

Direzione regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/375211 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del pi probabile valore di mercato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale sito in Capergnanica (CR) in Via Sant'Antonino n. 32 e Via Aldo Moro snc



committente

ASST Papa Giovanni XXIII - Piazza OMS n. 1, 24127 Bergamo

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale sito in Capergnanica (CR) in Via Sant'Antonino n. 32 e Via Aldo Moro snc

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
1 Descrizione generale del bene.....	5
1.1 Ubicazione e caratteristiche.....	5
1.2 Caratteristiche del fabbricato.....	6
1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari.....	9
1.3.1 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 2.....	10
1.3.2 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 3.....	10
1.3.3 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 4.....	15
1.3.4 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 5.....	20
1.3.5 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 501 (bcnc)	24
1.3.6 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 114 sub. 1 8bcnc)	25
1.3.7 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 114 sub. 501 graffata con part. 805, 809	26
1.3.8 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 937 sub. 501	28
1.3.9 Unità immobiliare identificata al fg. 3 part. 284	29
1.4 Dati catastali.....	30
1.5 Titolo di provenienza	31
1.6 Confini	31
1.7 Consistenza	32
2 Descrizione tecnico legale del bene	35
2.1 Dati urbanistici	35
2.2 Certificazioni di conformità e certificazione energetica.....	46
2.3 Contratti di locazione	46
2.4 Servitù e altri diritti reali.....	46
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	47
3 Criteri e metodologie estimative	47
3.1 Generalità	47
3.2 Valore di Mercato	47
3.3 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito	48
3.4 Costo di produzione	49
3.5 Valore di trasformazione	49

3.6	Valore complementare.....	49
3.7	Valore di surrogazione.....	49
4	Scopo della stima	50
5	Analisi di mercato	50
6	Scelta del criterio di stima e della metodologia	56
6.1	Unità immobiliari identificate al fg 2 part. 113 sub. 3 e sub. 4.....	56
6.2	Unità immobiliari identificate al fg 2 part. 113 sub. 2, sub. 5, sub. 501; part. 114 sub. 1, sub. 501 (e graffati); part. 937; fg 3 part. 284	56
7	Determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari al fg 2 part. 113 sub. 3 e 4.....	56
7.1	Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	56
7.2	Individuazione immobili di confronto (comparables)	58
7.3	Tabella delle caratteristiche.....	64
7.4	Tabella degli immobili in comparazione	66
7.5	Tabella Test di ammissibilità.....	66
7.6	Tabella dei dati	68
7.7	Tabella dei prezzi impliciti	68
7.8	Tabella di valutazione e sintesi valutativa	69
8	Determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari al fg. 2 part. 113 sub. 2, sub. 5, sub. 501; fg. 2 part. 114 sub. 1, sub. 501 (graffata con part. 805, 809); fg. 2 part. 937 sub. 501; fg. 3 part. 284	78
	CONCLUSIONI	80

PREMESSA

Con nota protocollo 36959 del 7 giugno 2023 (prot. Ufficio ricevente n. 47688 in medesima data), l'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo (in breve ASST Papa Giovanni XXIII) avanzava la richiesta di stima del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale, sito a Capergnanica (CR), ubicato in Via Sant'Antonino n. 32 e in Via Aldo Moro snc, di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, al fine di una possibile alienazione.

Oggetto della valutazione è l'intero compendio immobiliare che insiste sulle particelle del Catasto Terreni n. 113, 114, 805, 809, 937 del foglio 2 e n. 284 del foglio 3 del Comune di Capergnanica, suddiviso in:

- unità immobiliare adibita ad androne comune, identificata al fg. 2 part. 113 sub. 2 (bene comune non censibile);
- unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al fg. 2 part. 113 sub. 3 (categoria catastale A/2);
- unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al fg. 2 part. 113 sub. 4 (categoria catastale A/2);
- unità immobiliare a destinazione locale hobby e depositi, identificata al fg. 2 part. 113 sub. 5 (categoria catastale C/2);
- unità immobiliare adibita a cortile, identificata al fg. 2 part. 113 sub. 501 (bene comune non censibile);
- unità immobiliare adibita a locale tecnico, identificata al fg. 2 part. 114 sub. 1 (bene comune non censibile);
- unità immobiliare a destinazione monolocale (privo di cucina) e depositi, con area scoperta, identificata al fg. 2 part. 114 sub. 501, graffata alle part. 805 e 809 (categoria catastale C/2);
- unità immobiliare adibita a cabina elettrica, identificata al fg. 3 part. 284 (bene comune non censibile).

Per tale attività di valutazione è stato sottoscritto con firma digitale un Accordo di Collaborazione, prot. n. 24285 in data 21/03/2024, tra la ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate.

La presente valutazione viene resa in forza del citato Accordo e si riferisce all'epoca della sua sottoscrizione (21/03/2024).

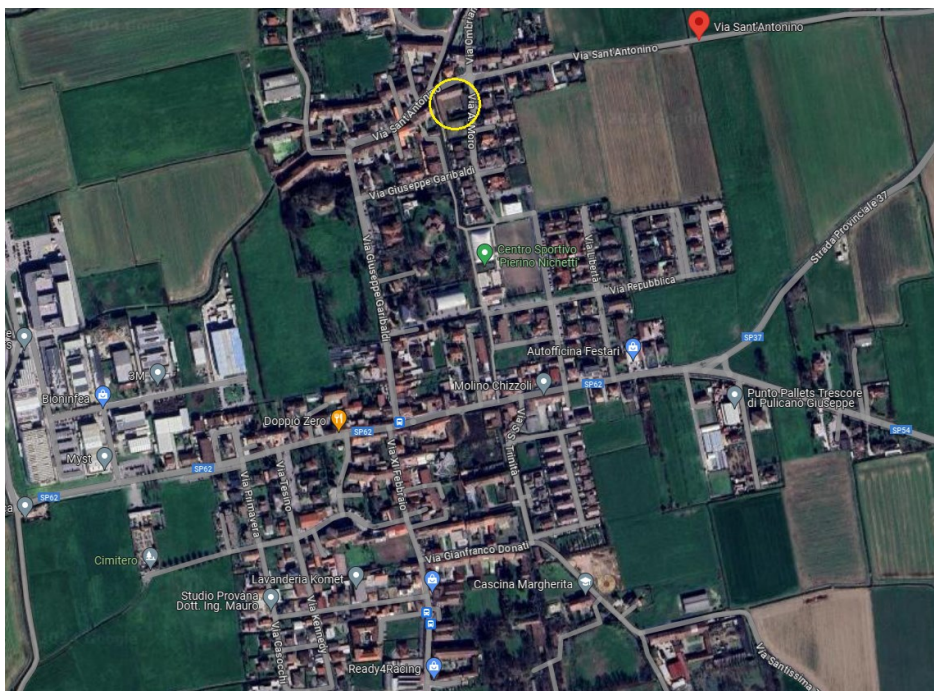
Per tale attività di valutazione si è proceduto ad eseguire il sopralluogo interno ed esterno in data 10/04/2024.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, considerato nella fattispecie che lo scopo della stima è quello di addivenire al valore del bene al fine di una possibile alienazione da parte dell'ASST Papa Giovanni XXIII, l'Ufficio svolge la seguente stima con riferimento all'attualità (data della sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, 21/03/2024) e sulla base del valore di mercato.

Per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto ad eseguire tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state inoltre svolte le indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla formulazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

1.1 Ubicazione e caratteristiche



Macro localizzazione Via Sant'Antonino, Via Aldo Moro- fonte Google Maps

Il comune è posto a nord ovest della provincia di Cremona e dista a circa 44 km dal capoluogo di provincia. La vocazione è prevalentemente agricola, con la presenza di attività zootecniche o suoi derivati e con una piccolissima realtà produttiva e commerciale a ovest del centro abitato di Capergnanica.

Il comune è collegato con il capoluogo di provincia tramite la Strada Provinciale n. 415 Paullese.

1.2 Caratteristiche del fabbricato

Il bene immobile oggetto di stima è un ex cascinale agricolo a corte aperta convertita a complesso a destinazione residenziale, edificato prima degli anni Cinquanta e ristrutturato presumibilmente (dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo) negli ultimi venti/venticinque anni.

Il complesso immobiliare è costituito da:

- un fabbricato di forma planimetrica ad L rovesciata, posto a nord su Via Sant'Antonino e a ovest in fregio alla Roggia Acqua Rossa, che si sviluppa su due piani fuori terra e, in parte, su tre piani fuori terra per le porzioni occupate dalle abitazioni;
- un fabbricato di forma planimetrica quasi rettangolare, posto a est su Via Aldo Moro, posizionato in direzione nord-sud che si sviluppa su un piano fuori terra;
- un fabbricato con area scoperta pertinenziale in corpo staccato adibito a cabina elettrica, posto su Via Aldo Moro con forma planimetrica quadrata;
- un'area scoperta comune ai vari fabbricati con sistemazione a giardino con camminamenti pedonali.

Gli edifici presentano struttura portante verticale e tamponatura in muratura, solai in legno e copertura in coppi, ad eccezione della cabina elettrica costruita nel 2001 con struttura portante in elementi prefabbricati in c.a., solai e tamponatura in c.a. e copertura piana. Sulla copertura del fabbricato posizionato a nord ovest, lungo il lato nord parallelo a Via Sant'Antonino, sono stati posizionati pannelli fotovoltaici.

Le facciate esterne dei fabbricati sono in parte sistemate con intonaco e tinteggiatura (ala est del fabbricato ad L rovesciata e tutti i prospetti del fabbricato su Via Aldo Moro) e in parte a mattoni facciavista (ala nord/ovest ed ovest del fabbricato ad L).

In corrispondenza della facciata non intonaca a nord su Via Sant'Antonino si trova un portone in legno pedonale e carraio, dotato di apertura e chiusura automatizzata, con sovrastanti finestre in metallo e vetro, che dà accesso

all'androne carraio e pedonale. Due ulteriori accessi pedonali al compendio sono ubicati sempre su Via Sant'Antonino e sono costituiti da cancelli pedonali in ferro.

Il complesso immobiliare è costituito da nove unità immobiliari, di cui tre beni comuni non censibili, descritte al paragrafo successivo. Il compendio esternamente si presenta in stato manutentivo normale/ottimo ed è stato abitato presumibilmente fino a fine 2022, precedentemente il passaggio di proprietà all'ASST Papa Giovanni XXIII per successione testamentaria.



Inquadratura aerofotogrammetrica del complesso immobiliare in Via Sant'Antonino e Via Aldo Moro
– fonte Google Maps



Fotografia esterna del complesso immobiliare, facciata su Via Sant'Antonino: a sinistra l'accesso carraio e pedonale; a destra l'accesso pedonale sull'area esterna posta a nord su Via Sant'Antonino e a est su Via Aldo Moro



A sinistra fotografia esterna del complesso immobiliare, facciata su Via Sant'Antonino; a destra fotografia esterna del complesso immobiliare su Via Aldo Moro



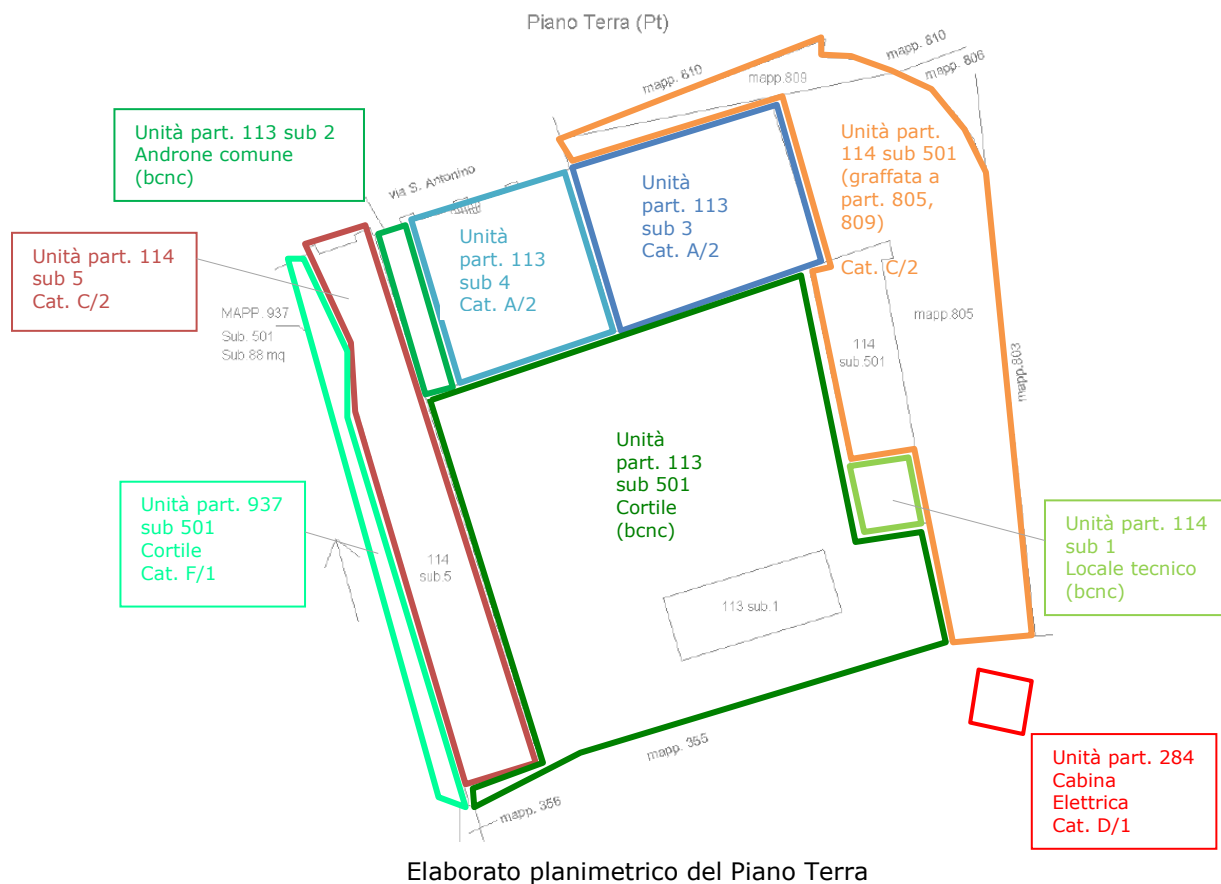
A sinistra fotografia esterna del complesso immobiliare, recinzione e siepe su Via Aldo Moro; a destra fotografia esterna del complesso immobiliare sulla Roggia Acqua Rossa



Fotografia interna del complesso immobiliare: portico pertinenziale alle due abitazioni
a nord del cortile comune

1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari oggetto di stima sono state edificate prima degli anni Cinquanta del secolo scorso come corte rurale e sono state poi oggetto di ristrutturazione presumibilmente (dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo e desumibili dalla Banca Dati o reperibili in rete) tra gli anni Novanta e Duemila. Fa eccezione la cabina elettrica edificata nel 2001.



1.3.1 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 2

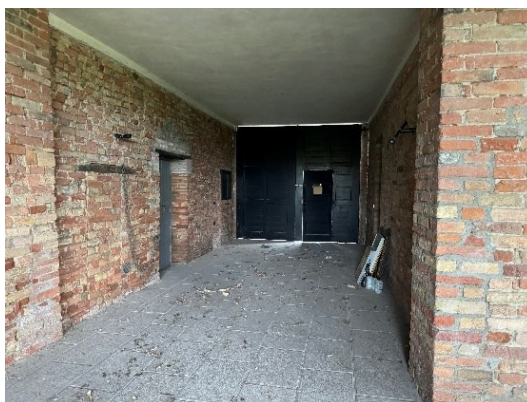
L'unità immobiliare in oggetto è costituita dall'androne pedonale e carraio comune, posizionato a nord ovest del compendio. Le facciate interne a est e a ovest sono in muratura a vista e la pavimentazione è in piastrelle in cemento. Sui lati ovest ed est dell'androne al piano terra si aprono rispettivamente, ad ovest, una finestra con serramenti in legno con inferriate, un portone in legno, una porta con serramenti in legno e vetro e due finestre con serramento in legno, mentre ad est una porta blindata in legno.

La superficie dell'androne è pari a 50 m².

L'androne confina a est con l'abitazione identificata al foglio 2 part. 113 sub. 4, a ovest con il magazzino identificato al fg. 2 part. 113 sub. 5, a sud con il cortile comune identificato al fg. 2 part. 113 sub. 501.

Si accede all'androne tramite l'ampio portone pedonale e carraio in legno con apertura e chiusura automatizzata posto a nord su Via Sant'Antonino.

L'unità si presenta in stato manutentivo normale.



Fotografia esterna dell'androne carraio e pedonale comune

1.3.2 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 3

L'unità immobiliare in oggetto individua una abitazione di tipo civile, sviluppata su tre piani fuori terra e posizionata sul lato est del fabbricato ad L. Le facciate esterne (nord, est ed ovest) hanno sistemazione in intonaco e tinteggiatura.

L'abitazione confina a ovest con l'abitazione identificata al fg. 2 part. 113 sub. 4 e a nord est con l'area pertinenziale dell'unità identificata al fg. 2 part. 114 sub. 501 (graffato con le part. 805 e 809), a sud con il cortile comune identificato al fg. 2 part. 113 sub. 501.

Sul lato sud dell'unità è presente un portico con pilastri intonacati e tinteggiati e travi in legno, con pavimentazione in piastrelle in cemento e copertura in tegole in cotto.

Al piano terra, esternamente sulla facciata nord su Via Sant'Antonino, sono presenti tre finestre con serramenti in legno ed inferriate metalliche, una porta finestra con serramento in legno e oscuramento con ante in legno; sulla facciata est su Via Aldo Moro sono presenti due finestre in legno con inferriate; sulla facciata sud sul cortile comune e sottostante il portico pertinenziale sono presenti due finestre con serramento in legno con inferriate, quattro porte finestre con serramento in legno e oscuramento tramite ante in legno di cui una utilizzata come accesso interno all'abitazione.

Al primo piano, le finestre su Via Sant'Antonino su Via Aldo Moro hanno serramenti in legno ed oscuramenti tramite ante in legno, mentre quelle prospicienti la facciata sud sul cortile, sottostanti il portico pertinenziale, hanno serramento in legno e sono prive di sistemi di oscuramento. Parimenti tutte le finestre del secondo piano sia a nord sia a sud hanno serramenti in legno e sono prive di ulteriori sistemi di protezione.

Sul lato est del portico è presente una parete in muratura intonacata e tinteggiata con un cancello pedonale in ferro battuto lavorato e tinteggiato.

Entrando dalla porta finestra al piano terra utilizzata come accesso, si trova un grande soggiorno; a destra un vano scala con corrimano in ferro tinteggiato dà accesso al primo piano e presenta gradini in pietra naturale. Oltre al vano scala, proseguendo verso est, vi è un'ampia sala da pranzo. A sinistra del soggiorno, un disimpegno permette l'accesso a un ripostiglio, un bagno, una lavanderia (al cui interno è collocata la caldaia a gas per il riscaldamento e l'acqua sanitaria) e una cucina.

L'altezza interna di tutti i locali del piano terra è pari a 2,95 m, mentre la pavimentazione è in piastrelle di cotto, ad eccezione del bagno e della lavanderia che presentano rivestimenti a parete e pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Salendo le scale al primo piano, si giunge a un pianerottolo, alla cui sinistra si trova un disimpegno che dà accesso a un bagno con doccia e a una stanza

matrimoniale. A destra del pianerottolo un ulteriore disimpegno conduce a un bagno con vasca e a una stanza matrimoniale.

L'altezza interna di tutti i locali del piano terra è pari a 2,80 m, mentre la pavimentazione è in parquet, ad eccezione dei bagni che presentano rivestimenti a parete e pavimentazione in piastrelle di ceramica.

La scala che porta al secondo piano presenta gradini in muratura. Il secondo piano sottotetto è occupato da due soffitte con pavimentazione in battuto in cemento, pareti interne solo intonacate ed altezza media di 2,10 m.

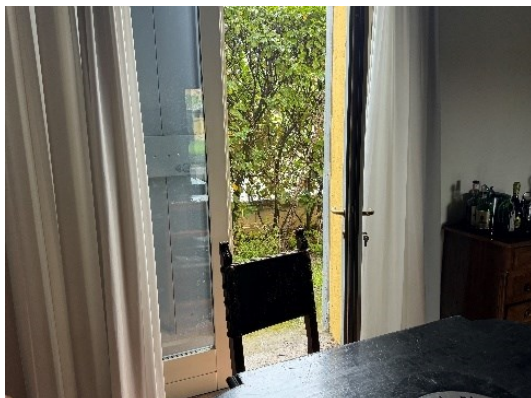
Sono presenti in tutti i locali dell'abitazione al piano terra e al primo piano radiatori in acciaio per il riscaldamento, ad eccezione del soggiorno, della sala da pranzo e delle due camere matrimoniali che presentano termoconvettori.

Si è riscontrata in sede di sopralluogo una lieve difformità rispetto alle planimetrie in Banca Dati di questo Ufficio per la presenza di una porta di collegamento tra le soffitte del secondo piano delle due unità immobiliari residenziali (sub. 3 e 4).

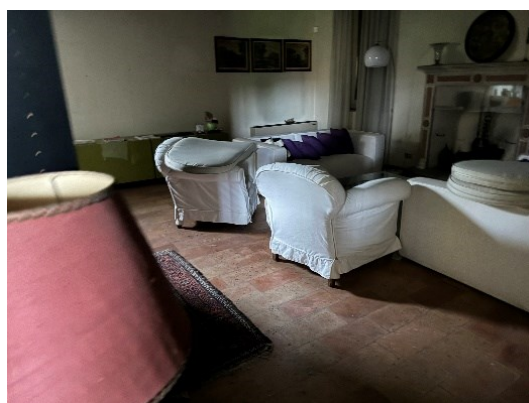
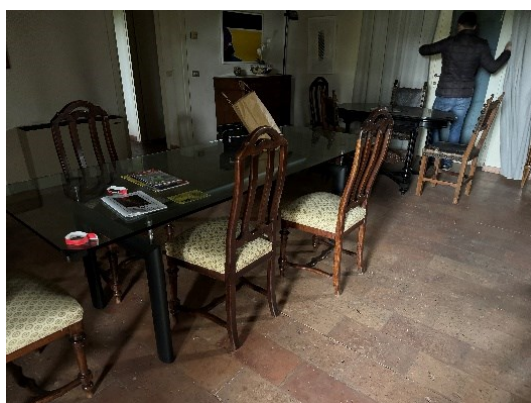
L'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico si presenta in stato manutentivo normale, mentre l'unità si presenta in stato manutentivo tra il normale e l'ottimo.



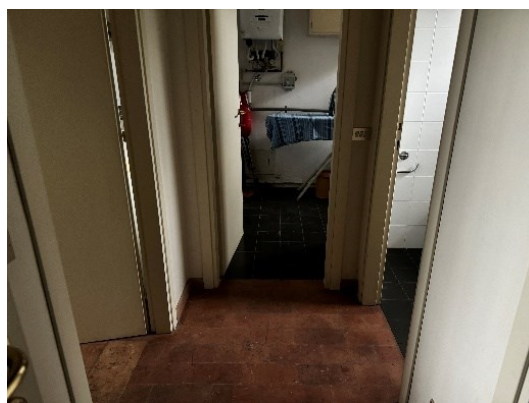
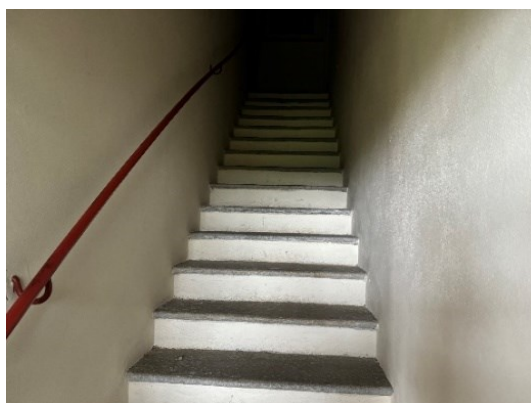
Fotografia esterna della facciata sud dell'abitazione sul portico pertinenziale



Fotografie interne: a sinistra la porta finestra a nord della sala da pranzo al piano terra sull'area pertinenziale del magazzino; a destra la porta finestra al piano terra utilizzata come porta d'ingresso sul portico pertinenziale



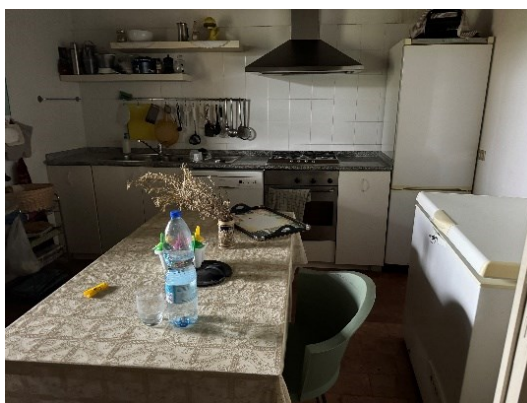
Fotografie interne: a sinistra la sala da pranzo al piano terra; a destra il soggiorno al piano terra



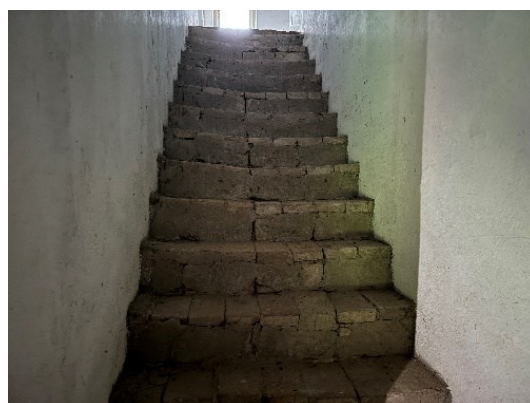
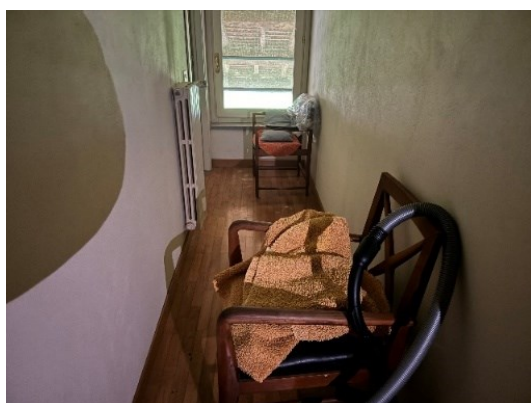
Fotografie interne: a sinistra il vano scala al piano terra; a destra il disimpegno al piano terra



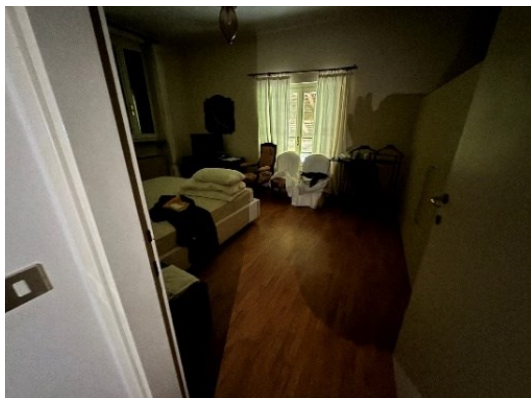
Fotografie interne: a sinistra il bagno al piano terra; a destra la lavanderia al piano terra



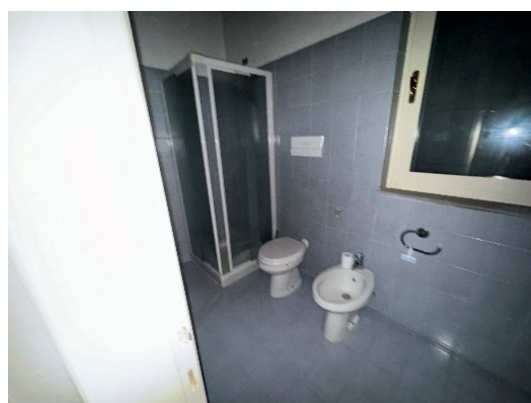
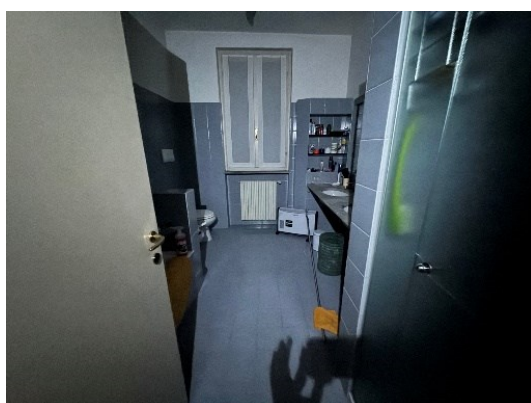
Fotografia interna: la cucina al piano terra



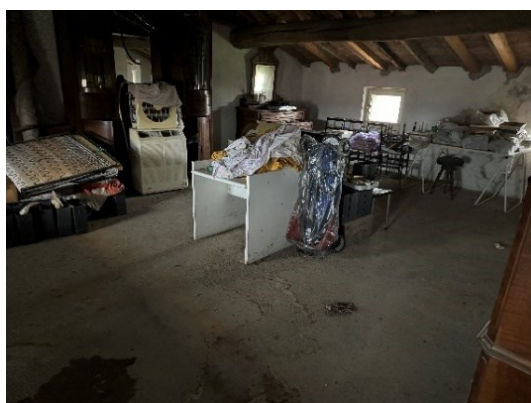
Fotografie interne: a sinistra il corridoio con accesso al vano scala al primo piano; a destra il vano scala di collegamento tra piano primo e secondo



Fotografie interne: le due stanze matrimoniali al primo piano



Fotografie interne: a sinistra il primo bagno con vasca a primo piano; a destra il secondo bagno con doccia al primo piano



Fotografie interne: le due soffitte al secondo piano

1.3.3 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 4

L'unità immobiliare in oggetto è una abitazione civile che si sviluppa su tre piani fuori terra posizionata a circa al centro del lato nord del fabbricato ad L.

Le facciate esterne a nord e a sud sono quasi prevalentemente a muratura a vista e solo in parte intonacate e tinteggiate.

L'abitazione confina a est con l'abitazione identificata al fg. 2 part. 113 sub. 3, a sud con il cortile comune identificato al fg. 2 part. 113 sub. 501 e a ovest con l'androne comune identificato al fg. 2 part. 113 sub. 2.

Sul lato sud dell'unità si apre un portico con pilastri intonacati e tinteggiati e travi in legno, con pavimentazione interna in piastrelle in cemento e copertura in cotto.

Al piano terra sulla facciata nord su Via Sant'Antonino sono presenti due finestre semicircolari con serramenti in legno, inferriate metalliche e sistema di oscuramento mediante ante in legno posto sul lato interno, due finestre con serramento in legno ed inferriate; sulla facciata sud sul cortile comune e sottostante il portico pertinenziale sono presenti due vetrate con serramenti in metallo e una porta finestra con serramenti in legno ed oscuramento tramite ante in legno.

Al primo piano la facciata nord su Via Sant'Antonio è modulata da due riquadri di mattoni a graticcio, sul cui lato interno sono presenti alcune finestre con serramento in metallo; due ulteriori finestre con serramento in legno e oscuramento tramite ante in legno si aprono nella porzione di facciata intonacata. Sul prospetto sud sul cortile comune, sottostante il portico pertinenziale, sono presenti tre ampie vetrate con struttura in metallo e due finestre con serramento in legno.

Tutte le finestre del secondo piano sia a nord sia a sud hanno serramenti in legno e sono prive di ulteriori sistemi di protezione.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno; i muri interni risultano intonacati e tinteggiati.

Entrando dalla porta blindata in legno posizionata a nord est con accesso dall'androne comune al piano terra, si trova una scala che dà accesso al primo piano con struttura con corrimano in ferro tinteggiato che presenta gradini in marmo e un pilastro di sostegno tinteggiato in acciaio; a destra della scala si apre un ampio soggiorno/sala da pranzo con pavimentazione in resina, da cui si accede a un disimpegno con pavimentazione in piastrelle in cotto. Il

disimpegno porta a una lavanderia (al cui interno si trova la caldaia a gas per il riscaldamento e l'acqua sanitaria) con pavimentazione in piastrelle in ceramica, un bagno con pavimentazione in piastre in ceramica ed una cucina con pavimentazione in piastrelle in cotto.

Tutti gli ambienti del piano terra hanno altezza interna di 2,70 m.

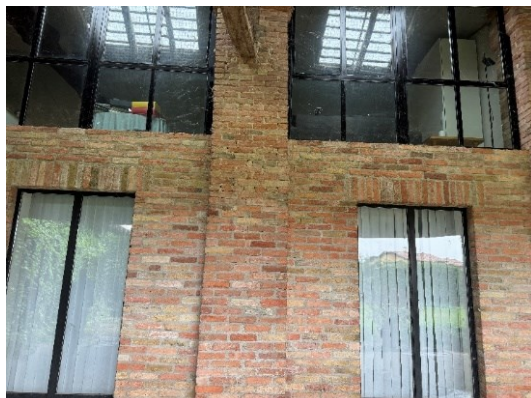
Salendo dalla scala al primo piano si giunge a un ampio salone con pavimentazione in resina. Un corridoio con pavimentazione in parquet disimpegna una stanza singola e una stanza matrimoniale con pavimentazione in parquet, due bagni con doccia e pavimentazione in piastrelle in ceramica. Nel corridoio si apre una scala a chiocciola con struttura e gradini in ferro tintecciato che dà accesso al secondo piano.

Tutti gli ambienti del piano primo hanno altezza interna di 2,70 m.

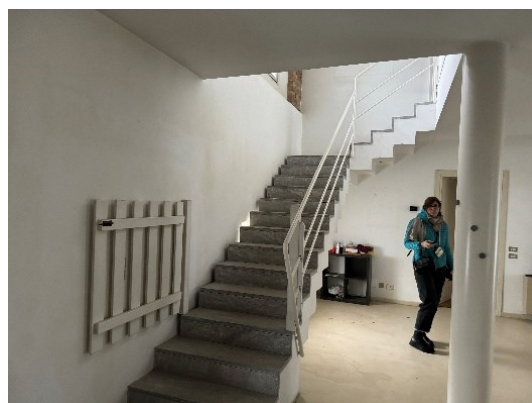
Salendo dalla scala a chiocciola, al secondo piano si trovano due soffitte con pavimentazione in battuto in cemento, pareti interne solo intonacate ed altezza interna media di 2,10 m.

Sono presenti in tutti i locali dell'abitazione al piano terra e al primo piano radiatori in acciaio per il riscaldamento, ad eccezione del soggiorno/sala da pranzo, della camera matrimoniale, della camera singola e del salone al primo piano che presentano termoconvettori per il riscaldamento. Come precedentemente descritto, si è riscontrata in sede di sopralluogo una lieve difformità rispetto alle planimetrie depositate in Banca Dati per la presenza di una porta di collegamento tra le soffitte del secondo piano delle due unità immobiliari residenziali.

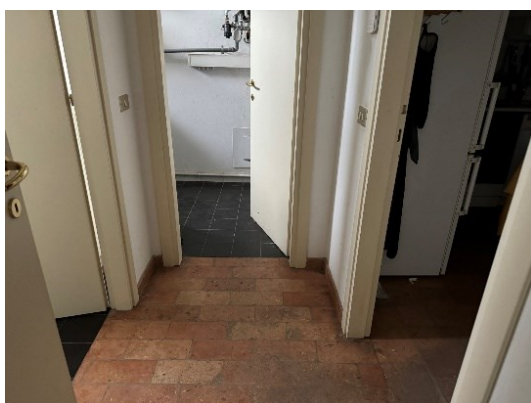
L'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico si presenta in stato manutentivo normale, mentre l'unità si presenta in stato manutentivo tra il normale l'ottimo.



Fotografie esterne: a sinistra la facciata sud dell'abitazione sul portico pertinenziale; a destra la porta d'ingresso sull'androne pedonale/carraio comune a ovest dell'abitazione



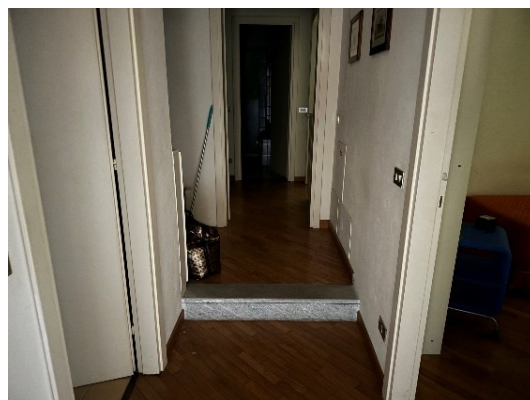
Fotografie interne: a sinistra il soggiorno/sala da pranzo al piano terra; a destra il vano scala al piano terra



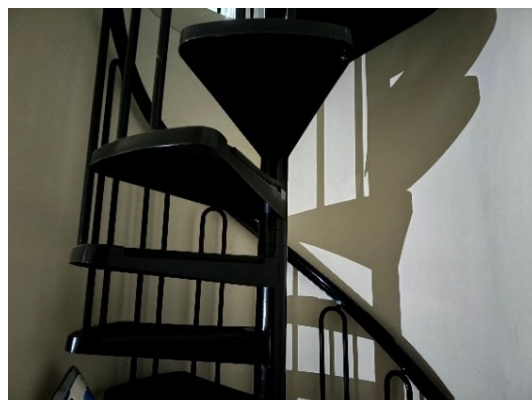
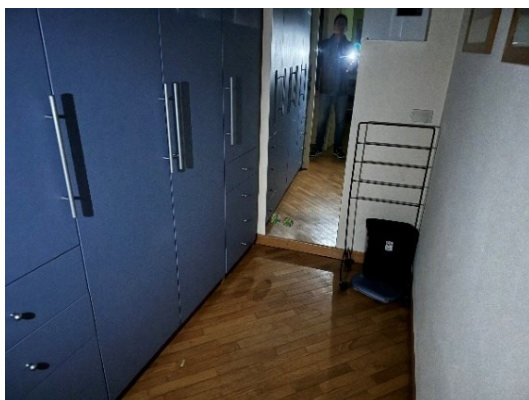
Fotografie interne: a sinistra il disimpegno al piano terra; a destra il bagno al piano terra



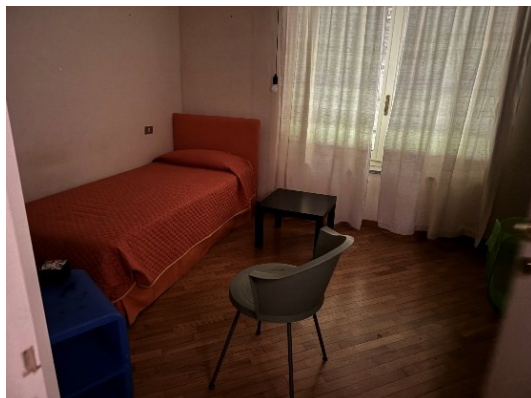
Fotografie interne: a sinistra la lavanderia al piano terra; a destra la cucina al piano terra



Fotografie interne: a sinistra il salone al primo piano; a destra il disimpegno al primo piano



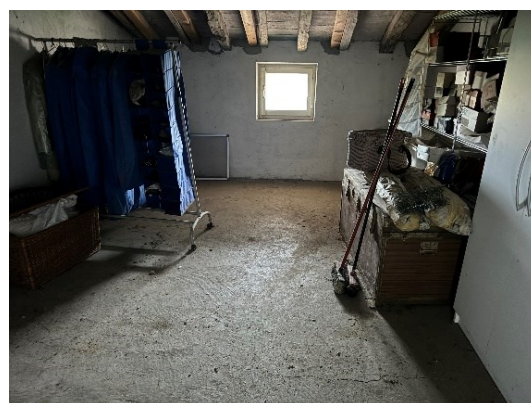
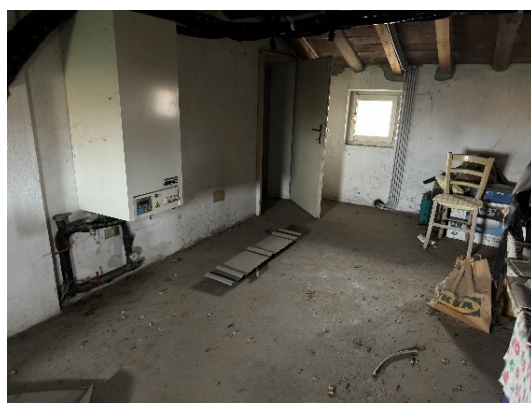
Fotografie interne: a sinistra il disimpegno al primo piano; a destra la scala la chiocciola al primo piano



Fotografie interne: a sinistra la camera singola al primo piano; a destra la camera matrimoniale al primo piano



Fotografie interne: i due bagni con doccia al primo piano



Fotografie interne: le due soffitte al secondo piano

1.3.4 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub.5

L'unità immobiliare in oggetto è un deposito che si sviluppa in parte su due piani fuori terra e in parte su un piano fuori terra, posizionato sul lato nord ovest del compendio.

L'immobile confina a nord con Via Sant'Antonino, a nord est con l'androne comune identificato al fg. 2 part. 113 sub. 2, a sud est con il cortile comune identificato al fg. 2 part. 113 sub. 501, a ovest con l'area urbana identificata al fg 2 part. 937 sub 501 sulla Roggia Acqua Rossa.

Le facciate poste a nord, a ovest, a nord-est sull'androne comune e a sud sul cortile comune sono sistemate a muratura a vista, a centro-est dopo l'androne comune sul cortile comune è intonacata e tinteggiata. La facciata nord è inoltre modulata, al piano primo, da un riquadro di mattoni a graticcio.

L'unità si articola al piano terra in un locale a rustico utilizzato come locale deposito, un locale di ampie dimensioni utilizzato come locale hobby e un portico, al piano primo in un locale rustico e un fienile; il tutto così composto:

- il locale a deposito al piano terra è posto a nord ed ha accesso dall'androne comune mediante un portone in legno. L'altezza interna è di 2,40 m, mentre la pavimentazione è in piastrelle in ceramica. L'ambiente è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione interna e di finestre (di cui una a nord su Via Sant'Antonino, una ad ovest sulla Roggia Acqua Rossa e una sull'androne comune) con serramenti lignei ed inferriate;
- il locale hobby al piano terra è posto al centro dell'unità ed ha accesso interno dall'androne comune mediante una porta con serramento in legno e vetro; una ulteriore porta finestra con serramento in legno lo collega al cortile comune. L'altezza interna è di 2,40 m, mentre la pavimentazione è in piastrelle in ceramica. L'illuminazione interna avviene tramite plafoniere a soffitto. In sede di sopralluogo, si è riscontrata al suo interno la presenza di un muro divisorio con una porta con telaio in legno, non rappresentato in planimetria. Il locale è dotato di quattro finestre posizionate a ovest sulla Roggia Acqua Rossa con serramenti in legno ed inferriate, di tre finestre e una porta finestra sul cortile con serramenti in legno (attualmente ricoperte da pianta rampicante), oltre a due finestre con serramenti in legno ed inferriate sull'androne comune;
- il portico al piano terra è posto nella porzione sud dell'unità; ha altezza interna media di 5,10 m ed è scandito da tre pilastri in muratura a vista; la copertura è lignea a vista, mentre la pavimentazione è in ghiaia. Sul lato

ovest si apre una finestra priva di serramenti, ma con inferriata, prospiciente la Roggia Acqua Rossa;

- il locale a rustico al primo piano, sovrastante il locale deposito del piano terra, è collegato a sud con il fienile. Ha altezza interna di 3,40 m e copertura lignea ed è privo di collegamenti verticali fissi;
- il fienile al piano primo, sovrastante il locale hobby al piano terra, privo di collegamenti verticali fissi, ha altezza media interna di 2,40 m ed è scandito da tre pilastri in muratura a vista; la copertura è lignea.

Si sono riscontrate in sede di sopralluogo alcune lievi difformità rispetto alla planimetria depositata in Banca Dati; in particolare il locale rustico del piano terra presenta finiture a civile ed è adibito a locale hobby, è presente al suo interno un muro divisorio; vi è inoltre, nel locale deposito, una finestra a nord su Via Sant'Antonino.

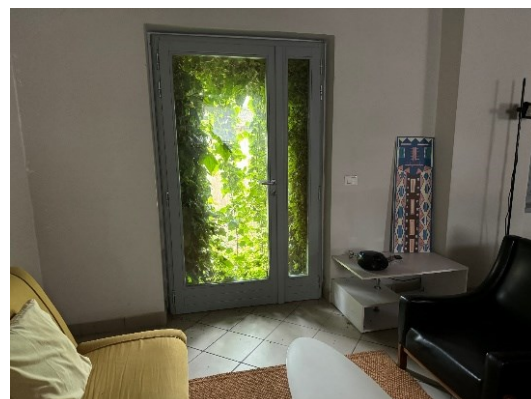
L'unità si presenta complessivamente in stato manutentivo normale (considerata la destinazione dei locali), ad eccezione del locale hobby in stato manutentivo tra normale e ottimo.



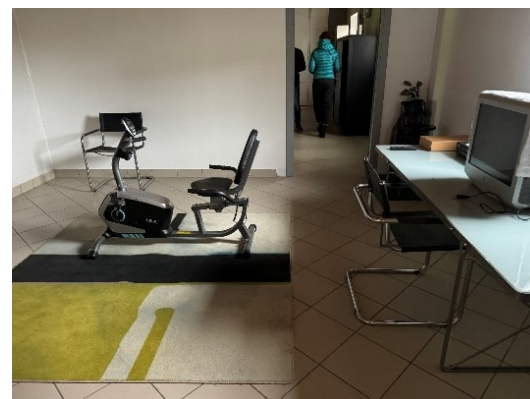
Fotografia esterna del magazzino facciata est sul cortile comune – Portico, locale hobby (ex rustico) al piano terra e fienile al primo piano



A sinistra fotografia esterna della porta d'ingresso del locale deposito (ex rustico) al piano terra con accesso dall'androne pedonale e carraio comune; a destra fotografia interna del locale deposito (ex rustico) al piano terra



A sinistra fotografia esterna della porta d'ingresso del locale hobby (ex rustico) al piano terra con accesso dall'androne pedonale e carraio comune; a destra fotografia interna del locale hobby (ex rustico) al piano terra con dettaglio della porta finestra con accesso al cortile comune



Fotografie interne: il locale hobby (ex rustico) al piano terra



A sinistra fotografia interna del locale hobby (ex rustico) al piano terra; a destra fotografia del portico al piano terra

1.3.5 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 113 sub. 501 (bcnc)

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un cortile comune con superficie di 900 m² che confina a nord con il portico esclusivo delle abitazioni identificate al fg. 2 part. 113 sub 3 e sub. 4, a est con l'unità identificata al fg. 2 part. 114 sub 501 (graffato con le particelle 805 e 809) e con il locale tecnico comune identificato al fg. 2 part. 114 sub. 1, a sud con terreni della medesima proprietà non oggetto della presente stima e, infine, a ovest con l'unità identificata al fg. 2 part. 113 sub. 5. Si accede al cortile da nord ovest tramite l'androne pedonale e carraio comune identificato al fg. 2 part. 113 sub. 2.

Il cortile comune è un giardino sistemato a prato con siepe perimetrale sul lato sud e piscina scoperta. Il cortile è recintato a sud-ovest, verso la Roggia Acqua Rossa, da un muretto e a sud da una rete a maglie metalliche, su cui si apre un cancello pedonale in ferro battuto lavorato e tinteggiato con pilastri in muratura a vista che dà accesso al terreno posto a sud.



Fotografia esterna a nord del cortile comune adibito a giardino con piscina

1.3.6 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 114 sub. 1 8bcnc)

L'unità immobiliare in oggetto è un locale tecnico comune che si sviluppa su un piano fuori terra e confina a nord ed est con l'unità identificata al fg. 2 part. 114 sub 501 (graffata con le particelle 805 e 809), a sud e a ovest con il cortile comune identificato al foglio 2 part. 113 sub.501.

Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate, mentre le pareti interne sono solo intonacate; la pavimentazione interna è in battuto in cemento.

Si accede all'interno dal cortile comune tramite un portone in legno, le due finestre a est su Via Aldo Moro presentano serramenti in metallo con inferriate. L'immobile è costituito da un unico locale con altezza interna di 2,10 m ed è occupato dall'impianto della pompa di filtraggio d'acqua per la piscina posta sul cortile comune.

L'immobile si presenta dal punto impiantistico e manutentivo in stato normale.



A sinistra fotografia esterna della facciata est sul cortile comune; a destra fotografia interna del locale tecnico al piano terra

1.3.7 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 114 sub. 501 graffata con part. 805, 809

L'unità immobiliare in oggetto è identificata al fg. 2 part. 114 sub. 501, graffata con le part. 805 e 809; si sviluppa su un piano fuori terra e confina a nord ovest con il portico esclusivo delle abitazioni identificate al fg. 2 part. 113 sub 3 e sub. 4, a sud con il locale tecnico comune identificato al fg. 2 part. 114 sub. 1, a ovest con il cortile comune.

Le facciate esterne e le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, il soffitto ha travi in legno a vista.

L'unità è costituita da un locale a rustico ora utilizzato come locale deposito attrezzatura per giardinaggio e un ampio locale definito a rustico in planimetria, ma in realtà trasformato a soggiorno e camera da letto, con bagno pertinenziale al piano terra. Completa l'unità un'area esterna pertinenziale.

Gli ambienti interni sono così costituiti:

- il locale deposito di attrezzatura per giardinaggio è posto nella porzione nord dell'unità, con accesso dal cortile comune mediante un portone in legno. L'altezza interna è di 3,05 m e presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica; le due finestre posizionate a est su Via Aldo Moro hanno serramenti in metallo con inferriate. Il locale è dotato di un impianto elettrico per l'illuminazione interna;
- il locale soggiorno-camera da letto è posto a sud del locale a deposito; presenta altezza interna di 3,05 m e pavimentazione in piastrelle in ceramica. All'interno del locale è stato ricavato un bagno con doccia con pavimentazione in mattonelle in ceramica, non rappresentato nella planimetria catastale. Le tre finestre posizionate a est su Via Aldo Moro presentano serramenti in metallo, mentre a ovest, sul cortile comune, sono presenti tre ampie vetrate scorrevoli con serramento in metallo di cui una funge da porta d'accesso interno. Il locale è dotato di impianto elettrico con illuminazione interna, di impianto idro-sanitario e di impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite due condizionatori split con motore esterno.

L'area esterna pertinenziale ha una superficie di 426 m² e si estende a nord

est del fabbricato lungo Via Sant'Antonino e Via Aldo Moro; è sistemata a giardino con una recinzione, verso la strada, in muretto intonacato e tinteggiato e sovrastante rete a maglie metalliche, al cui interno è piantumata una siepe. A nord est, su Via Sant'Antonino si apre un cancello pedonale in ferro battuto tinteggiato. Si accede inoltre all'area esterna sia dal cancello pedonale in ferro battuto, posizionato a est del portico pertinenziale all'abitazione al fg. 2 part. 113 sub 3, sia dalla porta finestra sul lato nord della medesima abitazione. L'area esterna è sistemata a prato con qualche albero ad alto fusto nella porzione nord, mentre nella porzione sud è utilizzata come campo di minigolf.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria in Banca Dati in merito alla destinazione del piano terra, alla presenza di un bagno all'interno del locale soggiorno – camera da letto, alla demolizione del locale autoclave indicato in planimetria.

L'unità si presenta complessivamente in stato manutentivo tra normale e l'ottimo.



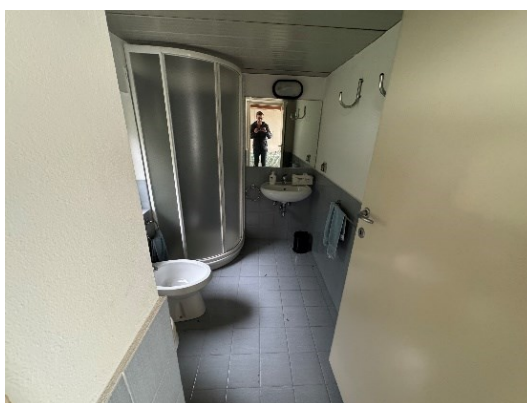
A sinistra fotografia esterna della facciata ovest sul cortile comune; a destra fotografia interna dell'area pertinenziale a nord est del magazzino adibita a giardino e mini-golf



Fotografia interna del deposito attrezzatura per giardinaggio (ex rustico) al piano terra



A sinistra fotografia interna del locale soggiorno; a destra fotografia interna della camera da letto



Fotografia interna del bagno con doccia

1.3.8 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 937 sub. 501

L'unità immobiliare in oggetto è un'area urbana di superficie pari a 88 m², che confina a ovest con la sponda destra della Roggia Acqua Rossa, a est con il magazzino identificato al fg. 2 part. 113 sub. 5 e il cortile comune identificato al fg. 2 part. 113 sub. 501.

L'area urbana è sistemata in battuto di cemento.

A nord dell'area, su Via Sant'Antonino, è presente un accesso pedonale costituito da un piccolo cancello in ferro battuto tinteggiato.

La Proprietà, in sede di sopralluogo, ha riferito che tale area doveva essere trasformata dal comune di Capergnanica a sede di un percorso ciclabile, progetto per ora non realizzato e non in prossima previsione.



A sinistra fotografia dell'accesso all'area urbana a nord su Via Sant'Antonino; dettaglio del cancello pedonale; a destra l'area urbana con pavimentazione in battuto in cemento

1.3.9 Unità immobiliare identificata al fg. 3 part. 284

L'unità immobiliare in oggetto è una cabina elettrica con area esterna pertinenziale di superficie di 4 m², che confina a nord, a sud e a ovest con i terreni della medesima Ditta, ma non oggetto della presente valutazione, ed a est con Via Aldo Moro.

Le facciate esterne e le pareti interne risultano intonacate, mentre la pavimentazione interna è in cemento liscio.

L'immobile è costituito da un unico locale con altezza interna di 2,50 m; la finestra e la porta d'ingresso su via Aldo Moro presentano serramenti in ferro.

L'area esterna pertinenziale circonda il perimetro del fabbricato ed è sistemata in battuto di cemento.

Il fabbricato si presenta in stato manutentivo normale.



Fotografia esterna della facciata est su Via Aldo Moro

1.4 Dati catastali

I beni immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa risultano catastalmente censiti nel Comune Censuario di Capergnanica come segue.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CAPERGNANICA						
foglio	particella	qualità	classe	superficie censuaria (mq)	reddito dominicale (€)	reddito agrario (€)
2	113	E.U.	-	1.582	-	-
2	114	E.U.	-	110	-	-
2	805	E.U.	-	394	-	-
2	809	E.U.	-	34	-	-
2	937	E.U.	-	88	-	-
3	284	E.U.	-	17	-	-

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAPERGNANICA							
foglio	particella	subalterno	categoria catastale	classe	consistenza	superficie catastale	R.C. (€)
2	113	2	Bene comune non censibile		-	-	-
2	113	3*	A/2	3	9 vani	263 m ²	604,25
2	113	4*	A/2	3	11 vani	286 m ²	738,53
2	113	5**	C/2	1	331 m ²	360 m ²	358,99
2	113	501	Bene comune non censibile		-	-	-
2	114	1	Bene comune non censibile		-	-	-
2	114 805 809	501**	C/2	1	88 m ²	126 m ²	95,44
2	937	501	F/1	-	88 m ²	-	-
3	284	-	D/1	-	-	-	114,00

* Planimetrie presenti in Banca Dati difformi da quanto rilevato in sopralluogo per quanto descritto ai paragrafi precedenti. Si procede a segnalazione alla competente Area Servizi Catastali e Cartografici

** Planimetria presente in Banca Dati difformi da quanto rilevato in sopralluogo per quanto descritto ai paragrafi precedenti. Si procede a segnalazione alla competente Area Servizi Catastali e Cartografici. Si dovrà procedere al cambio di destinazione dei locali al piano terra.

INTESTAZIONE IMMOBILE – COMUNE DI CREMONA		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII con sede a Bergamo (BG)	04114370168	proprietà 1/1



Estratto di mappa di Capergnanica fg. 2 particelle 113, 114, 805, 809, 937; fg. 3 particella 284

1.5 Titolo di provenienza

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla "ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo" in forza del seguente titolo di provenienza:

- Successione Testamentaria di [REDACTED] [REDACTED] Volume 88888 n. 476381, trascritta in Lodi il 14 novembre 2023 ai numeri 18514/2023 R.G. e 12452/2023 R.P..

1.6 Confini

Il complesso di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa risulta nel Comune Censuario di Capergnanica coerenziato con le seguenti particelle ricadenti sul foglio 2 e in parte sul foglio 3, da nord e in senso orario: Via Sant'Antonino; Via Aldo Moro; fg. 3 part. 355, 356, 357, 359; Roggia Acqua Rossa.

1.7 Consistenza

La consistenza del compendio immobiliare in argomento è stata dedotta dalle planimetrie catastali e calcolata sulla base delle "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari urbane" del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri [...]" di cui al D.P.R. del 23 marzo 1998 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12 maggio 1998.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (destinazione residenziale), la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quello principale quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (attuali A/7 e A/8), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a)

SUPERFICI RAGGUAGLIATE				
Unità immobiliare	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
Fg. 2 part. 113 sub. 3	Vani principali, accessori diretti - PT	123,00	1,00	123,00
	Vani principali, accessori diretti - P1	82,00	1,00	82,00
	Vani accessori indiretti comunicanti (due soffitte) - P2	82,00	0,50	41,00
	Balconi terrazze e simili comunicanti (Portico) - PT	25,00	0,30	7,50

	Balconi terrazze e simili comunicanti (Portico) - PT	93,00	0,10	9,30
Totale				262,80
Totale in c.t.				263,00
Fg. 2 part. 113 sub. 4	Vani principali, accessori diretti - PT	91,00	1,00	91,00
	Vani principali, accessori diretti - P1	148,00	1,00	148,00
	Vani accessori indiretti comunicanti (due soffitte) - P2	67,00	0,50	33,50
	Balconi terrazze e simili comunicanti (Portico) - PT	25,00	0,30	7,50
	Balconi terrazze e simili comunicanti (Portico) - PT	63,00	0,10	6,30
Totale				286,30
Totale in c.t.				286,00

Come descritto nel Paragrafo 6, le superfici delle seguenti unità immobiliari sono ricalcolate secondo il D.P.R. 138/1998 come ambienti considerati pertinenze esclusive alle due abitazioni.

SUPERFICI RAGGUAGLIATE				
Unità immobiliare	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
Fg. 2 part. 113 sub. 2 (Androne comune)	Balconi terrazze e simili non comunicanti - PT	25,00	0,15	3,75
	Balconi terrazze e simili non comunicanti - PT	25,00	0,05	1,25
	Totale			5,00
Fg. 2 part. 113 sub. 5* (Locale hobby, depositi, portico)	Vani accessori indiretti non comunicanti (Locale deposito - ex rustico) - PT	33,00	0,25	8,25
	Vani accessori indiretti non comunicanti (Locale hobby - ex rustico) - PT	102,00	0,50	51,00
	Balconi terrazze e simili non comunicanti (Portico) - PT	25,00	0,15	3,75
	Balconi terrazze e simili non comunicanti (Portico) - PT	73,00	0,05	3,65
	Vani accessori indiretti non comunicanti (Locale rustico) - P1	33,00	0,25	8,25
	Balconi terrazze e simili non comunicanti (Fienile) - P1	25,00	0,25	3,75

	Balconi terrazze e simili non comunicanti (Fienile) – P1	73,00	0,05	3,65
	Totale			82,30
Fg. 2 part. 113 sub. 501 (Cortile comune)	Area esterna o assimilabile sistemata a verde con piscina	444,00	0,10	44,40
	Area esterna o assimilabile sistemata a verde con piscina	456,00	0,02	9,12
	Totale			53,52
Fg. 2 part. 114 sub. 1 (Locale tecnico comune)	Vani accessori indiretti non comunicanti – PT	22,00	0,25	5,50
Fg. 2 part. 114 sub. 501 part. 805 part. 809 (Deposito e monolocale)	Vani accessori indiretti non comunicanti (Locale deposito – ex rustico) – PT	23,00	0,25	5,75
	Vani principali, accessori diretti (locale soggiorno – camera da letto e bagno – ex rustico)	64,00	1,00	64,00
	Area esterna o assimilabile sistemata a verde e mini golf	426,00	0,02	8,52
	Totale			78,27
Fg. 2 part. 937 sub. 501** (Area urbana)	Area esterna o assimilabile sistemata in battuto in cemento	88,00	0,02	1,76
Fg. 3 part. 284 (Cabina elettrica)	Vani accessori indiretti non comunicanti – PT	17,00	0,25	4,25
	Area esterna o assimilabile sistemata in battuto in cemento	4,00	0,02	0,08
	Totale			4,33

* Nonostante si tratti di un vano accessorio indiretto non comunicante, tenuto conto delle finiture interne a civile, l'ufficio ritiene corretto ragguagliare la superficie al 50%.

** Essendo l'area urbana esterna al complesso immobiliare, l'Ufficio ritiene corretto ragguagliare la sua superficie al 2%.

2 Descrizione tecnico legale del bene

2.1 Dati urbanistici

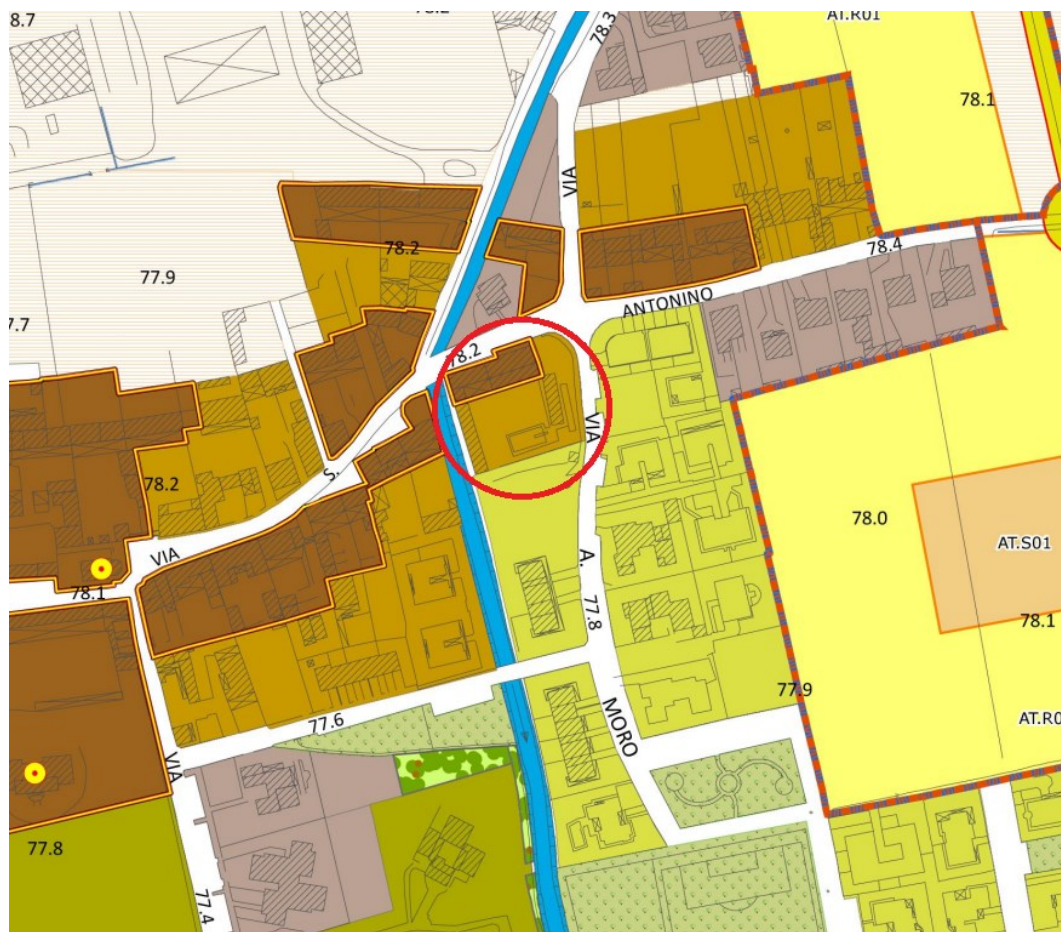
Il Comune di Capergnanica si è dotato del Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo strumento urbanistico è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 20 aprile 2009 ed approvato sempre con Delibera del Consiglio Comunale n.41 del 11 dicembre 2009. Lo stesso strumento urbanistico ha raggiunto la sua piena efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) n.26 del 30 giugno 2010.

La variante al Piano delle Regole vigente è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.4 del 27 febbraio 2014 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 49 del 3 dicembre 2014.

La variante al Documento di Piano vigente è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.33 del 30 novembre 2020 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 3 marzo 2021.

Nel Piano delle Regole gli immobili oggetto di stima si trovano parte in “Ambiti residenziali di centro storico e nuclei di antica formazione”, parte in “Ambiti residenziali di interesse storico – testimoniali”, parte in “Ambiti residenziali di recente espansione”.



Inquadramento urbanistico PdR vigente – immobili in Via Sant'Antonino-Via Aldo Moro

Ambiti consolidati

- Ambiti residenziali di centro storico e nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali di interesse storico - testimoniale
- Ambiti residenziali consolidati
- Ambiti a verde privato da tutelare
- Ambiti residenziali di recente espansione
- Aree per attrezzature e servizi pubblici
- Ambiti produttivi interni al contesto residenziale
- Ambiti produttivi esterni al contesto residenziale

Estratto dalle Disposizioni attuative del Piano delle Regole:

AMBITI RESIDENZIALI DI CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 48 – Ambiti residenziali di centro storico e nuclei di antica formazione

1. Nel "centro storico" e nei "nuclei di antica formazione" il Piano delle Regole persegue la tutela, il recupero e la valorizzazione, del patrimonio edilizio storico di pregio architettonico, urbanistico ed ambientale.

2. Le planimetrie del Piano delle Regole, individuano sull'intero territorio comunale, le zone definite quali "centro storico e nei nuclei di antica formazione".

Art. 49 – Definizione degli interventi edilizi

1. Nel "centro storico e nei nuclei di antica formazione", possono essere attuati i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizione senza ricostruzione
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento e nuove costruzioni
- modifiche di facciata

2. Per la definizione degli interventi edilizi oltre a quanto stabilito dalle norme regionali e statali vigenti in materia, al fine d'individuare ulteriori criteri atti a regolamentare con maggiore precisione la distinzione tra gli interventi, si specifica quanto segue.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo prevedono la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico, i ritmi e le proporzioni degli elementi costituenti lo schema dell'orditura originaria delle fronti quali finestre, logge, cornicioni, lesene ecc.;
- il ripristino delle coperture purché non ne venga alterata la forma e la pendenza;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- solai, relativamente ai quali, a parziale deroga di quanto sopra specificato per gli altri elementi, nel caso di solai senza più alcun valore architettonico, sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote della linea di gronda;

a) la demolizione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

b) l'insediamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui alle lettere precedenti;

c) in particolare sono sottoposti a tale disciplina le unità edilizie dotate di alcuni o tutti dei seguenti elementi:

- facciate unitarie con la presenza di elementi quali lesene, cornici e cornicioni di pregio;
- solai a volte o con struttura portante in legno;
- portici e loggiati e di altri elementi architettonici significativi da un punto di vista storico ed architettonico;

d) in caso di crollo accidentale o di palese stato di degrado di edifici soggetti ad intervento di risanamento conservativo che renda irreversibili, anche parzialmente, le strutture edilizie esistenti, previo sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale che accerti lo stato delle opere, nonché previa presentazione di opportuna relazione da parte di tecnico abilitato, possono essere

ammessi gli interventi di ripristino tipologico finalizzati alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti tra le unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura,

e) in ogni caso dovranno sempre essere utilizzati materiali tradizionali;

f) gli aspetti architettonici o tipologici vincolati al ripristino sono da intendersi soltanto quelli che, all'interno di una stessa unità d'intervento, costituiscono elemento di pregio ancora riconoscibile o documentabile fatta esclusione, quindi, di tutte quelle parti prive di valore architettonico e/o ambientale, per le quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché tendenti al sostanziale rispetto ed alla valorizzazione delle unità edilizie nel loro insieme;

g) indipendentemente da quanto consentito anche a seguito del rilascio o dell'efficacia dei titoli edilizi abilitativi, negli interventi edilizi va comunque garantita la tutela di eventuali elementi architettonici (volte, solai di pregio, ecc.) esistenti nell'edificio e non rilevati in sede di progetto.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quanto sopra, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, senza aumento del volume geometrico e delle altezze preesistenti, la modifica della posizione delle scale e delle murature portanti sia interne sia esterne.

L'entità degli interventi ammissibili nell'ambito della ristrutturazione edilizia e comportanti modifiche o rifacimenti delle strutture preesistenti andrà valutata caso per caso in relazione alla consistenza complessiva e allo stato di degrado degli edifici.

In caso di crollo accidentale o di palese stato di degrado riscontrato nel corso dei lavori che renda irrecuperabili, anche parzialmente, la struttura edilizia esistenti, previo sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale che accerti lo stato delle opere nonché previa presentazione di opportuna relazione da parte di tecnico abilitato, possono essere ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione purché essi avvengano nel fedele rispetto delle caratteristiche originarie degli edifici.

Qualora l'eventualità descritta al comma precedente interessi edifici isolati non facenti parte di cortine edilizie e la cui posizione in rapporto alla viabilità esistente o di progetto consiglia un arretramento dal fronte stradale per motivi di sicurezza e di visibilità, la ricostruzione può avvenire, nel rispetto delle modalità descritte al precedente comma, arretrando il fabbricato dal filo stradale di quanto necessario definito in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale.

Indipendentemente da quanto consentito anche a seguito del rilascio o dell'efficacia dei titoli edilizi abilitativi, negli interventi edilizi va comunque garantita la tutela di eventuali elementi architettonici (volte, solai di pregio, ecc.) esistenti nell'edificio e non rilevati in sede di progetto.

In ogni caso dovranno sempre essere utilizzati materiali tradizionali.

5. Ampliamenti e nuove costruzioni.

Detti interventi potranno essere attuati solo dove previsti dalle tavole del Piano delle Regole e tramite Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato.

Dato atto che detti interventi comportano aumento di carico urbanistico, i medesimi sono soggetti alla cessione e/o monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi necessarie in conseguenza dell'incremento di carico urbanistico prodotto.

6. Demolizione senza ricostruzione.

Riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie quali superfetazioni, e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

Il tipo d'intervento prevede: la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'intorno mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne al fine del risanamento formale e funzionale degli spazi di pertinenza delle singole unità edilizie.

7. Demolizione e ricostruzione.

L'assimilazione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione con la medesima volumetria e sagoma alla "ristrutturazione edilizia", non è applicabile qualora non sussista un preesistente fabbricato, ma residuo solamente dei ruderi.

In tal caso (presenza di soli ruderi), l'edificazione costituisce sempre intervento di "nuova costruzione" e come tale è soggetta a tutti i vincoli gravanti sull'area interessata.

Art. 50 – Disciplina d'intervento

1. L'unità d'intervento, per gli edifici non inclusi in Piani di Recupero già individuati dal presente Piano delle Regole, coincide con l'unità edilizia.

2. Per unità edilizia si intende, ai fini delle presenti norme, un edificio unitario dal punto di vista tipologico, architettonico e costruttivo e che può comprendere una o più unità immobiliari.

3. Per ogni unità d'intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui di norma farà riferimento un unico titolo edilizio abilitativo.

4. È ammessa anche la presentazione di un progetto unitario che si riferisca a più unità minime d'intervento.

5. L'unità d'intervento, per gli edifici inclusi in Piani di Recupero già individuati dal presente Piano delle Regole, coincide con il perimetro del Piano stesso.

6. Modifiche al perimetro del Piano di Recupero possono essere consentite solo seguendo le procedure e rispettando le condizioni stabilite dalle norme regionali.

7. Tutti gli interventi che comportano aumento di carico urbanistico sono soggetti alla cessione e/o monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi necessarie in conseguenza dell'incremento di carico urbanistico prodotto;

8. Tale cessione avviene a seguito della preventiva approvazione di un Piano di Recupero, laddove individuato dal Piano delle Regole o successivamente tramite una eventuale individuazione da attuarsi per mezzo di variante puntuale al Piano delle Regole stesso, oppure a seguito di convenzione o dichiarazione unilaterale d'obbligo per interventi attuabili tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività edilizia.

Art. 51 – Prescrizioni generali per gli interventi

1. Nel "centro storico e nei nuclei di antica formazione", devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- sarà da evitare il tamponamento dei portici ed in linea di massima dei loggiati delle architetture ristrutturate e/o ricostruite e la modificazione degli andamenti delle falde di copertura;
- tutti gli interventi dovranno essere indirizzati al recupero ed alla conservazione dei caratteri storici rilevabili in ordine agli aspetti insediativi, tipologici ed alle modalità costruttive, attraverso il mantenimento degli impianti planivolumetrici;
- dovranno confermare le sagome, le quote degli orizzontamenti e le ripartizioni degli alzati;
- i materiali devono essere di tipo tradizionale e le tecniche costruttive coerenti alle consuetudini storiche locali;
- sono da rimuovere gli elementi e le presenze superfetative estranee alle costruzioni originali;
- non sono ammesse nuove costruzioni, oltre a quelle specificatamente individuate dal presente Piano delle Regole, nonché depositi che ostruiscano la percezione del centro storico o dei nuclei di antica formazione o che non si integrino con l'immagine complessiva dei luoghi;
- i nuovi interventi non devono avere altezze superiori a quelle medie esistenti e non devono comunque superare i dieci metri all'estradosso del colmo del tetto.

2. Devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari.

a) Cortili, i giardini e gli spazi liberi:

i cortili, i giardini e gli spazi liberi di pertinenza di ciascuna unità edilizia sono inedificabili salvo i casi di ampliamento ammessi dal presente Piano delle Regole; in ogni caso i cortili, i giardini e gli spazi liberi sono da salvaguardare in ordine alle loro caratteristiche architettoniche e formali; non è consentito l'uso di tali spazi per destinazioni che comportino un degrado ambientale.

b) Rustici e pertinenze:

i rustici e le pertinenze (box, tettoie e simili), devono essere recuperati nel rispetto delle specifiche disposizioni del presente capitolo in merito alla tutela degli elementi di valore storico architettonico e formale; in particolare devono essere tutelate le relazioni tipo-morfologiche con il tessuto edilizio preesistente e il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali degli edifici principali; essi possono essere soggetti anche a demolizione senza ricostruzione, ai fini del riordino delle configurazioni edilizie e degli spazi liberi, purché tali edifici non presentino elementi architettonici o stilistici di pregio o non costituiscano parte integrante degli edifici principali.

c) Autorimesse:

è ammessa la realizzazione d'autorimesse a servizio esclusivo dei fabbricati principali, nel rispetto delle presenti norme e delle norme regionali e statali vigenti in materia.

d) Superfetazioni:

le superfetazioni sono da demolire nell'ambito degli interventi ai quali ciascuna unità edilizia è sottoposta, ad esclusione degli ampliamenti definibili per uso, consistenza edilizia o qualità architettonica, organici all'edificio originario.

e) Sottotetti:

Si rinvia alle norme di legge vigenti in materia che s'intendono qui richiamate per intero; in ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dalle presenti norme tecniche. Negli edifici soggetti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione potrà essere consentita l'utilizzazione del sottotetto a fini abitativi purché tale adattamento rispetti le seguenti caratteristiche:

- *mantenimento della posizione della copertura originale;*
- *altezza minima (calcolata come media ponderale): quella stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene per ogni categoria di locale di nuova costruzione;*
- *negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo la realizzazione di aperture è ammessa soltanto del tipo a lucernario a filo di falda (esclusivamente per quelle non prospicienti la via pubblica) nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aerazione e illuminazione prescritti dal R.L.I.;*
- *esclusivamente in ambiti di recupero ed esclusivamente nel caso di locali di sottotetto già adibito a permanenza di persone o in caso di recupero all'uso residenziale o ad attività connesse, ai solai o soffitte, è consentita la realizzazione di terrazze ottenute attraverso il taglio di una porzione del tetto; in tale caso l'inizio del taglio dovrà distare almeno ml. 2,00 dall'estremità della gronda e la superficie delle terrazze non potrà superare la decima parte della superficie del solaio. Tale soluzione è consentita esclusivamente per i fabbricati sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia e qualora il terrazzo non sia visibile dalla via pubblica.*

f) Confine e autorimesse interrato:

È consentita, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la realizzazione di cantine e/o di autorimesse interrato all'interno od all'esterno degli edifici, nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli edifici medesimi e delle aree libere di pertinenza; la realizzazione di tali locali non dovrà, inoltre, arrecare pregiudizio alle condizioni statiche degli edifici ed a tale scopo dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di asseverazione da parte di un tecnico abilitato.

g) Coperture:

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato in coppi; i tetti saranno realizzati a falde, con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali esistenti nella zona; coperture piane o altri tipi di copertura potranno essere consentiti solo in casi particolari (autorimesse, scale o ascensori esterni, volumi accessori e simili), e saranno realizzati con materiali che ben si accordino con quelli tradizionali esistenti in zona; qualora il sottotetto sia abitabile è ammessa la realizzazione di aperture in falda soltanto del tipo a "lucernario a filo di falda" esclusivamente per quelle falde non prospicienti la via pubblica nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aerazione e illumina-

zione prescritti dal R.L.I.; nel caso esso non sia abitabile sarà ammessa una superficie illuminante non superiore a mq 1,00 per ciascun vano; camini, torrini e simili saranno eseguiti nel rispetto delle forme e materiali tradizionali quali mattoni facciavista o muratura intonacata, oppure in lamiera di rame nelle forme e tipi da specificare nel progetto.

h) Fronti esterne ed interne:

Le pareti nelle quali debbono essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio filologico o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti esteso anche alle fronti degli edifici circostanti con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi; lo studio progettuale dovrà interessare oltre alla proprietà oggetto di intervento, anche gli edifici posti ai lati della proprietà medesima, per una estensione di almeno 15 metri lineari per lato; le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti, per la realizzazione di vetrine o accessi carrai, devono inoltre uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla superficie della fronte ed alle aperture preesistenti, tenendo conto anche dei caratteri degli edifici circostanti;

- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte;

le superfici murarie dovranno essere ripristinate nel loro assetto originario, intonacate al civile o a conci o mattoni faccia a vista, mediante l'adozione di materiali e tecniche tradizionali; non sono ammessi rivestimenti delle fronti in ceramica o materiali simili, né con intonaci e rivestimenti stollati, granigliati, plastici o simili; gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene, ecc., dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari; nel caso di ampliamenti, ripristino e nuovi interventi tali elementi dovranno essere riproposti con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretino quelle tradizionali; non sono ammessi nuovi balconi od altri elementi a sbalzo; i serramenti saranno realizzati in colori e materiali coerenti con i caratteri architettonici e/o ambientali delle unità edilizie; non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato;

- tapparelle in legno, plastica od altro;

- saracinesche orizzontali o verticali ad esclusione del caso in cui il loro utilizzo sia giustificato da seri motivi di sicurezza;

- portoni basculanti in lamiera a vista sulle fronti prospicienti spazi pubblici; possono esser ammessi portoni di altro materiale (es. con rivestimento in doghe in legno) in accordo con i caratteri degli edifici; i portoni e le basculanti sugli spazi pubblici non dovranno in ogni caso sporgere oltre il filo di facciata in fase di apertura.

i) Rapporti aeroilluminanti:

Per gli edifici sottoposti ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, è consentita la deroga al rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene; si precisa che le deroga ammessa dalla presente norma esprime una volontà dell'Amministrazione Comunale per quanto di sua competenza, ma per ottenere l'effettiva concessione della deroga si dovrà ottenere l'assenso dall'Ente preposto all'applicazione del R.L.I. (A.S.L.), che dovrà valutare caso per caso la possibilità di concederla.

In ogni caso le aperture sulle fronti, se ampliate o realizzate ex novo, dovranno sostanzialmente rispettare o riproporre i caratteri tipologici e stilistici delle aperture preesistenti e comunque di quelle tradizionali con particolare riferimento alle proporzioni delle finestre ed ai rapporti geometrici delle fronti;

l) Altezze minime dei locali:

Negli interventi di recupero edilizio che prevedono la sostituzione dei solai, qualora si verifichi l'impossibilità, tecnica o funzionale dell'adeguamento alle altezze minime stabilite dal R.L.I. previo parere preventivo in deroga da parte dell'A.S.L., è consentita l'abitabilità in deroga di vani i quali abbiano un'altezza netta minima di m 2,70 con un minimo assoluto di m 2,40; tale norma non vale per i sottotetti relativamente ai quali si applicano le norme di legge specifiche in materia.

Art. 52 – Usi previsti nel "centro storico e nei nuclei di antica formazione"

1. Nel "centro storico e nei nuclei di antica formazione", gli usi esistenti possono essere mantenuti, purché compatibili con la prevalente destinazione della zona sotto il profilo urbanistico e/o ambientale.

2. Le variazioni d'uso, dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie.

3. In particolare le nuove destinazioni funzionali sono consentite previo verifica della coerenza dell'inserimento di tali funzioni rispetto agli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi nonché degli spazi liberi di pertinenza e nel rispetto dei limiti definiti dal piano di zonizzazione acustica.

4. Il "centro storico ed i nuclei di antica formazione", sono prevalentemente destinati alle funzioni abitative.

5. Gli usi previsti sono i seguenti:

a) FUNZIONE ABITATIVA

a.1) Abitazioni singole e collettive; rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) FUNZIONI DI SERVIZIO

b.1) commercio al dettaglio "esercizi di vicinato", con superficie di vendita ed esposizione non superiore a mq 150, incrementabili fino ad un massimo di ulteriori mq 200 per superfici di deposito e magazzino.

b.2) pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

b.3) usi vari di tipo diffusivo, intesi come funzioni terziarie di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, attività di servizio, culturali e ricreative e simili), generalmente integrate nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, qualora non si tratti di attività svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b.4) Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).

b.5) Artigianato produttivo di tipo manifatturiero laboratoriale; in questo uso sono comprese le attività artigianali del settore produttivo manifatturiero che si svolgono in laboratori e possono insediarsi anche nelle zone a prevalente destinazione residenziale in quanto si intendono compatibili con le funzioni abitative.

6. L'insediamento della funzione residenziale non è soggetto ad alcuna limitazione di zona e di superficie.

7. Gli interventi edilizi si definiscono, in relazione alla destinazione d'uso diversa da quella residenziale, nelle seguenti categorie:

a) interventi comportanti insediamenti residenziali attraverso la trasformazione di volumi a destinazione d'uso diversa da quella residenziale (rustici, capannoni, ecc.);

b) interventi comportanti l'insediamento di nuove funzioni d'uso diverse da quella residenziale attraverso la trasformazione di superficie a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, come certificato a mezzo di titolo edilizio abilitativo, od in mancanza, da classificazione catastale o da altra documentazione probante;

c) interventi comportanti trasformazione d'uso nell'ambito di categorie funzionali diverse da quella residenziale esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole e certificata come al precedente punto;

8. Interventi comportanti l'ampliamento in superficie di funzioni diverse da quella residenziale già insediate alla data di adozione del presente Piano delle Regole, anche con eventuale variazione di categoria funzionale.

9. La modifica di destinazione d'uso è condizionata alla preliminare verifica della localizzazione dell'edificio oggetto di richiesta, della compatibilità insediativa con il tessuto edilizio cui appartiene l'edificio, dell'adattabilità della tipologia alla nuova sezione insediabile e della possibilità di

reperire le aree da destinare ad attrezzature e servizi resi necessari in conseguenza dell'incremento di carico urbanistico generato dall'intervento; l'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso valutare l'opportunità o meno di procedere, per giustificati motivi, alla monetizzazione delle aree.

Art. 53 – Elaborati per la presentazione di titoli edilizi abilitativi

1. A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio vigente, tutti i progetti relativi ad interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia da attuarsi nel "centro storico ed i nuclei di antica formazione", dovranno essere corredati dalle seguenti documentazioni:

- a. rilievo dello stato di fatto (planimetria di ogni piano, sezioni, prospetti, coperture, e particolari costruttivi) in scala adeguata;
- b. sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno (scala 1:100 e 1:200);
- c. rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con l'indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
- d. dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti;
- e. documentazione storica, planimetria, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc., qualora esistenti;
- f. documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme degli edifici esistenti;
- g. relazione contenente la descrizione delle operazioni che s'intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.

2. La documentazione richiesta potrà essere ridotta in funzione delle caratteristiche del fabbricato e/o della tipologia d'intervento dall'ufficio tecnico comunale.

AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 54 – Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale

1. Detti ambiti riguardano il tessuto urbano consolidato diverso dai nuclei di antica formazione. Rientrano in questi ambiti:

- ambiti, non sempre omogenei, costituiti prevalentemente da cascinali (costruiti prima degli anni '50) oggi generalmente non più a servizio dell'attività agricola ma che hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche originarie e che quindi possiedono notevole valore storico testimoniale;
- le aree oggetto di nuova edificazione o di ricostruzione effettuate a partire dagli anni Cinquanta;
- le aree oggetto di recente edificazione, realizzate in attuazione delle convenzioni di lottizzazione stipulate negli ultimi decenni.

2. Dette aree a prevalente destinazione residenziale sono in gran parte già edificate; in esse si considera esaurita la possibilità edificatoria ad esclusione di processi d'integrazione edilizia, di sostituzione di edifici esistenti e di edificazione di eventuali lotti residuali e/o interclusi.

3. Le planimetrie del Piano delle Regole, individuano sull'intero territorio comunale, le aree definite quali "ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale" distinte in:

- b.1) ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale;
- b.2) ambiti residenziali consolidati;
- b.3) ambiti residenziali di recente espansione.

Art. 55 – Definizione degli interventi edilizi

1. Per la definizione degli interventi si recepisce quanto stabilito dall'art. 27 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e dalla normativa regionale e nazionale in materia.

Art. 56 – Disciplina degli interventi

1. I progetti si attuano mediante intervento edilizio diretto, fatta eccezione per: gli "ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale" che sono soggette a Piano di Recupero od a Permesso di Costruire convenzionato, nel caso d'interventi comportanti demolizione e ricostruzione od incremento di carico urbanistico; le funzioni ricettive di cui alla successiva lettera d), che sono soggette a Piano Attuativo.

2. Si applicano le disposizioni di cui ai precedenti art. 23 in materia di parcheggi di pertinenza PP.

3. Ai fini della determinazione della volumetria edificabile sono computabili anche le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale purché aventi la simbologia dell'ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale nelle tavole del Piano delle Regole.

4. Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, equiparabili alla "ristrutturazione", dovranno iniziare immediatamente dopo quelli di demolizione e comunque non oltre un anno dalla data di efficacia del titolo edilizio abilitativo; superato tale termine l'edificazione dello spazio resosi libero avverrà nei limiti e con le prescrizioni relative agli interventi di nuova costruzione.

6. Gli interventi di integrazione del patrimonio edilizio esistente, sostituzione dello stesso o di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti indici:

b.1) ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale

$I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

Distanze a norma del precedente art.21

$R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$

parcheggi PP nella quantità stabilita dal precedente art.23

S.m.f. = 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie

Necessariamente andranno cedute gratuitamente le aree di:

Verde primario $3 \text{ mq}/100 \text{ mc}$

Parcheggi di urbanizzazione primaria PU $10 \text{ mq}/100 \text{ mc}$

Gli interventi comportanti un aumento del carico urbanistico per trasformazione di volumi edilizi esistenti (fienili, stalle, depositi, laboratori dismessi ecc.) saranno soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, con cessione e/o monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici mancanti.

Gli interventi sono assentibili previa formazione di un progetto di massima esteso all'intero organismo edilizio.

Valgono le prescrizioni dell'art.51 delle presenti norme.

b.2) ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale

$I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

Distanze a norma del precedente art.21

$R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$

parcheggi PP nella quantità stabilita dal precedente art.23

S.m.f. = 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie

b.3) ambito di recente espansione a prevalente destinazione residenziale

$I_f = 1,40 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

Distanze a norma del precedente art. 21

$R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$

parcheggi PP nella quantità stabilita dal precedente art.23

S.m.f. = 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie

Art. 57 – Destinazioni d'uso ammesse

1. L'ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale, è prevalentemente destinato alle funzioni abitative.

2. Gli usi previsti sono i seguenti:

a) FUNZIONE ABITATIVA

a.1) Abitazioni singole e collettive; rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) FUNZIONI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

b.1) commercio al dettaglio "esercizi di vicinato", con superficie di vendita ed esposizione non superiore a mq 150, incrementabili fino ad un massimo di ulteriori mq 200 per superfici di deposito e magazzino.

b.2) pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

b.3) usi vari di tipo diffusivo, intesi come funzioni terziarie di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, attività di servizio, culturali e ricreative e simili), generalmente integrate nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, qualora non si tratti di attività svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b.4) Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).

b.5) Artigianato produttivo di tipo manifatturiero laboratoriale; in questo uso sono comprese le attività artigianali del settore produttivo manifatturiero che si svolgono in laboratori e possono insediarsi anche negli ambiti a prevalente destinazione residenziale in quanto si intendono compatibili con le funzioni abitative.

b.6) Distributori stradali di carburanti, comprese le attività ad esse complementari quali autolavaggio, riparazione di autoveicoli, bar e vendita di accessori per gli automezzi; i distributori privati di carburante sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa di settore.

c) FUNZIONI TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

c.1) Scuole dell'obbligo compresi asili nido e scuole materne.

c.4) Attrezzature per il verde; comprendono aree di uso pubblico sistemate a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco nonché elementi edilizi di arredo e servizio.

c.5) Attrezzature d'interesse comune quali servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, sedi di associazioni.

c.6) Sedi istituzionali ed amministrative.

c.7) Servizi religiosi comprendenti gli edifici per il culto ed opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché le attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

c.8) Attrezzature socio-sanitarie quali poliambulatori, servizi per anziani e/o diversamente abili, centri sanitari specializzati e simili, sia pubblici che privati.

c.9) Attrezzature tecnologiche che comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi.

d) FUNZIONI RICETTIVE

d.1) funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo, quali alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli e similari (dette funzioni sono insediabili subordinatamente all'approvazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato ai fini del reperimento delle aree ed attrezzature pubbliche necessarie per servire il carico urbanistico indotto dall'attività).

3. È inteso che alle destinazioni di cui sopra possono essere associate funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti agli usi medesi.

2.2 Certificazioni di conformità e certificazione energetica

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di certificazioni; pertanto, ai fini di questa stima si considereranno gli impianti conformi alla normativa vigente all'epoca di realizzazione.

2.3 Contratti di locazione

Le unità immobiliari, di proprietà del A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII di Bergamo non sono interessate da alcun contratto di locazione.

2.4 Servitù e altri diritti reali

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di documenti che attestino la presenza di servitù di qualsiasi genere né di altri diritti reali gravanti sugli immobili.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

3.1 Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere diversamente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

I diversi aspetti economici che un immobile può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato
- il più probabile Valore di Capitalizzazione
- il più probabile Valore di Produzione
- il più probabile Valore di Trasformazione
- il più probabile Valore Complementare
- il più probabile Valore di Surrogazione.

3.2 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il

volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

3.3 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie o il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

3.4 Costo di produzione

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese e edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

3.5 Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

3.6 Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

3.7 Valore di surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per

rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

4 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato all'attualità (data della sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, marzo 2024) degli immobili in argomento appartenenti a un complesso immobiliare a destinazione residenziale (identificati con fg. 2 part. 113 sub. 2; fg. 2 part. 113 sub. 3; con fg. 2 part. 113 sub. 4; fg. 2 part. 113 sub. 5; fg. 2 part. 113 sub. 501; fg. 2 part. 114 sub. 1; fg. 2 part. 114 sub. 501 graffata con part. 508, 809; fg. 2 part. 937 sub. 501; fg. 3 part. 284), così come richiesto dalla ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo, al fine di una possibile alienazione.

5 Analisi di mercato

Il mercato cui appartengono i beni oggetto di stima è quello degli immobili a destinazione residenziale. L'Ufficio ha svolto una indagine presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona, competente territorialmente, volta all'individuazione di atti di trasferimento di beni simili ubicati nel Comune di Capergnanica, nel triennio precedente alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione (marzo 2024). Per quanto riguarda le unità a destinazione residenziale, dalle analisi svolte dall'Ufficio non è stato possibile reperire atti di compravendita di beni simili nello stesso Comune, compravenduti in epoche differenti ma prossime all'epoca di stima; pertanto, si è dovuto allargare la ricerca ai comuni limitrofi. Le risultanze di tali analisi sono riportate nel capitolo seguente.

Per una analisi di mercato a livello provinciale del segmento immobiliare relativo ai fabbricati di tipo residenziale, si è fatto in primo luogo ricorso ai dati raccolti nelle Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dalle "Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale – Lombardia – Periodo di riferimento: anno 2023" (ultimo report pubblicato) a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Lombardia, in collaborazione con la Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale-Territorio:

FOCUS provinciale - Cremona

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Cremona suddivisa in 5 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28). In Tabella 32 "NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale" sono riportate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite al NTN. Sono esposti quindi i dati riferiti al NTN, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale oltre ai dati riferiti all'IMI. A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un calo del numero di transazione del -7,9% rispetto l'anno precedente. Tutte le macroaree sono in calo, "Casalasco" (-10,6%), "Cremasco" (-9,8%), "Cremonese" (-9,5%), "Cremona capoluogo" (-7,1); fa eccezione il "Soresinese" di fatto stazionario (+1,8%). L'intensità del mercato immobiliare, rappresentata dall'indice IMI, mostra un decremento di -0,21 punti sul 2022 attestandosi ad un valore medio provinciale del 2,4%. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rilevano valori compresi tra 1,9 e 2,6: più alto "Cremona capoluogo" (2,6%) e il "Cremasco" (2,5%). In termini di differenziale sul 2022, si registrano decrementi in tutte le zone, ad eccezione del Soresinese di fatto stabile (+0,04). In Figura 29 "Serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" è rappresentato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice del NTN riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico viene evidenziato come il mercato degli immobili per il capoluogo e per la provincia, dopo la flessione registrata tra il 2006 e il 2013, abbia attraversato un periodo di fasi alterne caratterizzate da aumenti e cali alternati; dopo la netta ripresa del 2021, gli ultimi due anni vedono di nuovo una contrazione nel numero di compravendite. In Figura 30 "Serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" è riportato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice IMI riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico si registra sostanzialmente il medesimo andamento del grafico precedente, in quanto l'andamento dell'intensità del mercato immobiliare è influenzato dalle variazioni del NTN poiché lo stock, per le sue dimensioni e l'assenza di radicali mutazioni del tessuto urbano-sociale, è stato sufficientemente invariante. In Tabella 33 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale" sono indicate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2022 e la variazione percentuale tra questa e quella riferita all'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media registra un leggero aumento rispetto il 2022 (+1,1%), attestandosi su un valore medio di 900 €/ m². Quotazioni in leggero aumento in tutte le macroaree, "Cremona capoluogo" (+1,8%), "Cremasco" (+1,3%), "Soresinese" (+0,6%) e "Casalasco" (+0,5%); in diminuzione il "Cremonese" (-0,2%). La quotazione media più alta si registra, come sempre, nel Comune capoluogo di provincia (1.237 €/ m²), seguita dal "Cremasco" (929 €/ m²), mentre la zona che registra quotazioni più basse è quella del "Cremonese" (633 €/ m²). In Figura 31 "Serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" vengono espressi i "numeri indice" riferiti alle quotazioni della provincia, del solo capoluogo e del resto della provincia. Il grafico, che riporta l'andamento dall'anno 2004 dell'indice delle quotazioni, evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari, nel corso del 2023, sia in leggero aumento, dopo le diminuzioni riscontrate dal 2015 al 2021

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona

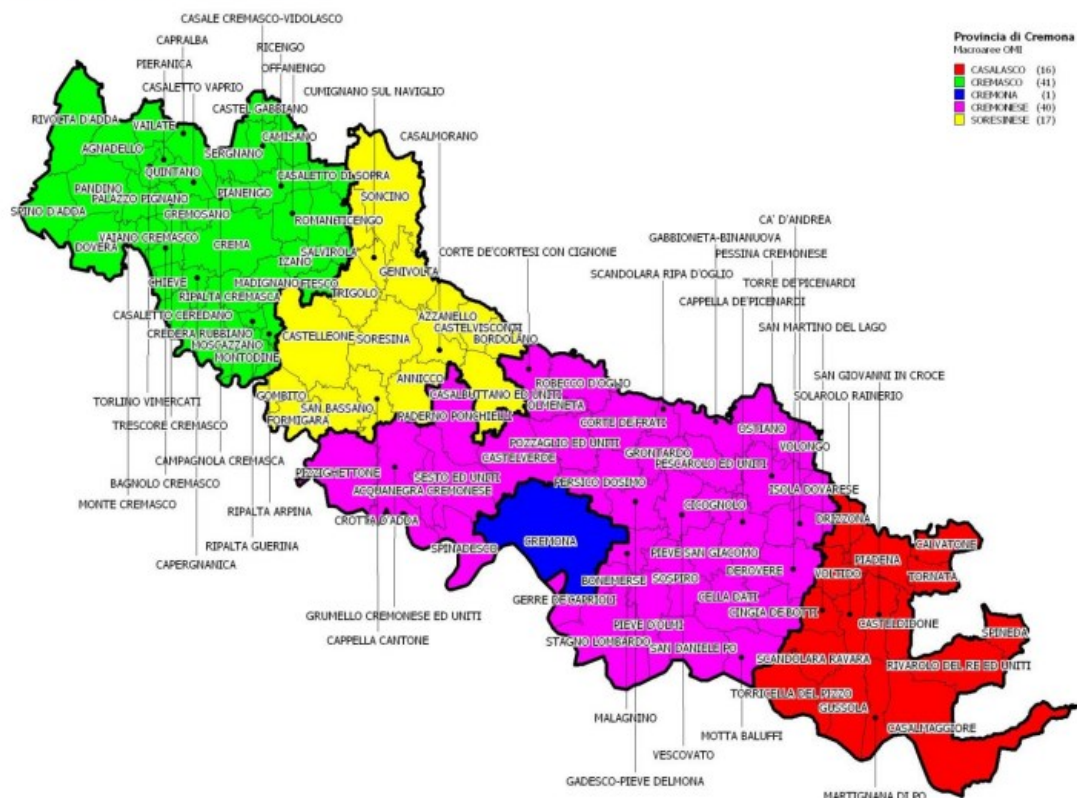


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
Cremona Capoluogo	1.071	-7,1%	2,59%	-0,20	23,5%
Creмасco	1.812	-9,8%	2,53%	-0,28	39,8%
Cremonese	744	-9,5%	2,11%	-0,22	16,4%
Soresinese	574	1,8%	2,44%	0,04	12,6%
Cremona	4.549	-7,9%	2,40%	-0,21	100,0%

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

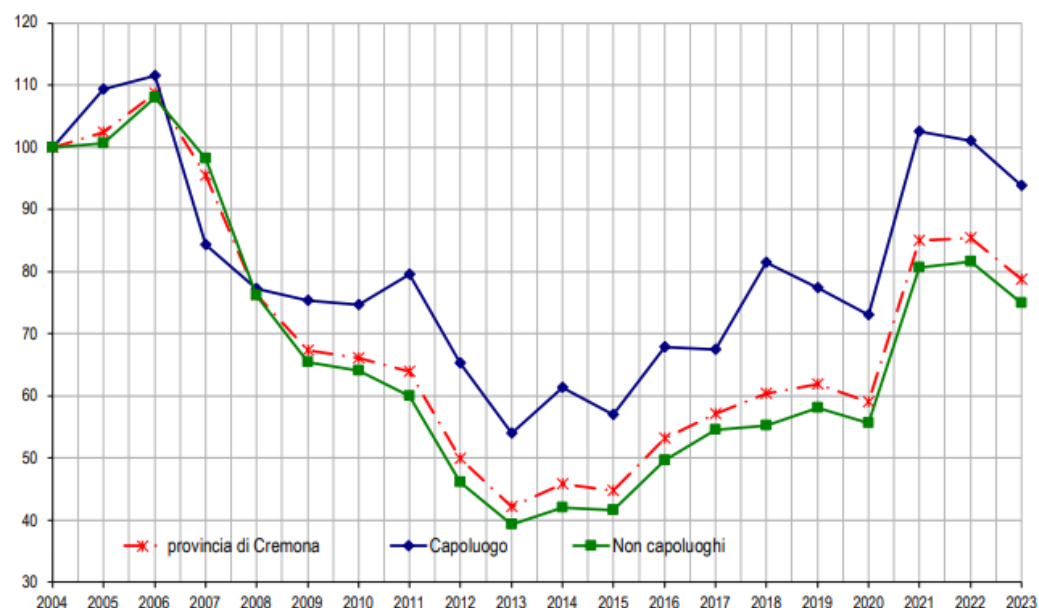


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

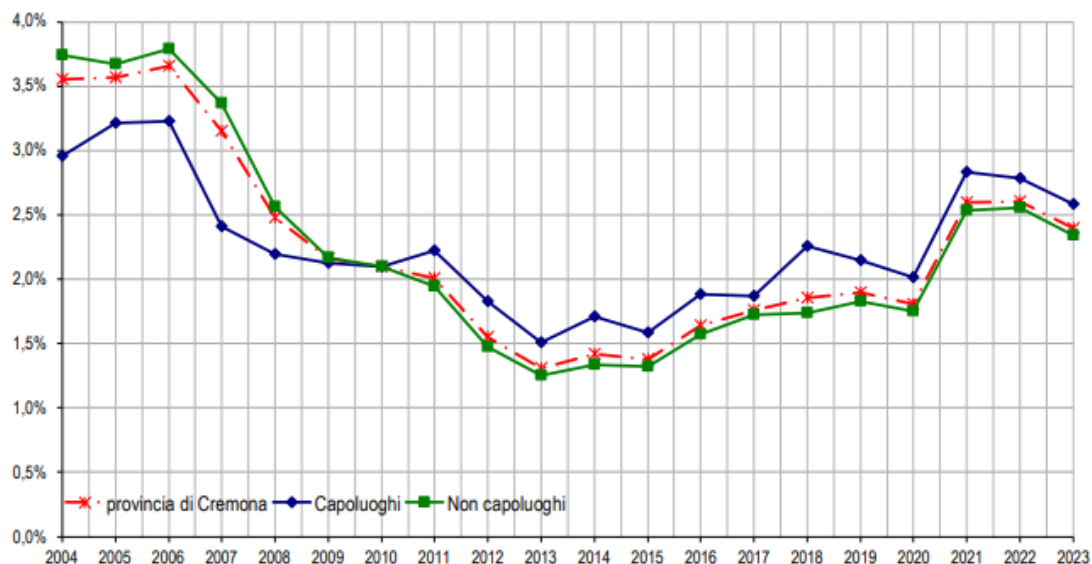
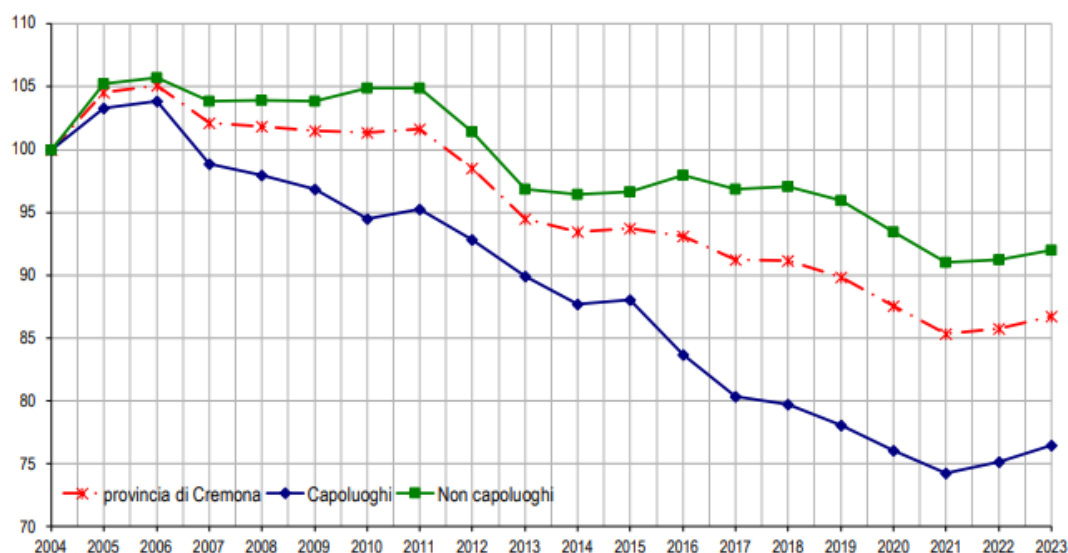


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

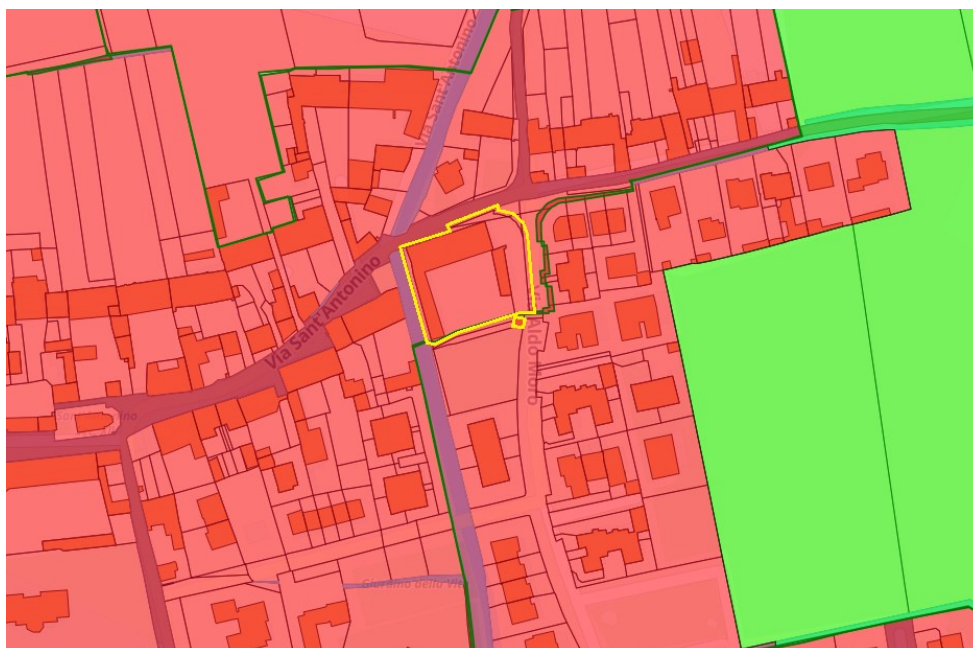
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
Casalasco	720	0,5%
Cremasco	929	1,3%
Cremona Capoluogo	1.237	1,8%
Cremonese	633	-0,2%
Soresinese	762	0,6%
Cremona	900	1,1%

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



In riferimento al comune di Capergnanica, si riporta di seguito quanto emerso dalle indagini di mercato svolte ai fini della redazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura di questo Ufficio, relativamente al 2° semestre 2023 (ultima quotazione pubblicata) per le tipologie "Ville e villini", "Abitazioni civili" ed "Abitazioni economiche" nelle zone OMI B1 "Capergnanica".

COMUNE DI CAPERGNANICA – ZONA B1						
2° semestre 2023		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edili- zia		min	max	min	max
residenziale	Ville e villini	Normale	900,00	1.250,00	2,60	3,80
residenziale	Abitazioni civili	Normale	800,00	1.100,00	2,30	3,40
residenziale	Abitazioni eco- nomiche	Normale	550,00	800,00	1,80	2,80



Zonizzazione OMI di Capergnanica: in rosso zona B1

Nella tabella che segue è riportato il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) perfezionatisi nel corso del 2023 nel Comune di Capergnanica. Come evidente dalla tabella l'NTN relativo ad immobili di superficie maggiore di 145 mq è pari a 4,83. Tuttavia, tali immobili non presentano caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima (per tipologia costruttiva, anno di costruzione, ubicazione di dettaglio). La ricerca di comparables è stata pertanto estesa ai comuni limitrofi.

NTN – Comune di Capergnanica – Anno 2023					
Unità residenziali fino a 50 mq	Unità residenziali 50 - 85 mq	Unità residenziali 85 - 115 mq	Unità residenziali 115 - 145 mq	Unità residenziali oltre 145 mq	Totale
0	6	13,5	3,5	4,83	27,83

6 Scelta del criterio di stima e della metodologia

6.1 Unità immobiliari identificate al fg 2 part. 113 sub. 3 e sub. 4

Trattandosi di beni immobili aventi caratteristiche ordinarie, per i quali, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, con riferimento all'intero ambito comunale, si è allargata la ricerca ai comuni limitrofi. Tale analisi ha permesso di trovare atti di trasferimento nel triennio precedente la data di stima relativi a beni immobili simili. Pertanto, il valore di mercato è ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

6.2 Unità immobiliari identificate al fg 2 part. 113 sub. 2, sub. 5, sub. 501; part. 114 sub. 1, sub. 501 (e graffati); part. 937; fg 3 part. 284

Le unità immobiliari in oggetto presentano destinazione accessoria alle unità principali a destinazione residenziale di cui al punto precedente. Pertanto, tali beni non sono suscettibili di autonomia e di norma sono compravenduti come pertinenze esclusive di beni immobili ad uso abitazione.

Ai fini della stima, sarà attribuito a tali unità la media del valore unitario di mercato delle abitazioni ottenuto attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA) che sarà moltiplicato per la loro superficie ragguagliata così come calcolata al paragrafo 1.7.

7 Determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari al fg 2 part. 113 sub. 3 e 4

7.1 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Il Market Comparison Approach è un procedimento comparativo pluriparametrico che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili

di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc.) degli immobili in valutazione.

Ognuna di queste caratteristiche è apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo.

La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale".

Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare all'immobile in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico che sia in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa.

In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

7.2 Individuazione immobili di confronto (comparables)

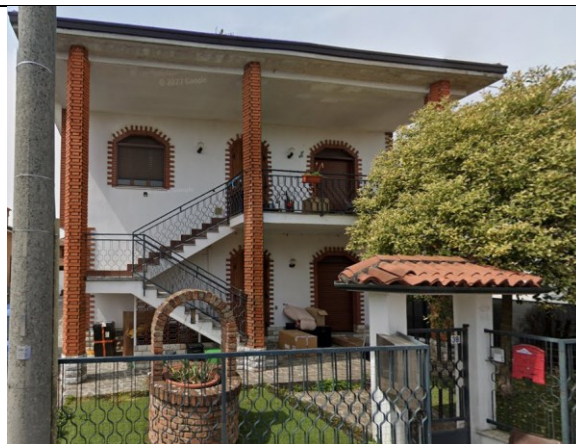
Dalla ricerca svolta presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare competente territorialmente sono stati selezionati quattro comparables nei comuni limitrofi con caratteristiche simili a quelle delle unità in oggetto.


Comparabile C _a		
Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 29989/19877 Dr. Finardi in Treviglio (BG)
Prezzo (€)		210.000,00
Data dell'atto		01/12/2021
Comune		Ripalta Cremasca
Zona OMI		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Monsignor Gabriele Lucchini
	Numero civico	8
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	102
	Subalterno	2
	Categoria	A/2 cl. 4
Descrizione ed ulteriori informazioni		<p>Abitazione civile compravenduta con autorimessa pertinenziale identificata alla part. 102 sub. 3 di superficie pari a 24 m². L'autorimessa è stata parificata a vani accessori indiretti comunicanti e la sua superficie è stata ragguagliata secondo il DPR 138/98 al 50%.</p> <p>L'abitazione civile è costituita da un soggiorno/sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, una scala interna, un portico al piano terra; un disimpegno, tre stanze, un bagno, una terrazza al primo piano; un guardaroba, due terrazze al secondo piano; completa l'unità un'area esterna pertinenziale.</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione edilizia in data 29/06/1988 e variante in data 19/12/1989; - Autorizzazione edilizia in data 09/09/1992; - D.I.A. in data 16/03/2010; - Comunicazione di inizio attività per opere senza titolo abitativo in data 30/10/2012; - Autorizzazione di abitabilità in data 12/11/2013; - Certificato di agibilità nel 2010.
Fotografia		

Comparabile C _b		
Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 12295/6504 Dr. Scali in Crema (CR)
Prezzo (€)		275.000,00
Data dell'atto		15/03/2022
Comune		Ripalta Cremasca
Zona OMI		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Vincenzo Civercho
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	10
	Particella	156
	Subalterno	501
	Categoria	A/2 cl. 2
Descrizione ed ulteriori informazioni		<p>Abitazione civile compravenduta con autorimessa pertinenziale identificata alla part. 156 sub. 2 di superficie pari a 19 m². L'autorimessa è stata parificata a vani accessori indiretti comunicanti e la sua superficie è stata ragguagliata secondo il DPR 138/98 al 50%.</p> <p>L'abitazione civile è costituita da una cucina, un vano scala interno, una sala da pranzo, un soggiorno, tre camere, tre bagni, un disimpegno, una veranda al piano terra; due cantine, un locale tecnico, un disimpegno, un ripostiglio al primo piano sottostrada; completa l'unità un'area esterna pertinenziale.</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licenza di costruire nel 1961; - Certificato di abitabilità in data 23/12/1961; - D.I.A. in data 14/01/2010; - Permesso di costruire in sanatoria in data 05/12/2014; - Certificato di agibilità in data 09/01/2015; - Mutamento di destinazione d'uso senza opere edili in data 15/07/2023.
Fotografia		

Comparabile C _c		
Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 1908/1242 Dr. Scali in Crema (CR)
Prezzo (€)		270.000,00
Data dell'atto		25/07/2022
Comune		Bagnolo Cremasco
Zona OMI		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Madonna delle Viti
	Numero civico	38
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	868 sub. 501, graffata con part. 926 sub. 501
	Subalterno	-
	Categoria	A/2 cl. 5
Descrizione ed ulteriori informazioni		<p>Abitazione civile compravenduta con autorimessa identificata alla part. 926 sub. 502 di superficie pari a 18 m². L'autorimessa è stata parificata a vani accessori indiretti comunicanti e la sua superficie è stata ragguagliata secondo il DPR 138/98 al 50%.</p> <p>L'abitazione civile è costituita da un soggiorno, una scala interna, una stanza, un locale pluriuso, un portico, un bagno, un disimpegno, due locali caldaia al piano terra; una cucina/tinello, una sala da pranzo, due camere, un bagno, un disimpegno, due balconi al primo piano; due cantine, un ripostiglio al primo piano sottostrada; in corpo staccato una sala giochi, un bagno, un locale tecnico al piano terra; completa l'unità un'area esterna pertinenziale con piscina.</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licenza di costruire in data 13/03/1966; - Certificato di abitabilità in data 02/04/1971; - Concessione edilizia in data 07/06/1988; - Concessione edilizia in data 02/12/1989 con abitabilità in data 05/02/1991; - Concessione edilizia in variante in data 16-19/11/1989 con abitabilità in data 05/02/1989; - Concessione edilizia e abitabilità in sanatoria in data 03/01/1991; - Comunicazione di inizio attività asseverata in data 14/12/2013; - Permesso di costruire in sanatoria in data 04/02/2019; - Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria in data 21/05/2022.

Fotografia



Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 65605/22227 Dr. Antonioli in Crema (CR)
Prezzo (€)		290.000,00
Data dell'atto		14/09/2023
Comune		Bagnolo Cremasco
Zona OMI		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Donatori del Sangue
	Numero civico	12/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	1248 completa l'unità
	Subalterno	501
	Categoria	A/2 cl. 4
Descrizione ed ulteriori informazioni		<p>Abitazione civile compravenduta con autorimessa identificata alla part. 1248 sub. 502 di superficie pari a 20 m². L'autorimessa è stata parificata a vani accessori indiretti comunicanti e la sua superficie è stata ragguagliata secondo il DPR 138/98 al 50%.</p> <p>L'abitazione civile è costituita da un soggiorno/sala da pranzo, una scala interna, una cucina, una dispensa, una lavanderia al piano terra; tre stanze, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una terrazza, un balcone al primo piano; tre cantine; un locale caldaia al primo piano sottostrada; un'area esterna pertinenziale.</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione edilizia in data 08/11/1993; - Concessione edilizia in variante in data 22/03/1994; - D.I.A. in data 05/10/1999; - Concessione edilizia in data 17/12/1999; - Concessione edilizia in data 21/03/2000; - Dichiarazione di fine lavori e certificato di agibilità in data 17/12/1999; - D.I.A. in data 17/11/2001.
Fotografia		

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

7.3 Tabella delle caratteristiche

Nella 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	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'ui	Scadente	0
	Scadente/Normale	1
	Normale	2
	Normale/Ottimo	3
	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Si riportano di seguito alcuni dettagli in merito ad alcune caratteristiche valorizzate.

Localizzazione di dettaglio: la caratteristica valuta la posizione dell'immobile all'interno della zona OMI nel caso in cui si distinguano micro aree particolarmente ricercate ovvero degradate. I fattori che influenzano tale caratteristica sono molteplici: vicinanza a immobili o strutture di interesse storico, artistico, archeologico o paesaggistico, a servizi pubblici, a verde pubblico, qualità dell'intorno (traffico, silenziosità, degrado sociale, ...), etc.

L'Ufficio ritiene di attribuire una localizzazione di dettaglio normale per i Comparables Cb, Cc, Cd e gli immobili oggetto di stima, mentre la localizzazione del Comparable Ca è definita "Degradata" per tenere in considerazione l'ubicazione nella frazione di Bolzone, più lontana ai servizi comunali ubicati nel capoluogo comunale di Ripalta Cremasca.

Tipologia architettonica: classificazione delle caratteristiche che si trovano comunemente negli edifici di tipo distributivo, organizzativo, funzionale e che determinano l'appartenenza alle categorie economica, civile, signorile.

L'Ufficio ritiene di attribuire una tipologia architettonica civile per gli immobili in comparazione (Comparables Ca, Cb, Cc, Cd) e per gli immobili oggetto di stima.

Stato manutentivo: condizione dell'unità immobiliare relativamente al livello di finiture interne, esterne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. L'insieme viene riassunto con cinque livelli: scadente, scadente/normale, normale, normale/ottimo, ottimo.

L'Ufficio ritiene di attribuire uno stato manutentivo intermedio tra il normale e l'ottimo per i Comparables Ca, Cb e gli immobili oggetto di stima, mentre per i Comparables Cc e Cd uno stato manutentivo normale.

Numero di affacci: quantifica il numero di affacci presenti nell'unità immobiliare.

Qualità distributiva: la caratteristica è correlata alla distribuzione degli spazi interni e si definisce: scadente nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti inferiore agli standard di architettura tecnica d'interni, ad esempio stanze passanti, assenza di disimpegni, assenza di idonee finestrature, ...; norma-

le, nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni; di pregio nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti superiore agli standard di architettura tecnica d'interni.

L'Ufficio ritiene di attribuire una qualità distributiva normale per i Comparables Ca, Cb e Cd, mentre per il Comparable Cc e gli immobili oggetto di stima, essendo dotati di piscina pertinenziale e dependance, è attribuita una qualità di pregio.

Numero W.C.: quantifica il numero di servizi igienici presenti nell'unità immobiliare.

7.4 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per gli immobili oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

7.5 Tabella 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 (p_{ci}) per i suddetti coefficienti.

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

Nota: non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI del 2° semestre 2023 del comune di Capergnanica (ultima quotazione pubblicata) per la Tipologia edilizia "abitazioni civili", il valore di C' è posto pari al coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto il costo di intervento per passare da uno stato manutentivo scadente a uno stato manutentivo normale, così come calcolato al paragrafo relativo alla determinazione dei prezzi impliciti, il valore C'' è posto pari al coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto il costo di intervento per passare da uno stato manutentivo normale a uno stato manutentivo ottimo, così come calcolato al punto successivo.

7.6 Tabella dei dati

Nella Tabella “C” – Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e agli immobili da stimare.

7.7 Tabella dei prezzi impliciti

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

Per quanto concerne il prezzo marginale relativo allo stato manutentivo dell’unità immobiliare, si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione di tale coefficiente che porta in conto le differenze dello stato manutentivo di ciascun comparabile rispetto al subject.

Tale calcolo si basa sulla determinazione dell’incidenza dei costi di ristrutturazione di un’unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ediz. DEI 2024. Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione residenziale disponibili dal prezziario, la tipologia, alla voce A2 “Edificio unifamiliare”, per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 1.329,00 €/m². Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d’incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un’unità dallo stato scadente allo stato ottimo: 04 Isolamenti e impermeabilizzazione, 06 Intonaci, 07 Canne e fognature, 08 Rivestimenti e zoccolini, 09 Serramenti in legno, 10 Opere in ferro, 11 Copertura e lattonerie, 12 Impianto di riscaldamento, 13 Impianto idrosanitario, 14 Impianto elettrico, 15 Impianto gas e antincendio. Tali interventi incidono per un totale di 46,11%. Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come

segue: $\Delta V = 1.329,00 \times 0,4611 \times 1,15 = \text{€ } 704,72/\text{m}^2$. Il valore calcolato è stato dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale e da stato normale a stato ottimo: in c.t. $\text{€ } 350,00/\text{m}^2$.

Per tenere in considerazione lo stato manutentivo intermedio tra il normale e l'ottimo il valore viene ulteriormente dimezzato per definire il coefficiente Kc6 nella Tabella "D" – Prezzi Impliciti – che riassume la caratteristica dello stato manutentivo, pari a $\text{€ } 175,00/\text{mq}$.

Ai restanti coefficienti moltiplicativi Kci si estendono i coefficienti normalmente utilizzati per i valori di mercato che sono stati quantificati sulla base di specifiche indagini locali ed avuto altresì riguardo agli esiti dell'attività di sperimentazione denominata "Progetto prezzi impliciti - estensione" condotta dall'Ufficio Provinciale Territorio di Cremona relativa a unità immobiliari residenziali in edifici pluripiano (appartamenti), cui si rimanda per maggiori approfondimenti e che si ritiene valida anche per unità di civile abitazione su più piani fuori terra, quali quelle oggetto di stima. La sperimentazione è stata svolta inizialmente su unità in fabbricati pluripiano ubicati nel capoluogo provinciale (Cremona) e poi è stata successivamente estesa ai comuni più rappresentativi della provincia (quali la zona OMI B1 del comune di Crema e la zona OMI B1 del comune di Casalmaggiore), ottenendo conferma dei risultati raggiunti in precedenza.

7.8 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:

$P_{\text{corretto}} = P_{\text{ci}} + \sum \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si ritiene ammissibile una percentuale di scostamento pari al 15%, stante che gli immobili in comparazione si trovano nei comuni limitrofi.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n. 27 - CAP 46100 - Tel. 0376.375011 - Fax - - email: dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

COMPARABILI (C₁ = comparables)

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C ₁ = comparables)			
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
	Estremi	20680/19877 Dr. Finardi in Treviglio (BG)	12206/6604 Dr. Scallì in Crema (CR)	1908/1242 Dr. Scallì in Crema (CR)	66605/22227 Dr. Antonelli in Crema (CR)
	Prezzo o valore assunto (€)	210.000,00	275.000,00	270.000,00	280.000,00
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2021	2°/2023	2°/2022	2°/2023
	Comune	Ripalta Cremasca	Ripalta Cremasca	Bagnolo Cremasco	Bagnolo Cremasco
	Indirizzo	Via Monsignore Gabriele Lucchini	Via Vincenzo Oliverio	Via Madonna Delle Viti	Via Donatori del Sangue
	Toponimo				
	Numero civico / interno	8	2	38	12/A
	Sezione	-	-	-	-
	Foglio	5	10	6	5
Catastali	Part. lile	102	156		1248
	Subalterno	2	501	-	501
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1
Dati OMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	600,00	600,00	600,00
		Massimo €/m ²	850,00	1.250,00	1.250,00
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	600,00	600,00	600,00
		Massimo €/m ²	850,00	1.250,00	1.250,00
	Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	219,00	249,00	262,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	Normale	Normale	Normale
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile
	Numero WC	Due	>Due	>Due	Uno
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Di pregio	Normale
	Stato manufatto dell'usu	Normale Ottimo	Normale Ottimo	Normale	Normale
Caratteristiche oggetto di confronto		Quattro	Quattro	Quattro	Quattro
Numero di affacci					

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n. 27 - CAP 46100 - Tel. 0376.375011 - Fax - - email: dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)
IMMOBILI IN STIMA (S₁ = subject)

Segmento del mercato immobiliare		S1	S2					
Immobili Residenziali		11/2024	11/2024					
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	11/2024	11/2024					
	Comune	Capergranica	Capergranica					
	Indirizzo	Via Sant'Antonio	Via Sant'Antonio					
	Numero civico / interno	32	32					
	Sezione	-	-					
	Foglio	2	2					
	Part. lile	113	113					
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno	3	4					
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1					
	Superficie interna netta in m²							
	Valori all'epoca della stima:	800,00	800,00					
	Minimo €/m²							
	Massimo €/m²	1.100,00	1.100,00					
	11/2024							
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiagliata	Superficie in m²	Superficie in m²					
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	283,00	288,00					
	Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Normale					
	Numero WC	Civile	Civile					
	Qualità distributiva	>Due	>Due					
	Stato manufattivo dell'usu	Di pregio	Di pregio					
	Numero di affacci	Normale Ottimo	Normale Ottimo					
		Tre	Due					

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n. 27 - CAP 46100 - Tel. 0376.375011 - Fax - - email: dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)				Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
				DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
				DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI				B1	B1	B1	B1	B1	
Prezzo rilevato (€)				210.000,00	275.000,00	270.000,00	260.000,00	$V_{OM} \min = \text{€}/m^2$	800,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento			2*/2021	2*/2023	2*/2022	2*/2023	$V_{OM} \max = \text{€}/m^2$	1.100,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)			675,00	725,00	1.075,00	1.075,00	$C' \text{ (€}/m^2 \text{)}$ (da scadente a normale)	350,00
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) $(V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile})$			1,07	1,00	1,00	1,00	$C'' \text{ (€}/m^2 \text{)}$ (da normale a ottimo)	350,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)			725,00	725,00	1.075,00	1.075,00	Epoca stima	1*/2024
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) $(V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile})$			1,31	1,31	0,88	0,88	Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	950,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)				219,00	249,00	262,00	256,00		
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)				958,90	1.104,42	1.030,63	1.132,81	Prezzo min. ammissibile (€/m ²) $(V_{OM} \min - C')$	205,00
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x ke x kl (€/mq)				1.349,57	1.447,17	910,70	1.001,09	Prezzo max. ammissibile (€/m ²) $(V_{OM} \max + C')$	1.450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)				265.556,66	360.344,83	238.604,65	256.279,07	p/c min = €	910,70
Dato ammissibile (SI o NO)				SI	SI	SI	SI		

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

via Pomponazzo n. 27 - CAP 46100 - Tel. 0376.375011 - Fax - - email: dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		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 raggiuntata	Superficie in m ²	218,00	Superficie in m ²	249,00	Superficie in m ²	262,00	Superficie in m ²	256,00	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	
c4	Numero WC	Due	1,00	>Due	2,00	>Due	2,00	Uno	0,00	
c5	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	
c6	Stato manutentivo dell'usu	Normale/Ottimo	3,00	Normale/Ottimo	3,00	Normale	2,00	Normale	2,00	
c7	Numero di affacci	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n. 27 - CAP 46100 - Tel. 0376.375011 - Fax - e-mail: dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA	
		S1		S2		S3		S4		S5		S6	
		Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m ²	203,00	Superficie in m ²	288,00								
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00								
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00								
c4	Numero WC	>Due	2,00	>Due	2,00								
c5	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00								
c6	Stato manutentivo dell'uu	Normale Ottimo	3,00	Normale Ottimo	3,00								
c7	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00								

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd		
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p/min	€/m ²	1,00	910,70	910,70	910,70	910,70		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPei	€	15,6%	48.106,67	56.213,79	37.222,33	39.976,53		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPei	€	6,6%	19.506,67	23.782,76	15.747,91	18.914,42		
c4	Numero WC	Kc4XPei	€	8,2%	24.235,58	29.546,28	19.866,58	21.014,88		
c5	Qualità distributiva	Kc5XPei	€	3,2%	9.457,78	11.531,03	7.636,35	8.200,83		
c6	Stato manutentivo dell'uu	Kc6XSts	€	175,00	48.037,50	48.037,50	48.037,50	48.037,50		
c7	Numero di affacci	Kc7XPei	€	1,5%	4.433,33	5.405,17	3.579,07	3.844,19		

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n. 27 - CAP 46100 - Tel. 0376.375011 - Fax - - email: dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject) S1		
		Ca		Cb		Cc		Cd				
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
N.	Identificativo											
c1	Consistenza ragguagliata	44,00	40.071,01	14,00	12.749,87	1,00	910,70	7,00	6.374,93			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	46.106,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Numero WC	1,00	24.235,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	42.026,77			
c5	Qualità distribuita	1,00	9.457,78	1,00	11.531,03	0,00	0,00	1,00	8.200,93			
c6	Stato manutentivo dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	48.037,50	1,00	48.037,50			
c7	Numero di affacci	-1,00	-4.433,33	-1,00	-5.405,17	-1,00	-3.579,07	-1,00	-3.844,19			
Σ DP _i			115.437,68		18.875,73		45.398,14		100.798,95			
P _C			295.555,56		380.344,83		238.604,85		256.279,07			
P _C + Σ DP _i			410.993,23		379.220,56		283.973,79		357.079,01			
P _C corretto			1.592,71		1.441,90		1.079,75		1.357,71	Prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m²)	1.360,51	
Δ _{max} %			14,89%		5,68%		-20,64%		-0,21%	% di scostamento accettato	15%	
Esito 1 ^a sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€)	357.814,13	
P _C corretto			1.592,71		1.441,90				1.357,71	Prezzo unitario medio 2 ^a sintesi (€/m²)	1.454,10	
Δ _{max} %			7,47%		-0,84%				-8,63%	Valore 2 ^a sintesi (€)	382.429,30	
Esito 2 ^a sintesi valutativa			Accettato		Accettato				Accettato			

Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376.375211 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n. 27 - CAP 46100 - Tel. 0376.375011 - Fax - - email: dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd				
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
N.	Identificativo											S2
c1	Consistenza raggiunta	67,00	61.017,22	37,00	33.668,08	24,00	21.856,91	30,00	27.321,14			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	46.106,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Numero WC	1,00	24.235,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	42.026,77			
c5	Qualità distributiva	1,00	9.457,78	1,00	11.531,03	0,00	0,00	1,00	8.200,93			
c6	Stato manufattivo dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	48.037,50	1,00	48.037,50			
c7	Numero di affacci	-2,00	-8.886,67	-2,00	-10.810,34	-2,00	-7.158,14	-2,00	-7.888,37			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		131.950,55		34.416,77		62.736,28		117.900,97			
	P'_c		295.555,56		360.344,83		238.804,65		256.279,07			
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		427.506,11		394.761,59		301.340,93		374.180,04			
1° SINTESI	Pc corretto		1.494,78		1.380,29		1.053,04		1.308,32			
	$\Delta_{med}\%$		14,17%		5,43%		-19,52%		-0,07%			
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato			
2° SINTESI	Pc corretto		1.494,78		1.380,29				1.308,32			
	$\Delta_{med}\%$		7,19%		-1,02%				-8,18%			
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato		Accettato				Accettato			
						</						

Il valore unitario di stima relativo all'immobile fg. 2 part. 113 sub. 3 in Via Sant'Antonino n. 32 è pari a 1.454,10 €/m² per la piena proprietà.

Il valore unitario di stima relativo all'immobile fg. 2 part. 113 sub. 4 in Via Sant'Antonino n. 32 è pari a 1.394,46 €/m² per la piena proprietà.

Tali valori sono in linea con le quotazioni OMI del 2° semestre 2023 del comune di Capergnanica (ultima quotazione pubblicata) per la Tipologia edilizia "abitazioni civili" tenendo in considerazione lo stato manutentivo (che risulta intermedio tra il normale e l'ottimo) e la qualità distributiva di pregio.

Ne consegue:

Valore di mercato (V _M)			
bene immobile	superficie commerciale m ²	valore unitario €/m ²	valore di mercato piena proprietà €
Fg. 2 part. 113 sub. 3 (Abitazione civile)	263,00	1.454,10	382.428,30 In c.t. 382.000,00 €
Fg. 2 part. 113 sub. 4 (Abitazione civile)	286,00	1.394,46	398.815,56 In c.t. 398.000,00 €

8 Determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari al fg. 2 part. 113 sub. 2, sub. 5, sub. 501; fg. 2 part. 114 sub. 1, sub. 501 (graffata con part. 805, 809); fg. 2 part. 937 sub. 501; fg. 3 part. 284

Le unità immobiliari in oggetto consistono in depositi, magazzini, locali dependance (hobby e, di fatto, monolocali privi di cucina), androne, spazi scoperti, vani tecnici e costituiscono i beni accessori alle unità principali a destinazione residenziale di cui al punto precedente.

Si ritiene di attribuire loro la media dei valori unitari di mercato stimati per le abitazioni che sarà moltiplicato per la loro superficie ragguagliata così come calcolata al paragrafo 1.7.

Il valore unitario medio è pari a:

$$V_m = (1.454,10 \text{ €/m}^2 + 1.394,46 \text{ €/m}^2) : 2 = 1.424,28 \text{ €/m}^2$$

Ne consegue:

Valore di mercato (V _M)			
bene immobile	superficie commerciale m ²	valore unitario medio €/m ²	valore di mercato piena proprietà €
Fg. 2 part. 113 sub. 2 (Androne)	5,00	1.424,28	7.121,40
Fg. 2 part. 113 sub. 5 (Locale hobby, depositi e portico)	82,30	1.424,28	117.218,24
Fg. 2 part. 113 sub. 501 (Cortile comune)	53,52	1.424,28	76.227,46
Fg. 2 part. 114 sub. 1 (Locale tecnico)	5,50	1.424,28	7.833,54
Fg. 2 part. 114 sub. 501 graffata con part. 805, 809 (Deposito e monolocale)	78,27	1.424,28	111.478,39
Fg. 2 part. 937 sub. 501 (Area scoperta)	1,76	1.424,28	2.506,73
Fg. 3 part. 284 (Cabina elettrica)	4,33	1.424,28	6.167,13
Totale Totale in c.t.			328.552,91 328.000,00

CONCLUSIONI

La presente relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato relativo ad unità immobiliari poste in Capergnanica (CR), in Via Sant'Antonino n. 32 e in Via Aldo Moro snc.

I beni da stimare risultano così censiti al Catasto Censuario di Capergnanica:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAPERGNANICA							
foglio	particella	subalterno	categoria catastale	classe	consistenza	superficie catastale	R.C. (€)
2	113	2	Bene comune non censibile		-	-	-
2	113	3*	A/2	3	9 vani	263 m ²	604,25
2	113	4*	A/2	3	11 vani	286 m ²	738,53
2	113	5**	C/2	1	331 m ²	360 m ²	358,99
2	113	501	Bene comune non censibile		-	-	-
2	114	1	Bene comune non censibile		-	-	-
2	114 805 809	501**	C/2	1	88 m ²	126 m ²	95,44
2	937	501	F/1	-	88 m ²	-	-
3	284	-	D/1	-	-	-	114,00

* Planimetrie presenti in Banca Dati difformi da quanto rilevato in sopralluogo per quanto descritto ai precedenti paragrafi. Si procede a segnalazione alla competente Area Servizi Catastali e Cartografici

** Planimetria presente in Banca Dati difformi da quanto rilevato in sopralluogo per quanto descritto ai precedenti paragrafi. Si procede a segnalazione alla competente Area Servizi Catastali e Cartografici. Si dovrà procedere al cambio di destinazione dei locali al piano terra.

Per la presente valutazione si fa riferimento alle consistenze espressamente descritte in relazione.

A base della relazione sono state prese le seguenti assunzioni:

- lo scopo valutativo è la determinazione del più probabile valore di mercato di unità immobiliari in Capergnanica ubicate in Via Sant'Antonino n. 32 e in Via Aldo Moro snc alla data della sottoscrizione dell'accordo di collaborazione (21 marzo 2024), al fine di una possibile alienazione da parte di ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo; è escluso qualunque altro utilizzo;
- la valutazione è basata sulla documentazione relativa agli immobili disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio;
- la valutazione ha tenuto conto dello stato in cui effettivamente si trova i beni e da quanto consentito dallo strumento urbanistico;
- non sono stati affrontati altri aspetti legali e finanziari tranne quanto specificatamente indicato in relazione.

Si evidenzia pertanto che al variare di una o più ipotesi sarà necessario effettuare una nuova valutazione.

Si è proceduto alla valutazione dei beni in oggetto utilizzando la metodologia diretta attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach per le unità ad abitazione e attraverso il procedimento del MCA applicato alle pertinenze per le unità accessorie.

Tutto ciò premesso, quest'Ufficio, secondo la documentazione raccolta ed esaminata, effettuate le opportune analisi di mercato, tenuto conto dello scopo della stima, valuta all'attualità (data della sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, 21 marzo 2024) il più probabile valore di mercato dei beni immobili in **€ 1.108.000,00** (Euro unmilione centottomila /00).

Il valore riportato prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

Mantova, 08/07/2024

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

Il Direttore Ufficio Provinciale-Territorio
Antonino Chirico
(firmato digitalmente)