

rif. prot. n. 180211/2023

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di
mercato degli immobili ubicati nel comune di Bergamo (BG), via
Gerolamo Tiraboschi n. 55 e via Antonio Ghislanzoni n. 25**



INDICE

PREMESSA	3
1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	3
1.1.1 Il Comune: brevi cenni.....	3
1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione degli immobili	4
1.2 DESCRIZIONE DEI FABBRICATI.....	4
1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
1.3.1 Appartamento (particella 3270 sub. 38).....	6
1.3.2 Box (particella 5093 sub. 78).....	6
1.4 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE	8
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	8
1.6 CONSISTENZE	9
1.6.1 Appartamento (particella 3270 sub. 38).....	9
1.6.2 Box (particella 5093 sub. 78).....	10
2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	10
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	11
3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	11
3.2 SCOPO DELLA STIMA	13
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	14
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	17
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	18
3.5.1 Appartamento (particella 3270 sub. 38).....	18
3.5.1.1 Comparabile Ca – Passaggio Pierantonio Cividini n. 4	21
3.5.1.2 Comparabile Cb - via Guglielmo d'Alzano n. 6/b	22
3.5.1.3 Comparabile Cc – via Guglielmo d'Alzano n. 5	22
3.5.1.4 Comparabile Cd - via Guglielmo d'Alzano n. 8	23
3.5.1.5 Comparabile Ce - Via Antonio Ghislanzoni n. 15	24
3.5.1.6 Comparabile Cf - Via Antonio Ghislanzoni n. 16	24
3.5.2 Box (particella 5093 sub. 78).....	34
3.5.2.1 Comparabile Ca – Via Antonio Ghislanzoni n. 41	35
3.5.2.2 Comparabile Cb – Via Antonio Ghislanzoni n. 41	35
3.5.2.3 Comparabile Cc – Via Giorgio e Guido Paglia n. 30/a	36
3.5.2.4 Comparabile Cd – via Guglielmo d'Alzano n. 7.....	37
3.5.2.5 Comparabile Ce – Via Giorgio e Guido Paglia n. 26	37
CONCLUSIONI.....	46

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito della richiesta presentata dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023 sottoscritto con Codesta Amministrazione, con la quale l'Agenzia delle Entrate-Territorio fornisce servizi di valutazione tecnico-estimativa e di consulenza tecnica specialistica.

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica, di un appartamento e un box pertinenziale ubicati nel comune di Bergamo (BG) rispettivamente in via Gerolamo Tiraboschi n. 55 e in via Antonio Ghislanzoni n. 25 ed identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 3270 subalterno 38 (abitazione) e al foglio 68 particella 5093 subalterno 78 (box).

All'attualità, gli immobili, nella banca dati catastale, risultano intestati al sig. _____ nato a _____ il _____, c.f. _____,

_____ e all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, ciascuno per la quota di 1000/2000, in forza di successione testamentaria di _____ del 12.01.2023, registrata a Crema (CR) il 31.10.2023, Volume 88888 n. 476381, trascrizione n. 42733.3/2023 Reparto PI di Bergamo in atti dal 13.11.2023.

In merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimativo, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visure e planimetrie catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alla relazione descrittiva fornita dal richiedente in data 11.10.2023 e alle informazioni reperite durante il sopralluogo, sia interno che esterno, eseguito in data 04.10.2023; le consistenze sono state desunte dalla banca dati catastale.

1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

1.1.1 Il Comune: brevi cenni

Il Comune di Bergamo è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato in posizione decentrata rispetto alla circoscrizione provinciale ed è attraversato da importanti arterie stradali tra cui la SS42 del Tonale e della Mendola, la SS470 della Valle Brembana e la SS342 Briantea; è dotato di stazione ferroviaria ubicata nel centro cittadino e dello scalo aereoportuale a circa 3 Km nel territorio di Orio al Serio. È sede di tutti gli uffici tipici dei capoluoghi di provincia e presenta una

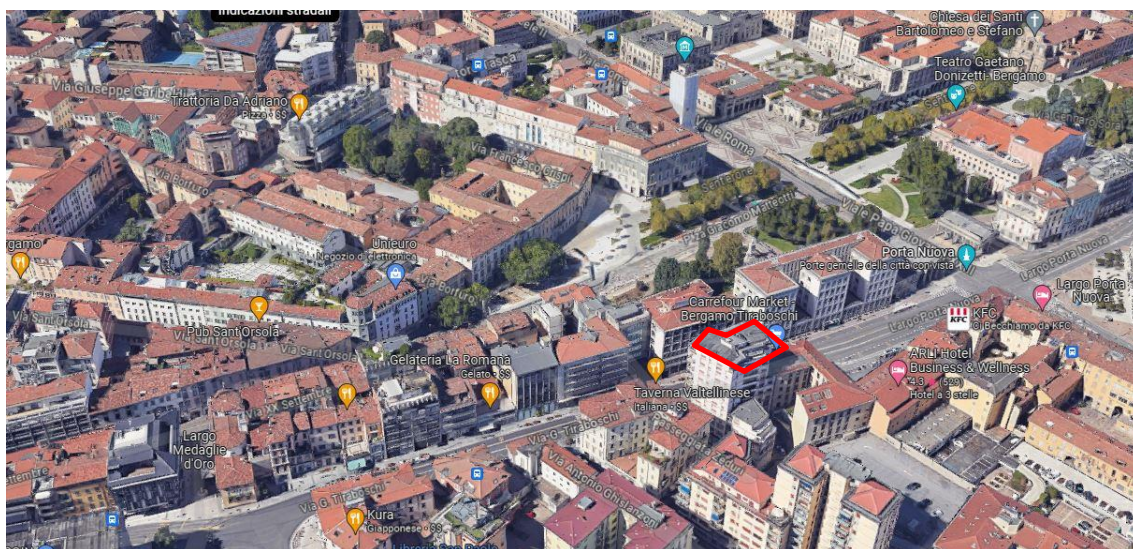
struttura economica ben articolata e strutturata, caratterizzata dalla coesistenza di attività agricole, industriali, commerciali, culturali e sportive. Il comune ha una superficie di circa 39,60 kmq, è ubicato a 249 m. s.l.m. e conta circa 115.000 abitanti.

1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione degli immobili

L'area in cui è ubicato l'immobile è in zona centrale, a pochi metri dal cuore del centro cittadino e dalla stazione ferroviaria; è una zona mista residenziale, terziario e commerciale, di grande passaggio pedonale e automobilistico, caratterizzata da picchi esclusivi di pregio, dotata, anche, di un buon tessuto terziario/direzionale, quest'ultimo costituito in parte da palazzi storici sedi di istituti bancari.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento da valutare, sorge su via Gerolamo Tiraboschi, ubicata tra le importanti vie XX settembre, a carattere pedonale, e il centralissimo viale Papa Giovanni XXIII, attraversato da un notevole flusso veicolare proveniente dalla parte est della città e dal vicino svincolo autostradale diretto verso la parte centrale della città.

L'insufficienza di parcheggi pubblici, tipica delle zone centrali dei grossi centri urbani, è in parte mitigata da parcheggi a silo presenti a poche centinaia di metri e parcheggi pubblici situati nelle strade interne e/o laterali.



1.2 DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

L'appartamento è ubicato in un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, dotato di ascensore, che si sviluppa su undici piani fuori terra e uno interrato, collegati tramite vano scala interno comune. La maggior parte delle unità immobiliari del fabbricato ha accesso da via Gerolamo Tiraboschi, le restanti da Passaggio Antonio Cividini. Il fabbricato è costituito da n. 51 unità immobiliari di cui n. 8 negozi, n. 18 appartamenti, n. 13 uffici, n. 11 locali accessori (cantine e box) e n. 1 cabina elettrica.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967 (abitabilità rilasciata in data 22.06.1956 - provvedimento n. 957 - con decorrenza dal 19.07.1955). Si precisa che le informazioni sono state reperite da atti di compravendita di immobili ubicati nel medesimo fabbricato dell'immobile in questione.



Il box fa parte di un altro fabbricato residenziale di maggiore consistenza, dotato di ascensore, che si sviluppa su dodici piani fuori terra e uno interrato, collegati tramite vano scala interno comune. Il fabbricato ha accesso diretto da via Antonio Ghislanzoni ed è costituito da n. 99 unità immobiliari di cui n. 8 negozi, n. 41 appartamenti, n. 15 uffici, n. 9 magazzini/depositi e n. 26 box.



La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967 giusta Licenza edilizia del 10 marzo 1959, n. 6187, e successive varianti del 5 febbraio 1960, n. 6776 e del 31 luglio 1960 n. 6894. Si precisa che le informazioni sono state reperite da atti di compravendita di immobili ubicati nel medesimo fabbricato dell'immobile in questione.

1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono costituite da un appartamento con annessa cantina e un box, ubicati in due distinti fabbricati, distanti tra loro circa 200 metri.

Dalle risultanze del sopralluogo eseguito in data 04.10.2023, è emerso che l'appartamento si presenta in buono stato manutentivo avendo subito nel corso degli anni degli interventi manutentivi, la cantina è in normale stato manutentivo per locali aventi quella destinazione d'uso, mentre il box è in scadente stato manutentivo a causa di fenomeni infiltrativi.

1.3.1 Appartamento (particella 3270 sub. 38)

L'appartamento è collocato al nono e penultimo piano del fabbricato denominato "Porta Nuova", avente accesso da vano scala comune dotato di ascensore. Ha affaccio principale su via Gerolamo Tiraboschi con una splendida vista sul centro cittadino e su Città Alta.

L'immobile è composto da ingresso, cucina, ampio soggiorno, due camere, un camerino, due bagni, ripostiglio cieco, disimpegno, corridoio e due balconi, uno prospiciente via Gerolamo Tiraboschi e uno con affaccio sulla corta interna; completa la consistenza una cantina ubicata al piano interrato del fabbricato.

L'appartamento presenta pavimento in parquet in tutta casa ad eccezione di cucina, bagni e ripostiglio, infissi interni in legno, serramenti esterni in pvc con doppio vetro; l'impianto elettrico è funzionante ma vetusto, l'impianto idrico-sanitario datato ma ancora funzionante, l'impianto di riscaldamento a pavimento con pannelli radianti, realizzato circa 20 anni fa, di tipo centralizzato con regolazione tramite valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione del calore per il rispetto delle norme vigenti in merito al contenimento energetico; raffrescamento previsto con impianto autonomo costituito da un motore esterno e 2 split.

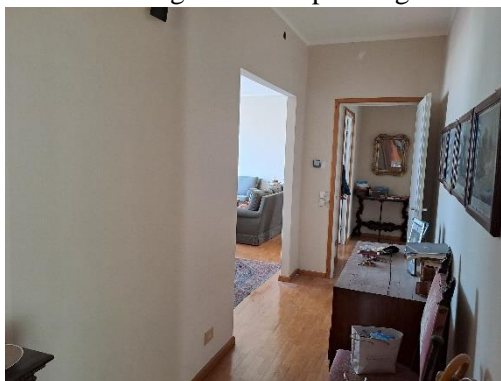
Il locale cantina ubicato al piano interrato, identificato con il n. 5, ha forma planimetrica rettangolare, altezza pari a 2,20 metri e superficie di circa mq 10. Il locale cantina ha accesso tramite una porta in legno, si presenta con pareti intonacate e pitturate, pavimento in battuto di cemento e impianto elettrico a vista.

1.3.2 Box (particella 5093 sub. 78)

Il box è ubicato al piano interrato di un fabbricato residenziale avente accesso da via Antonio Ghislanzoni, ha forma planimetrica rettangolare, altezza di 2,75 metri e superficie di circa mq 16.

Documentazione fotografica – Sopralluogo del 04.10.2023


ingresso



corridoio 1



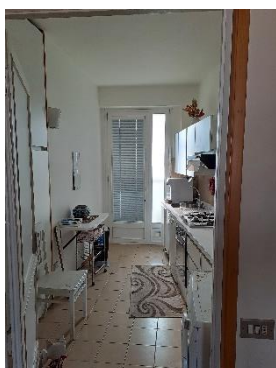
corridoio 2



soggiorno



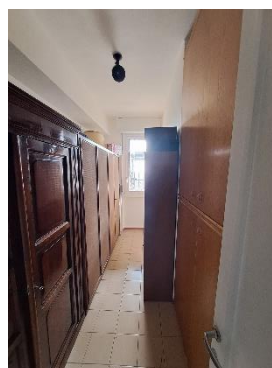
soggiorno



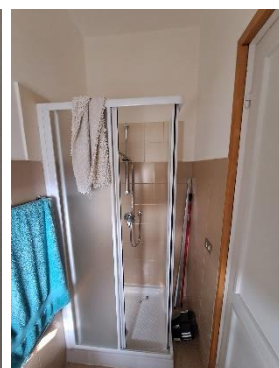
cucina



ripostiglio



camerino



w.c.



camera da letto



camera da letto 2



bagno



cantina



accesso garage



corsello



garage



garage

1.4 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE

Dalle informazioni acquisite e dalle risultanze del sopralluogo, gli immobili in questione sono liberi da persone.

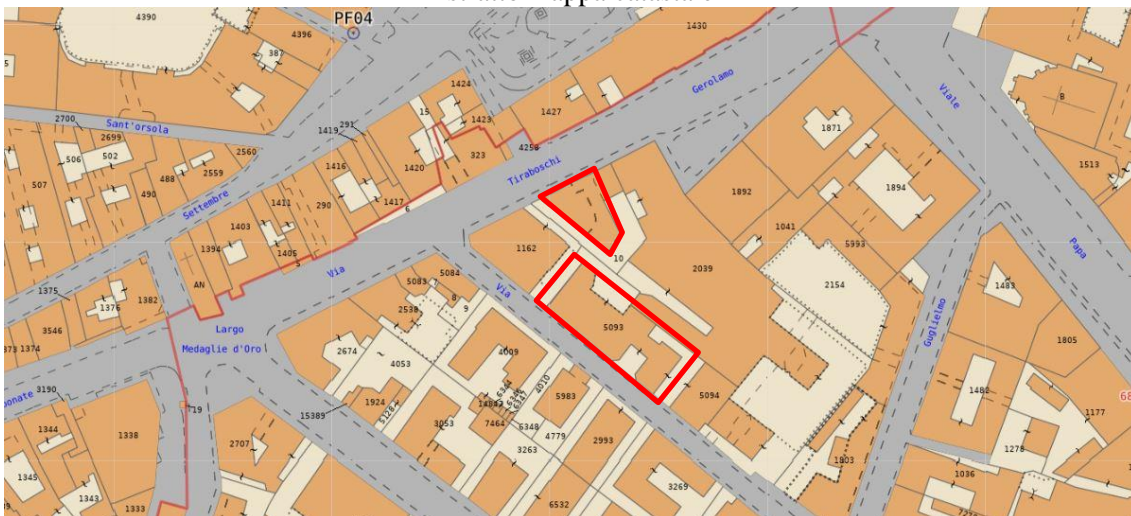
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bergamo le unità immobiliari risultano così identificate:

Sez. Urbana	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Superficie	Rendita €
-	68	3270	38	A/2	9	6 vani	127 mq	1.285,98
-	68	5093	78	C/6	10	14 mq	16 mq	70,86

All'attualità, le unità immobiliari risultano intestati al sig. _____ nato a _____ il _____, c.f. _____, e all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, ciascuno per la quota di 1000/2000, in forza di successione testamentaria di _____ del 12.01.2023, registrata a Crema (CR) il 31.10.2023, Volume 88888 n. 476381, trascrizione n. 42733.3/2023 Reparto PI di Bergamo in atti dal 13.11.2023.

Estratto mappa catastale



Ortofoto



1.6 CONSISTENZE

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. n. 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 nelle tabelle seguenti le superfici lorde calcolate sulla base delle planimetrie catastali presenti nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR n. 138/98.

1.6.1 Appartamento (particella 3270 sub. 38)

Dettaglio	Superficie (mq) (DPR 138/98)	K (ragg.)	Sup. ragg. [mq]
Vani principali e accessori diretti	120,00	100 %	120,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	12,00	30%	3,60

Balconi, terrazzi e simili non comunicanti	7,00	15%	1,05
Vani accessori indiretti non comunicanti	10,00	25%	2,50
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			127,15

La superficie commerciale dell'immobile risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 127,00.

1.6.2 Box (particella 5093 sub. 78)

<i>Dettaglio</i>	<i>Superficie (mq) (DPR 138/98)</i>	<i>K (ragg.)</i>	<i>Sup. ragg. [mq]</i>
Vani principali e accessori diretti	16,00	100 %	16,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			16,00

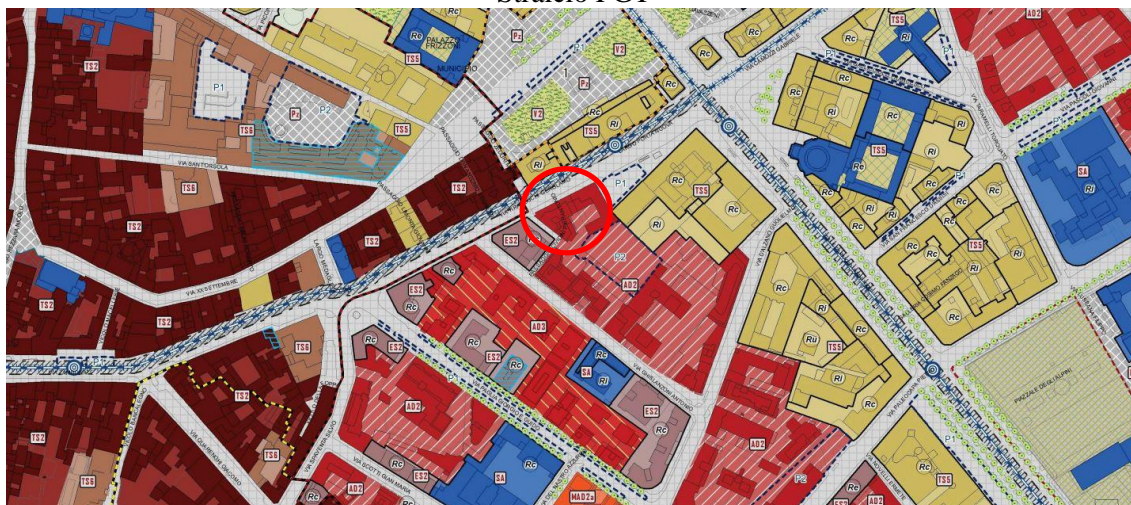
La superficie commerciale dell'immobile risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 16.

2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Bergamo (Variante PGT07 al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di C.C. n. 43 del 25.03.2019, approvata con delibera di C.C. n. 144 del 14.10.2019 e pubblicata sul BURL n. 49 del 04.12.2019), le unità immobiliari ricadono all'interno della Città consolidata – Tipologie insediative a impianto chiuso o semiaperto - “AD2 Tessuto semiaperto ad alta densità” (art. 28.1.2 N.T.A. del P.d.R.).

Stralcio PGT




ART. 28.1.2 - TESSUTO SEMIAPERTO AD ALTA DENSITÀ (AD2)

Tessuto ad isolati parzialmente chiusi, composti dall'aggregazione di edifici in linea o a corte pluripiano con fronte su strada discontinuo, altezza variabile generalmente superiore ai cinque piani fuori terra, spazi di penetrazione destinati agli accessi carrabili e/o pedonali, aree di pertinenza privata comunicanti con la strada attraverso androne e/o aperte. Presenta prevalente destinazione residenziale, spesso concentrata lungo il fronte stradale principale, a tratti profondamente rimodellato, con possibile presenza di attività di tipo misto, in prevalenza commerciale e/o artigianale, al piano terra e terzarie ai piani superiori.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

Ef = 1,60 (mq/mq)

H = 5 piani

RC = 35%

Ip = 30%

Da = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

Dar = 1 arbusto/100 mq

2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

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

In assenza di specifica documentazione, ai fini della presente valutazione, gli immobili saranno considerati liberi da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). Gli stessi saranno, altresì, considerati legittimati e conformi alle normative urbanistico/edilizie.

Non sono stati forniti certificati di conformità alle norme vigenti (impianti tecnologici, statica, certificazione energetica, etc.). La presente valutazione presume la conformità alle norme vigenti.

3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 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, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

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 sia in gioco una finalità come quella della compravendita di immobili. Nel caso specifico oltre al valore di mercato viene richiesto anche la determinazione di una indennità paragonabile alla determinazione di un canone locativo di mercato.

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

1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi/canoni, 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/canoni di locazione 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, in particolare tale metodologia 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.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- 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 tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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.

3.2 SCOPO DELLA STIMA

Come già accennato in premessa, scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica, dell'appartamento e del box ubicati in Bergamo, rispettivamente in via Gerolamo Tiraboschi n. 55 e via Antonio Ghislanzoni n. 25, come richiesto dall'ASST Papa Giovanni XXIII con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023.

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.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima, è opportuno evidenziare brevemente l'andamento del mercato immobiliare del segmento residenziale nel periodo a cui va riferita la valutazione.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'NTN.

- NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione).
- IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Il segmento di mercato cui appartengono i beni oggetto di stima è quello degli immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze.

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale in cui rientra l'immobile; pertanto, al fine di fotografare la congiuntura del mercato immobiliare per il settore indicato riferita all'attualità, in termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nel Rapporto Immobiliare anno 2023², dedicato al settore residenziale, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, nonché quanto indicato nelle Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale Lombardia³, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Dopo il forte rimbalzo del 2021 rispetto al 2020 (+34%), il 2022 si chiude ancora con una crescita delle abitazioni compravendute, segnando un +4,7% e

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

² Rapporto Immobiliare 2023 – Il settore residenziale, a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare, data di pubblicazione 18.05.2023, anno di riferimento 2022.

³ Statistiche Regionali Lombardia – Il mercato immobiliare residenziale, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 06.06.2023, periodo di riferimento anno 2022 (ultime statistiche pubblicate).

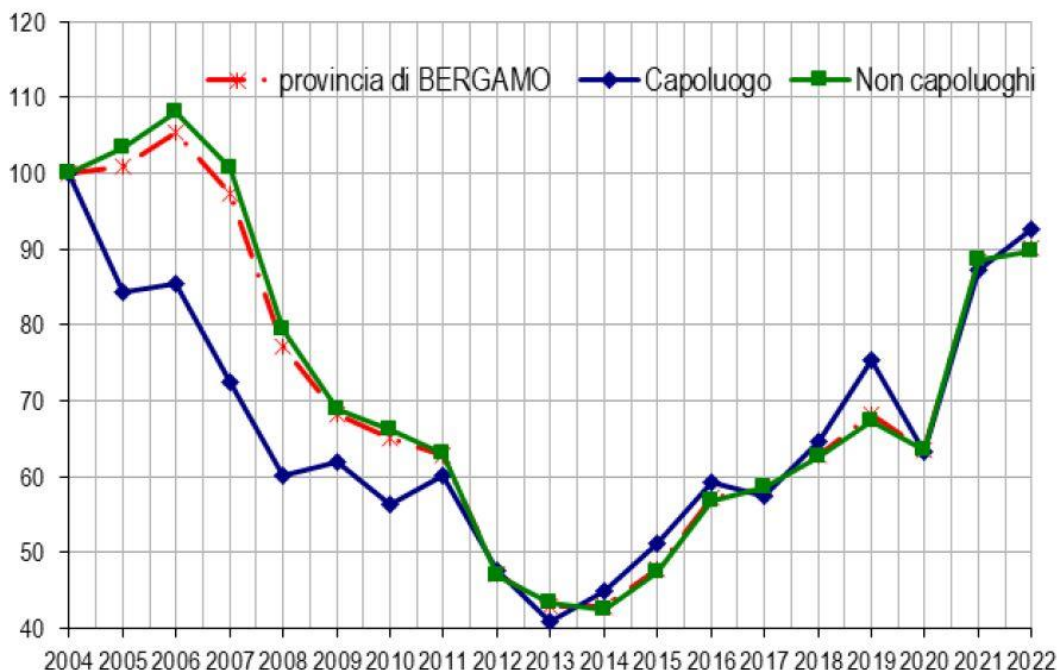
raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni. Nel 2022 il mercato residenziale supera le 780.000 abitazioni compravendute (in termini di NTN), oltre 30.000 unità in più del 2021. Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022 parallelamente al recupero degli scambi. Anche per i prezzi delle abitazioni, l'indebolimento della crescita caratterizza gli ultimi 2 trimestri del 2022.

Per quanto riguarda in particolare la provincia di Bergamo, gli scambi sono aumentati dell'1,9% in tutta la provincia. L'incremento maggiore si riscontra nella Bassa con 9,0%, a seguire Bergamo capoluogo con 6,4%. Si registrano le diminuzioni più significative nella macroarea Collinare Val Calepio con -7,2% e Val Seriana con -7,1%. L'espansione contenuta nelle compravendite è illustrata graficamente in Figura 17, dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI. Si può notare come l'aumento dei volumi di compravendita sia maggiore nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia.

Per quanto riguarda i valori si registra un incremento dell'1,3% nel capoluogo, nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia.

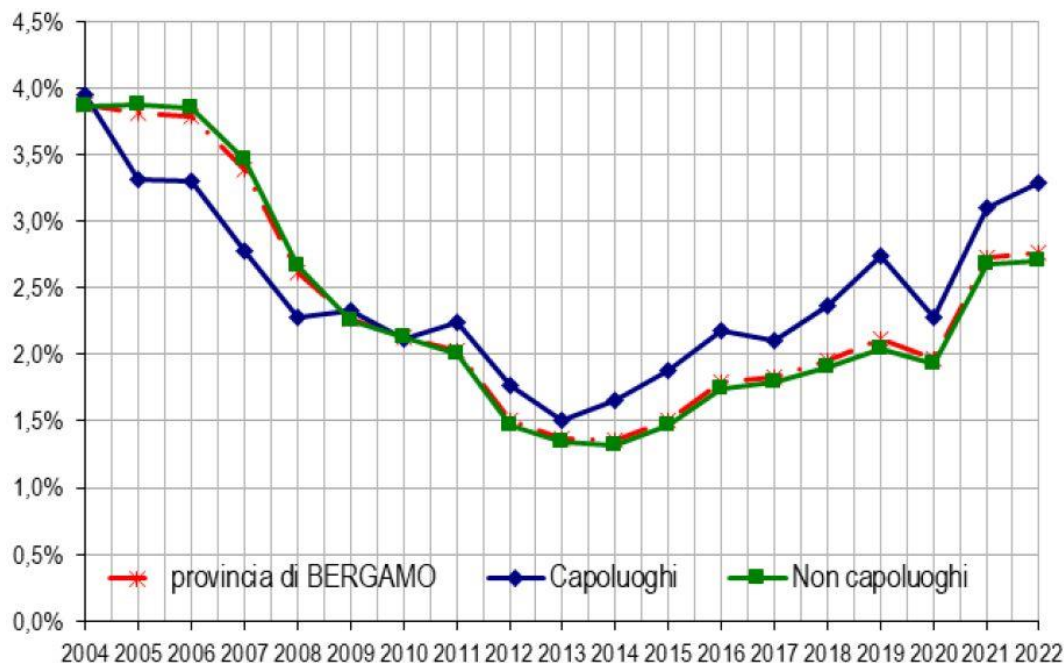
NTN Provincia di Bergamo

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



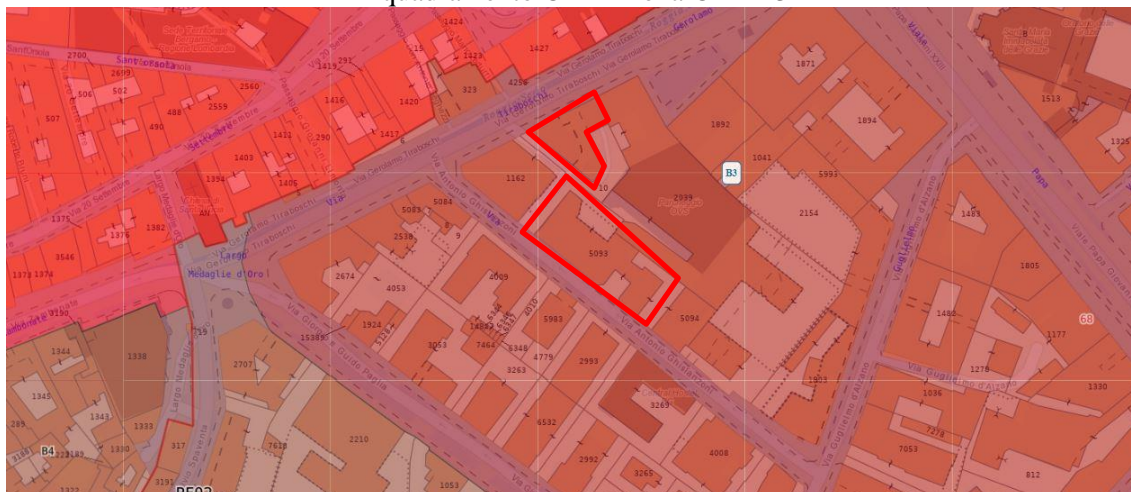
IMI Provincia di Bergamo

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



Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta un'approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI: Bergamo – B3 – Centrale – viale Papa Giovanni XXIII, via Paleocapa ecc.

Inquadramento OMI – zona OMI B3



Dai dati OMI riferiti al periodo 2020/2023 si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato in graduale ripresa. Nel 2020, nel capoluogo Bergamo, il numero di NTN è stato pari a 1.544 con un indice IMI pari a 2,28%; nel 2021 tale numero è aumentato rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 2.129. Tra il I semestre 2020 e il I semestre 2021 si è registrata una variazione positiva delle NTN pari a 79,6%. L'indice IMI del 2021 è pari a

3,10%. Nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 2.266 con una variazione positiva del 6,4% rispetto al numero di NTN del 2021 e un indice IMI pari a 3,28%. Per la tipologia box, invece, nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 1.943, invariato rispetto al 2021 (1.944).

Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stazionario.

Per quanto riguarda, in particolare, la zona OMI B3, nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 65,4 con una variazione percentuale rispetto al 2021 di 9,1% e un indice IMI pari a 3,65%.

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale nel Comune di Bergamo in zona OMI B3 al 1° semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato).

Semestre: 2023/I										Zona: B3 - CENTRALE (VIALE PAPA GIOVANNI, VIA PALEOCAPA ECC.)				
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'														
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	-	R2	C/F	%I/A	
			Min	Max		Min	Max						Min	Max
Box	N	P	2000	- 2400	L	8.3	- 10.1	N	5	-	5.1	F	-	- -
Posti auto coperti	N	P	1300	- 1700	L	6.2	- 8.2	N	5.7	-	5.8	F	-	- -
Posti auto scoperti	N	P	900	- 1200	L	4.2	- 5.4	N	5.6	-	5.4	F	-	- -
Abitazioni civili	N	P	1800	- 2300	L	7.6	- 11.5	N	4.5	-	5.3	F	-	- -
Abitazioni di tipo economico	N	P	1150	- 1700	L	4.8	- 7	N	4.4	-	4.4	F	-	- -

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima. Pertanto sia il valore di mercato dell'abitazione che quello del box, 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).

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

3.5.1 Appartamento (particella 3270 sub. 38)

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

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

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

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

Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano	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 piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero 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
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0

	Due	1
	>Due	2

La caratteristica “*localizzazione di dettaglio*” è considerata ricercata nel *subject* e nel comparabile Ca poiché ubicati su una via principale per lo shopping, nonché di alto traffico veicolare e pedonale.

La caratteristica “*qualità dell'affaccio*” è considerata di pregio per il *subject* e per il comparabile Ca poiché ubicati al nono piano con la vista completamente aperta verso Città Alta.

La caratteristica “*stato manutentivo*” è considerata ottima nel comparabile C_a poiché nell'atto di compravendita è dichiarata una manutenzione straordinaria in corso, alla data dell'atto, in virtù di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata protocollata al n. E0121159 in data 21.04.2022 (numero pratica: CILA533/2022). Tale immobile in comparazione è stato selezionato in quanto ubicato nel medesimo fabbricato del *subject* e sullo stesso pianerottolo.

TABELLA “A” - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

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.

Per gli atti di compravendita dei comparabili nei quali gli immobili oggetto della transazione sono costituiti da unità residenziali e annesse autorimesse pertinenziali, e per i quali il valore dichiarato in atto non è distinto per le singole unità immobiliari, si è proceduto a stimare il valore unitario delle pertinenze utilizzando gli stessi comparabili di cui all'MCA dei box descritto al cap. 3.5.2..

Considerato tuttavia che tutte le caratteristiche influenti sul prezzo dei box possono essere ritenute uguali (come facilmente constatabile dalla tab. A dell'MCA box del cap. 3.5.2), con riferimento ad un generico *subject* in stato normale (differente pertanto da quello in stima che è stato considerato scadente per i problemi infiltrativi descritti), è possibile procedere in via speditiva attraverso la metodologia monoparametrica, considerato anche il fatto che non sono intervenute variazioni di prezzo tra i comparabili compravenduti dal 2021 all'attualità. Si riporta pertanto la seguente tabella riepilogativa di tutti i comparabili utilizzati anche al cap. 3.5.2 per la stima del box oggetto di valutazione:

Box – BERGAMO						
Atto		Indirizzo	Fg/P.lla/Sub	Superficie m ²	Prezzo dichiarato €	Prezzo unitario €/m ²
Rep. n. / racc. n.	Data					
625 / 513	30.05.2022	via Antonio Ghislanzoni n. 41	68/1803/48	13	27.000,00	2.076,92
138068 / 28104	25.02.2021	via Antonio Ghislanzoni n. 41	68/1803/43	18	40.000,00	2.222,22
1069 / 989	31.06.2021	via Giorgio e Guido Paglia n. 41	79/4267/729	15	31.000,00	2.066,67
92139 / 65431	03.10.2022	via Guglielmo d'Alzano n. 7	68/2154/711	15	30.000,00	2.000,00
74949 / 42348	13.10.2023	via Giorgio e Guido Paglia n. 26	79/4264/28	16	35.000,00	2.187,50
media						2.110,66

Il valore medio arrotondato, scaturente dalle ricerche di mercato in precedenza riportate, è pari a 2.100,00 €/m² in cifra tonda.

Di seguito vengono riportati gli immobili (abitazioni civili, categoria catastale A/2) reperiti nel Comune di Bergamo, nella zona OMI B3, con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

3.5.1.1 Comparabile Ca – Passaggio Pierantonio Cividini n. 4

Atto di compravendita del 19.12.2022 a firma del Notaio dott. Pier Luigi Fausti, rep. n. 62390, racc. n. 14497. L'immobile è ubicato in Bergamo in Passaggio Pierantonio Cividini n. 4 (catastalmente via Gerolamo Tiraboschi n. 55) e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 3270 sub. 37, sullo stesso pianerottolo dell'immobile oggetto di valutazione.

L'appartamento, posto al nono piano di un fabbricato con ascensore, è composto da cucina, cinque vani, due bagni, corridoio, disimpegno e tre balconi, con annessa cantina a piano interrato.



Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato realizzato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 (abitabilità rilasciata in data 22.06.1956 - provvedimento n. 957 - con decorrenza dal 19.07.1955); è stata presentata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata protocollata al n. E0121159 in data 21.04.2022 (n. pratica: CILA533/2022) per lavori di manutenzione straordinaria tuttora in corso nell'unità immobiliare in oggetto.

Superficie commerciale ragguagliata mq 140. Prezzo € 450.000,00.

3.5.1.2 Comparabile Cb - via Guglielmo d'Alzano n. 6/b

Annuncio immobiliare tratto dal sito web www.immobiliare.it. L'immobile è ubicato in Bergamo in via Guglielmo d'Alzano n. 6/b e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 7053 sub. 22.

È posto al piano terzo di un fabbricato dotato di ascensore ed è composto da ingresso, ampia zona giorno, cucina separata abitabile, due camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi, con annessa la pertinenziale cantina ubicata al piano interrato.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato costruito in seguito a Licenza Edilizia del 24.12.1960 n. 2986, prot. gen. n. 28440.

Superficie commerciale ragguagliata mq 111. Prezzo € 234.000,00 determinato considerando il 10% di trattativa dal valore di vendita (€ 260.000,00).



3.5.1.3 Comparabile Cc – via Guglielmo d'Alzano n. 5

Atto di compravendita del 28.09.2023 a firma del Notaio dott. Ernesto Sico, rep. n. 78031, racc. n. 22482. L'immobile è ubicato in Bergamo in via Guglielmo d'Alzano n. 5 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 2154 sub. 52.

È posto al piano terzo di un fabbricato dotato di ascensore ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre vani, due bagni e due balconi, con annessa cantina a piano primo interrato di circa mq 4 (identificata catastalmente con il sub 38). Completa la proprietà un'autorimessa posta a secondo piano

interrato, di superficie pari a mq 14 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 9339 sub. 8.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in data anteriore all'01.09.1967 in base alla licenza edilizia n. 8853 (n. 1440 s.) del 22.10.1973 e successive varianti in data 22.02.1974 n. 9069, in data 03.02.1976 n. 10180, in data 20.09.1976 n. 10680 ed in data 23.03.1977 n. 11037; è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità in data 07.09.1977 n. 5170; successivamente è stata presentata scia in sanatoria 167/2022 prot. n. E0062573 del 03.03.2022.

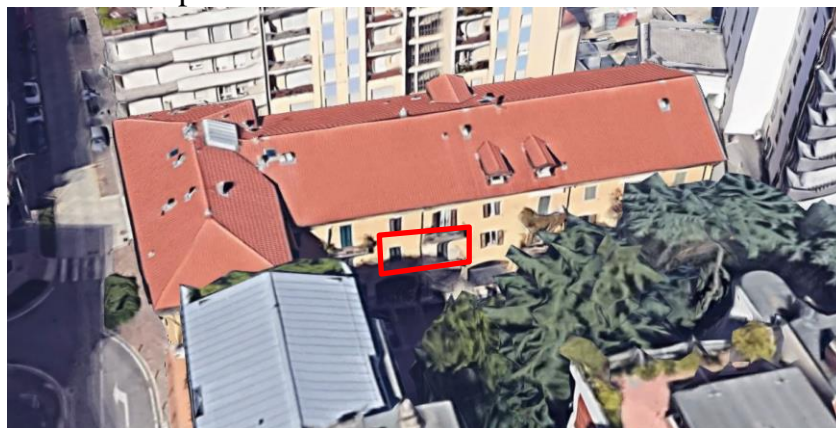
Superficie commerciale ragguagliata mq 148. Prezzo 320.600,00, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 350.000,00), il valore stimato dell'autorimessa, determinato pari a € 29.400,00 facendo riferimento al valore unitario (€/mq 2.100,00) calcolato precedentemente.



3.5.1.4 Comparabile Cd - via Guglielmo d'Alzano n. 8

Atto di compravendita del 20.07.2023 a firma del Notaio dott. Paolo Divizia, rep. n. 10672, racc. n. 8112. L'immobile è ubicato in Bergamo via Guglielmo d'Alzano n. 8 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 1638 subalterno 725.

È posto al piano primo di un fabbricato privo di ascensore ed è composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere (di cui una doppia), due bagni e balcone, con annessa cantina al piano interrato.



La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in data anteriore all'01.09.1967; la ristrutturazione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni in contratto è stata realizzata in forza della Denuncia di Inizio Attività presentata in data 07.03.2007 n.439/07.

Superficie commerciale ragguagliata mq 135. Prezzo 300.000,00.

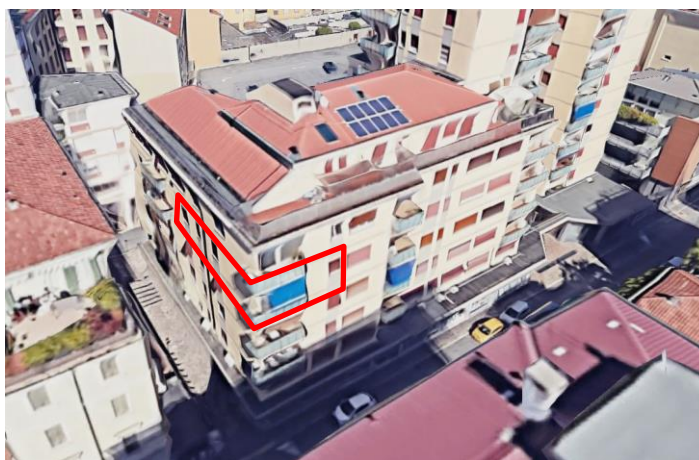
3.5.1.5 Comparabile Ce - Via Antonio Ghislanzoni n. 15

Atto di compravendita del 23.03.2023 a firma del Notaio Avv. Valentina Citarella di Pietro, rep. n. 3758 racc. n. 3412. L'immobile è ubicato in Bergamo alla via Antonio Ghislanzoni n. 15 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 5093 subalterno 748.

È posto al piano secondo di un fabbricato dotato di ascensore ed è composto da ingresso, disimpegno, tre vani, bagno, secondo disimpegno, cucina e terrazzo, con solaio posto al piano sesto di circa 16 mq e identificato Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 5093 subalterno 749; cantina al piano seminterrato di circa mq 4 e identificato Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 5093 subalterno 750. Completa la proprietà un'autorimessa ubicata a piano seminterrato, identificata al foglio 68 particella 5093 subalterno 66 e avente superficie di circa mq 17.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in questione è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, giusta Licenza edilizia del 10.03.1959, n. 6187, e successive varianti del 05.02.1960, n. 6776 e del 31.07.1960 n. 6894; successivamente è stata presentata C.I.L.A. del 02.03.2023, N. 61008 di prot.

Superficie commerciale ragguagliata mq 101. Prezzo 204.300,00 ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 240.000,00) il valore stimato dell'autorimessa, determinato pari a € 35.700,00 facendo riferimento al valore unitario (€/mq 2.100,00) calcolato precedentemente.



3.5.1.6 Comparabile Cf - Via Antonio Ghislanzoni n. 16

Atto di compravendita del 21.09.2023 a firma del Notaio Avv. Giovanni Vacirca, rep. n. 173095, racc. n. 80898. L'immobile è ubicato in Bergamo alla via Antonio

Ghislanzoni n. 16 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 4009 subalterno 19.

È posto al piano primo di un fabbricato dotato di ascensore ed è composto da ingresso, cucina, corridoio, cinque vani, disimpegno, due servizi e due balconi, con annessa cantina posto al piano terra. Completa la proprietà un'autorimessa ubicata a piano seminterrato di un fabbricato avente accesso da via Giorgio e Guido Paglia, identificata al foglio 68 particella 2210 subalterno 52 e avente superficie di circa mq 17.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in questione è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Superficie commerciale ragguagliata mq 101. Prezzo 334.300,00 ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 370.000,00) il valore stimato dell'autorimessa, determinato pari a € 35.700,00 facendo riferimento al valore unitario (€/mq 2.100,00) calcolato precedentemente.



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'immobile in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare. In particolare sono stati selezionati i comparabili aventi taglio dimensionale quanto più prossimo a quello del *subject*.

TABELLA "B" – TEST DI AMMISSIBILITÀ

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

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

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto

dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

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

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

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024 in cui i prezzi e i costi sono aggiornati al 2023. Si precisa che è stato necessario ampliare superiormente l'intervallo dei costi unitari degli interventi edilizi (C'' è passato da €/mq 600,00 a €/mq 920,00) per far rientrare nel campione il comparabile Ca che è in stato manutentivo ottimo, mentre le quotazioni OMI fanno riferimento ad immobili in stato manutentivo normale.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione civile), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda A1 – edificio a torre.

A1 Edificio a torre

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	15.863,00	0,43%		0,00%
2 Opere in c.a.	788.537,00	21,15%		0,00%
3 Vespai sottofondi e pavimenti	390.280,00	10,47%	390.280,00	10,47%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	62.022,00	1,66%	62.022,00	1,66%
5 Murature e tavolati	312.013,00	8,37%	312.013,00	8,37%
6 Intonaci	335.664,00	9,00%	335.664,00	9,00%
7 Canne e fognature	38.941,00	1,04%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	336.518,00	9,02%	336.518,00	9,02%
9 Opere in alluminio e ferro	586.890,00	15,74%	586.890,00	15,74%
10 Serramenti in legno	137.816,00	3,70%	137.816,00	3,70%
11 Impianto di riscaldamento	165.836,00	4,45%	165.836,00	4,45%
12 Impianto idrosanitario	233.656,00	6,27%	233.656,00	6,27%
13 Impianto elettrico	189.678,00	5,09%	189.678,00	5,09%
14 Impianto ascensori	107.233,00	2,88%	107.233,00	2,88%
15 Impianti gas e antincendio	28.114,00	0,75%	28.114,00	0,75%
Costo Totale	3.729.061,00	100,00%	2.885.720,00	77,38%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m ²	$\frac{3.729.061,00}{2.961}$	1.259,00	Euro
Costo dell'opera al m ³	$\frac{3.729.061,00}{9.771}$	382,00	Euro

Dalla tabella sotto riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 1.259,00 mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 77,38%, determinato escludendo dai lavori scavi e rinterri, opere in c.a., canne e fognature. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 \text{ 1.259,00} \times 77,38\% = \text{€/m}^2 \text{ 974,21}$$

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:

$$\text{€/m}^2 \text{ 974,21} \times 1,20 = \text{€/m}^2 \text{ 1.169,05}$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 1.169,05, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C''):

$$€/m^2 1.169,05 : 2 = €/m^2 584,52 \text{ arrotondato in cifra tonda } €/m^2 600,00$$

TABELLA "C" - TABELLA DEI DATI

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

TABELLA "D" – TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare. Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia A1 (edificio a torre) del prezziario delle tipologie edilizie - anno 2024 in cui i prezzi e i costi sono aggiornati al 2023, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, così come già indicato relativamente al calcolo dei costi C' e C" al paragrafo "test d'ammissibilità". I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio.

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

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

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

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



Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale - Territorio

Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 035/3880306 - email: dp.bergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
COMPARABILI (C _i = comparables)												
Segmento del mercato immobiliare												
Fonte	Ca		Cb	Cc		Cd		Ce		Cf		IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
	Compravendita	Annuncio immobiliare		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
Estremi	rep. n. 62390, racc. n. 14497	-		rep. n. 78031, racc. n. 22482	rep. n. 10672, racc. n. 8112	rep. n. 3758, racc. n. 3412	rep. n. 173065, racc. n. 80988					
Prezzo o valore assunto (€)	450.000,00	234.000,00		320.600,00	300.000,00	204.300,00	334.300,00					
Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2022	2°/2022		2°/2023	2°/2023	1°/2023	2°/2023					
Comune	Bergamo	Bergamo		Bergamo	Bergamo	Bergamo	Bergamo					
Indirizzo	via Gerolamo Tiraboschi	via Guglielmo d'Alzano		via Guglielmo d'Alzano	via Guglielmo D' Alzano	via Antonio Ghislanzoni	via Antonio Ghislanzoni					
Toponimo												
Numero civico	55	8/b		5	8	15	16					
Sezione	/	/		/	/	/	-					
Foglio	68	68		68	68	68	68					
Part.ile	3270	7053		2154	1638	5063	4006					
Catastali												
Subalterno	37	22		52	725	748	19					
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B3	B3		B3	B3	B3	B3					
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.750,00		1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00					
	Massimo €/m ²	2.350,00		2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00					
Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.800,00		1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00					
2°/2023	Massimo €/m ²	2.300,00		2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00					
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	140,00		111,00	Superficie in m ²	135,00	Superficie in m ²	100,00	Superficie in m ²	106,00	Superficie in m ²	127,00
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricostrata			Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ricostrata	
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile			Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	
Livello di piano dell'uiu	Intermedio con ascensore			Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	Intermedio con ascensore	
Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO			E-O	E-O	S	SE-SO	SE-NO	NE-NO	NE-NO	NE-NO	
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Di pregio			Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Di pregio	
Numero di affacci	>Quattro			Due	Due	Due	Due	Due	Tre	Tre	Tre	
Numero WC	Due			Uno	Due	Due	Uno	Due	Due	Due	Due	
Stato manufattivo dell'uiu	Ottimo			Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

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 dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT			
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3		
Prezzo rilevato (€)	450.000,00	234.000,00	320.600,00	300.000,00	204.300,00	334.300,00	$V_{OMI} \min = € / m^2$	1.800,00	
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento				1 ^a /2023		$V_{OMI} \max = € / m^2$	2.300,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.050,00			2.050,00		$C' (€/m^2)$ (da scade a normale)	600,00	
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00			1,00		$C'' (€/m^2)$ (da normale a ottimo)	920,00	
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.050,00			2.050,00		Epoca stima	2 ^a /2023	
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00			1,00		Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)	2.050,00	
	Consistenza ragguagliata STOI (mq)	140	111	148	136	100	127		
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	3.214,29	2.108,11	2.166,22	2.222,22	2.043,00	2.013,86	Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \min - C'$)	1.200,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c \times k_e \times k_l$ (€/mq)	3.214,29				2.043,00		Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \max + C'$)	3.220,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c \times ST$ (€)	450.000,00				204.300,00		$p'c \min = €$	2.013,86	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ			

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		Cf		IMMOBILE IN STIMA (Subject)													
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m ²	140,00	Superficie in m ²	111,00	Superficie in m ²	148,00	Superficie in m ²	135,00	Superficie in m ²	100,00	Superficie in m ²	196,00	Superficie in m ²	127,00												
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	2,00												
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00												
c4	Livello di piano dell'uu	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00												
c5	Orientamento prevalente dell'uu	NE-NO	1,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	NE-NO	1,00												
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	2,00												
c7	Numero di affacci	>Quattro	4,00	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Tre	2,00												
c8	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	1,00	Due	0,00	Uno	1,00	Due	1,00												
c9	Stato manutentivo dell'uu	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00												

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI													
PREZZI IMPLICITI													
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI								
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf			
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	2.013,86	2.013,86	2.013,86	2.013,86	2.013,86	2.013,86	2.013,86	2.013,86	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	6,0%	27.000,00	14.040,00	19.236,00	18.000,00	12.258,00	20.058,00	12.258,00	20.058,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	6,2%	27.900,00	14.508,00	19.877,20	18.600,00	12.666,60	20.726,60	12.666,60	20.726,60	
c4	Livello di piano dell'uu	Kc4XPci	€	5,5%	24.750,00	12.870,00	17.633,00	16.500,00	11.236,50	18.386,50	11.236,50	18.386,50	
c5	Orientamento prevalente dell'uu	Kc5XPci	€	3,1%	13.950,00	7.254,00	9.936,60	9.300,00	6.333,30	10.363,30	6.333,30	10.363,30	
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uu	Kc6XPci	€	2,7%	12.150,00	6.318,00	8.666,20	8.100,00	5.516,10	9.026,10	5.516,10	9.026,10	
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	2,0%	9.000,00	4.680,00	6.412,00	6.000,00	4.068,00	6.688,00	4.068,00	6.688,00	
c8	Numero WC	Kc8XPci	€	5,9%	26.550,00	13.806,00	18.915,40	17.700,00	12.053,70	19.723,70	12.053,70	19.723,70	
c9	Stato manutentivo dell'uu	Kc9XSts	€	600,00	76.200,00	76.200,00	76.200,00	76.200,00	76.200,00	76.200,00	76.200,00	76.200,00	

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggiuagliata	-13,00	-26.180,12	16,00	32.221,69	-21,00	-42.200,96	-8,00	-16.110,64	27,00	54.374,10	-39,00	-78.540,36
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	14.040,00	1,00	19.236,00	1,00	18.000,00	1,00	12.268,00	1,00	20.066,00
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	0,00	0,00
c4	Livello di piano dell'ui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	33.000,00	0,00	0,00	2,00	36.773,00
c5	Orientamento prevalente dell'ui	0,00	0,00	-1,00	-7.254,00	-1,00	-9.835,60	-3,00	-27.900,00	-2,00	-12.666,80	0,00	0,00
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ui	0,00	0,00	1,00	6.318,00	1,00	8.665,20	1,00	8.100,00	1,00	5.516,10	1,00	9.026,10
c7	Numero di affacci	-2,00	-18.000,00	1,00	4.680,00	0,00	0,00	1,00	6.000,00	1,00	4.086,00	0,00	0,00
c8	Numero WC	0,00	0,00	1,00	13.806,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	12.053,70	0,00	0,00
c9	Stato manutentivo dell'ui	-1,00	-76.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$	-120.380,12		63.811,69		-24.337,36		21.089,16		75.621,30		-12.083,26	
	P'_c	450.000,00		234.000,00		320.800,00		300.000,00		204.300,00		334.300,00	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$	329.619,88		297.811,69		296.262,64		321.089,16		279.921,30		321.616,74	
1ª SINTESI													
	P_c corretto	2.595,43		2.344,97		2.332,78		2.528,26		2.204,10		2.532,42	
	$\Delta_{sintesi} \%$	7,12%		-3,22%		-3,72%		4,34%		-0,03%		4,52%	
	Esito 1ª sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	
	Valore 1ª sintesi (€)												307.719,73
	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²) di scostamento accettato												2.422,99 10%

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato dell'abitazione, pari a €/m² 2.422,99. Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale è pari a:

$$127,00 \text{ m}^2 \times 2.422,99 \text{ €/m}^2 = 307.719,73 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a **€ 307.700,00** (Euro **trecentosettemilasettecento/00**)

Si considera attendibile il valore unitario determinato (€/mq 2.422,99), leggermente superiore al massimo dell'intervallo delle quotazioni OMI in zona B3, poiché trattasi di un immobile ubicato su una strada di notevole importanza per lo shopping, a ridosso dell'adiacente zona OMI B1, posta sul lato opposto della via. Inoltre, si considera di grande rilievo l'ubicazione al nono piano del fabbricato con la vista completamente aperta su Città Alta.

3.5.2 Box (particella 5093 sub. 78)

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

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

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

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

Si precisa che lo *stato manutentivo* del *subject* è considerato scadente, in quanto il box presenta fenomeni infiltrativi, rilevati in sede di sopralluogo.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

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

Si riportano di seguito gli immobili (box, categoria catastale C/6) reperiti nel Comune di Bergamo, nella zona OMI B3 in cui ricade l'unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

3.5.2.1 Comparabile Ca – Via Antonio Ghislanzoni n. 41

Atto di compravendita del 30.05.2022 a firma del Notaio Dott. Marco Cangiano, Rep. n. 625, racc. n. 513: locale autorimessa in via Antonio Ghislanzoni n. 41, posto al piano primo interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 1803 sub. 48.

Nell'atto di compravendita è riportato che il corpo di fabbrica nel quale ricade quanto oggetto di compravendita è stato costruito in virtù ed in conformità alla licenza edilizia nr.1448, rilasciata in data 22.10.1973, e successive varianti autorizzate in data 22.02.1974 (prot. n. 9069), 03.02.1976 (prot. n. 10180), 20.09.1976 (prot. n. 10680) e 23.03.1977 n. 11037, ed è dotato di Certificato di agibilità rilasciato in data 07.09.1977 (prot. n. 5170).

Superficie commerciale ragguagliata di 13 m². Prezzo € 27.000.



3.5.2.2 Comparabile Cb – Via Antonio Ghislanzoni n. 41

Atto di compravendita del 25.02.2021 a firma del Notaio Dott. Carmine Mallardo, rep. n. 138068, racc. n. 28104: locale autorimessa in via Antonio Ghislanzoni n.

41, posto al piano primo interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 1803 sub. 43.

Nell'atto di compravendita è riportato che il corpo di fabbrica nel quale ricade quanto oggetto di compravendita è stato costruito in virtù ed in conformità alla licenza edilizia n. 1448, rilasciata in data 22.10.1973, e successive varianti autorizzate in data 22.02.1974 (prot. n. 9069), 03.02.1976 (prot. n. 10180), 20.09.1976 (prot. n. 10680) e 23.03.1977 n. 11037, ed è dotato di Certificato di agibilità rilasciato in data 07.09.1977 (prot. n. 5170).

Superficie commerciale ragguagliata di 18 m². Prezzo € 40.000.



3.5.2.3 Comparabile Cc – Via Giorgio e Guido Paglia n. 30/a

Atto di compravendita del 07.06.2021 a firma del Notaio dott.ssa Giulia Coppola Bottazzi, Rep. n. 1069, racc. n. 989: locale autorimessa in via Giorgio e Guido Paglia n. 30/a, posto al secondo piano interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 79 particella 4267 sub. 729.



Nell'atto di compravendita è riportato che il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967; il fabbricato in oggetto è stato ristrutturato in virtù delle concessioni nn. 12230, 1901, 3125 e 9387 rilasciate rispettivamente in data 12.06.1995, 13.01.1999, 26.01.2000 e 18.11.1993, delle successive varianti n.

10930 e 11461 del 17.10.1994 e 03.02.1995 e delle d.i.a. in data 29.06.1999, n. 1934, 10.12.1999 n. 3688, 29.06.1999 n. 1933, 10.02.2000 n. 340, 31.03.2000, n. 869, 27.04.2000 n. 1170, 19.05.2000 n. 1465, 19.10.2000 n. 3324, 11.01.2001 n. 10, 19.03.2001 n. 932, 15.03.2001 n. 884, 30.03.2001 n. 1102 e 12.04.2001 n. 1292.

Superficie commerciale ragguagliata di 15 m². Prezzo € 31.000.

3.5.2.4 Comparabile Cd – via Guglielmo d’Alzano n. 7

Atto di compravendita del 03.10.2022 a firma del Notaio dott. Francesco Mannarella, Rep. n. 92139, racc. n. 65431: locale autorimessa in via Guglielmo d’Alzano n. 7, posto al secondo piano interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 68 particella 2154 sub. 711.

Nell’atto di compravendita è riportato che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il box è stata autorizzata con licenza edilizia n. 14448 S rilasciata in data 22.10.1973 e successive varianti rispettivamente n. 9069 in data 22.02.1974, n. 10180 in data 03.02.1976, n. 10680 in data 20.09.1976 e n. 11037 in data 23.03.1977; in data 07.09.1977 al n. 5170 è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità con decorrenza dal 29.12.1976.

Superficie commerciale ragguagliata di 15 m². Prezzo € 30.000.



3.5.2.5 Comparabile Ce – Via Giorgio e Guido Paglia n. 26

Atto di compravendita del 13.10.2023 a firma del Notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, Rep. n. 74949, racc. n. 42348: locale autorimessa in via Giorgio e Guido Paglia n. 26, posto al piano interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 79 particella 4264 sub. 28.

Nell’atto di compravendita è riportato che il fabbricato è stato edificato in virtù delle Licenze Edilizie n. 7429, 7527 e 8128 rilasciate rispettivamente in data 25.01.1971, 02.04.1971 e 20.06.1972.

Superficie commerciale ragguagliata di 16 m². Prezzo € 35.000.



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

TABELLA "B" – TEST DI AMMISSIBILITÀ

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

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

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

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

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari

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

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024 in cui i prezzi e i costi sono aggiornati al 2023.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (box in edificio di civile abitazione), dal citato prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda A11 – Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato).

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:

A11 Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato				
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA				
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterrì	155.714,00	2,85%		0,00%
2 Demolizioni e rimozioni	15.852,00	0,29%		0,00%
3 Sottomurazioni e micropali	273.262,00	5,00%		0,00%
4 Strutture	1.258.378,00	23,01%		0,00%
5 Isolamenti	73.193,00	1,34%		0,00%
6 Impermeabilizzazioni	117.833,00	2,15%		0,00%
7 Sottofondi e Massetti	187.043,00	3,42%	187.043,00	3,42%
8 Tamponamenti esterni	437.182,00	7,99%		0,00%
9 Murature e tavolati	81.586,00	1,49%	81.586,00	1,49%
10 Intonaci, rasature e tinteggiature	427.188,00	7,81%	427.188,00	7,81%
11 Canne e fognature	77.615,00	1,42%		0,00%
12 Opere in marmo	127.579,00	2,33%		0,00%
13 Pavimenti e rivestimenti	278.356,00	5,09%	278.356,00	5,09%
14 Coperture e lattonerie	100.759,00	1,84%		0,00%
15 Serramenti in legno e in alluminio	410.910,00	7,51%	410.910,00	7,51%
16 Opere in marmo	86.059,00	1,57%		0,00%
17 Opere in ferro	119.908,00	2,19%		0,00%
18 Impianto meccanico	833.044,00	15,23%		0,00%
19 Impianto elettrico	313.764,00	5,74%	313.764,00	5,74%
20 Impianto ascensore	93.316,00	1,71%	93.316,00	1,71%
Costo Totale	5.468.541,00	100,00%	1.792.163,00	32,77%
di cui: Residenza	4.860.258,00			
Parcheggi (34 box)	608.284,00			

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
4.860.258,00 2.422	2.007,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
4.860.258,00 7.256	670,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
608.284,00 34	17.891,00 Euro	Costo box e posti auto

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad € 17.891,00/corpo, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 32,77%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$€/corpo 17.891 \times 32,77\% = €/corpo 5.862,88$$

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:

$$€/corpo 5.862,88 \times 1,20 = €/corpo 7.035,45$$

Per determinare il costo degli interventi per unità di superficie si rapporta il valore finale per una superficie ipotetica di m² 30 (ottenuta considerando un box di medie dimensioni, m² 15, e lo spazio di manovra, m² 15), si avrà pertanto:

$$€/corpo 7.035,45 : m^2 30 = €/m^2 234,51$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 234,51, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C''):

$$€/m^2 234,51 : 2 = €/m^2 117,26 \text{ arrotondato in cifra tonda } €/m^2 120,00$$

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 A11 (Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2024 in cui i prezzi e i costi sono aggiornati al 2023, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano. I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono quelli utilizzati dall'Ufficio per stime analoghe.

TABELLA "E" – TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

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

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

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

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

Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale - Territorio

Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE
COMPARABILI (C₁ = comparables)

[illegible]

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale-Territorio
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.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	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT				
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	B3	B3	B3	B3	B3	B3			
Prezzo rilevato (€)	27.000,00	40.000,00	31.000,00	30.000,00	35.000,00	$V_{OMI} \min. = \text{€}/m^2$			
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2021	1°/2021	2°/2022		$V_{OMI} \max = \text{€}/m^2$			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00		$C^* (\text{€}/m^2)$ (da scadente a normale)			
Coefficiente epoca K_{oe} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00		$C^* (\text{€}/m^2)$ (da normale a ottimo)			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00		Epoca stima: 2°/2023			
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00		Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)			
Consistenza ragguagliata STa (mq)	13	18	15	15	16	16			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	2.076,92	2.222,22	2.066,67	2.000,00	2.187,50	Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \min - C^*$)			
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x ke x kl (€/mq)	2.076,92	2.222,22	2.066,67	2.000,00		Prezzo max ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \max + C^*$)			
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)	27.000,00	40.000,00	31.000,00	30.000,00		p/c min = €			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ				

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 "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	13,00	Superficie in m ²	18,00	Superficie in m ²	15,00	Superficie in m ²	15,00	Superficie in m ²	16,00
c2	Localizzazione di dettaglio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00	Interrato/In elevazione	0,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo Box	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'crin	€/m ²	1,00	2.000,00
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPci	€	10,0%	3.100,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	€	5,0%	1.550,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	5,0%	1.550,00
c5	Stato manutentivo Box	Kc5XSis	€	120,00	1.920,00

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

[illegible]

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 1.992,50. Pertanto, il valore di mercato del box è pari a:

$$16 \text{ m}^2 \times 1.992,50 \text{ €/m}^2 = 31.880,00 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a **€ 31.900,00 (Euro trentunomilanovecento/00)**

Si considera attendibile il valore unitario determinato (€/mq 1.992,50), risultato inferiore al minimo dell'intervallo delle quotazioni OMI (riferite a box in stato manutentivo normale), poiché il *subject* è da considerarsi in stato manutentivo scadente a causa dei fenomeni infiltrativi riscontrati in sede di sopralluogo.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento e del box pertinenziale ubicati rispettivamente in via Gerolamo Tiraboschi n. 55 e in via Antonio Ghislanzoni n. 25 nel Comune di Bergamo ed identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano rispettivamente al foglio 68 particella 3270 subalterno 38 (abitazione) e foglio 68 particella 5093 subalterno 78 (box), richiesta dall'ASST Papa Giovanni XXIII – SC Gestione Tecnico Patrimoniale, con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023.

All'attualità gli immobili risultano intestati al sig. _____ nato a _____ il _____, c.f. _____ e all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, ciascuno per la quota di 1000/2000, in forza di successione testamentaria di _____ del 12.01.2023, registrata a Crema (CR) il 31.10.2023, Volume 88888 n. 476381, trascrizione n. 42733.3/2023 Reparto PI di Bergamo in atti dal 13.11.2023.

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

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia del bene ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili mediante la metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione agli atti di quest'Ufficio;
- gli immobili sono stati valutati liberi, nello stato di manutenzione e conservazione alla data attuale. Eventuali vizi di legge relativi a concessioni edilizie, varianti e eventuali condoni, nonché certificazioni dei VV.FF, dell'ASL, ecc. tali da impedire l'utilizzo degli immobili non sono stati verificati;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in stima, in esito al quesito estimativo in trattazione, il più probabile valore di mercato dei beni, rapportato alle rispettive quote di proprietà, è risultato il seguente:

Comune	Sez.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Sup. m ²	Valore unitario €/m ²	Valore di mercato	Valore in quota (1/2)
Bergamo	--	68	3270	38	A/2	127	2.422,99	€ 307.700,00	€ 153.850,00
Bergamo	--	68	5093	78	C/6	16	1.992,50	€ 31.900,00	€ 15.950,00

Bergamo, 15 dicembre 2023

Il Responsabile Tecnico
 Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

IL DIRETTORE
 UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
 Fabio Cremasco*
firmato digitalmente

**firma su delega del Direttore Provinciale Michele Beretta*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente