale base per definire il valore attribuibile alle porzioni di terreno in stima (avente medesima destinazione urbanistica).

Si precisa che pur non risultando disponibile nessun altro riferimento cronologicamente apprezzabile, si ritiene lo stesso coerente anche all'attualità in considerazione della situazione di stallo del mercato immobiliare.

Pertanto moltiplicando tale importo unitario per la superficie indicata in Banca Dati:
 $26,00 \text{ €/mq} \times 865 \text{ mq} = 22.490,00 \text{ €}$.
che in c.t. corrispondono a 22.400,00 €.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato estimale è redatto a seguito di Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 19 ottobre 2020 prot. n. 69927 tra la Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo. Tale Accordo ha quale oggetto la richiesta di individuare il valore di mercato all'attualità di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientrano i terreni siti in Comune di Oggiono, Via per Annone snc, di seguito identificati catastalmente:

- NCT – Sezione di Oggiono, foglio 9, particelle 206 e 1104.

Il valore di mercato è 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 costrizione (IVS e EVS).

Nel caso si proceda ad asta pubblica al rialzo, si ritiene ammissibile un abbattimento pari al 10% del valore riscontrato.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato eseguito sulla base di quanto presente nella Banca Dati dell'Agenzia; non sono state eseguite misurazioni di verifica in relazione ad eventuale tossicità o inquinamento dei luoghi; pertanto eventuali oneri di bonifica non sono stati computati nella presente valutazione;
- non è stata compiuta nessuna ricerca in merito a ulteriori servitù, vincoli e ipoteche ad eccezione di quelle citate al capitolo 2.2;

- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima è stata eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza relativo al mese di luglio 2020 e ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi dal committente anche all'attualità.

In base alla documentazione fornita dalla committenza, a quanto presente nella Banca Dati di questo Ufficio, alle informazioni assunte ed alle ricerche di mercato eseguite, si è svolto il compito estimativo mediante comparazione per le porzioni di terreno in oggetto, nel presupposto che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Tutto quanto sopra richiamato ed escludendo qualsiasi altro utilizzo della presente relazione tecnico - estimativa, si quantifica il più probabile valore di mercato dei terreni a destinazione standard urbanistico siti in Comune di Oggiono, pari in c.t. ad **€. 22.400,00 (euro ventidue mila quattrocento/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 ulteriore rimborso di 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.

IL DIRETTORE
Ufficio provinciale - Territorio
Martino Brambilla*
(firmato digitalmente)

* Firma su atto di delega prot. n. 563/RI del 1° febbraio 2021 del Direttore provinciale ad interim Angela Calcò

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente