

ASST Papa Giovanni XXIII

[ufficiotecnico@pec.asst-pg23.it](mailto:ufficiotecnico@pec.asst-pg23.it)

***OGGETTO: Aggiornamento della relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili in Capergnanica***

La presente nota è rilasciata in riferimento alla richiesta avanzata dall'Ente in indirizzo con nota prot. 53241/2024 (prot. n. DPMN 69457 del 08/08/2024) e successivamente integrata con documentazione fotografica in data 02/09/2024.

Si precisa che l'alea estimativa, connaturata al procedimento di stima adottato per le due relazioni, è pari al  $\pm 10\%$ .

**Compendio in Capergnanica in via Sant'Antonino n. 32 e via Aldo Moro snc**

Dalle informazioni desunte dalla Banca Dati e reperite in rete, il compendio oggetto di stima è stato interessato da interventi edilizi eseguiti in forza della concessione edilizia n. 51/1992 e da successivi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, eseguiti in edilizia libera o dei quali non si è in possesso degli estremi dei titoli edilizi (quali l'installazione di pannelli fotovoltaici sul manto di copertura). Il compendio è stato inoltre abitato, almeno in parte, fino alla primavera del 2022.

Degli interventi annoverati nella comunicazione di ASST, si ritiene di tenere in considerazione la necessità di ripristino o sostituzione dello strato impermeabilizzante e del manto di copertura, come documentato dalla presenza di coppi rotti e di infiltrazioni da acque meteoriche. Per quanto concerne la presenza di danni da insetti xilofagi alle strutture lignee, occorrerebbe procedere con indagini diagnostiche al fine di valutare se l'attacco è in atto o se, al contrario, i segni rilevabili sugli elementi a vista siano imputabili ad eventi conclusi.

Gli altri interventi si annoverano, a parere dell'Ufficio, in interventi di ordinario ripristino.

Si ritiene pertanto di considerare lo stato manutentivo delle unità immobiliari normale.

Per quanto concerne invece la cessione dell'area ricadente sul subalterno 501 della particella 937 del foglio 2 al fine di realizzare un percorso ciclopedonale lungo la roggia Acquarossa, non si ritiene che tale trasferimento possa avere effetti, in diminuzione, sul valore del restante compendio. Tale area risulta infatti già esterna al compendio e raggiungibile tramite un accesso pedonale su via Sant'Antonino; inoltre gli ambienti principali delle unità residenziali non prospettano su tali terreni e non sarebbero pertanto interessati da alcuna problematica di visuale promiscua.

Si procede all'aggiornamento della valutazione considerando lo stato manutentivo del compendio normale.

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

*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.

*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 <sub>a</sub>		
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 m<sup>2</sup>. 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"> <li>- Concessione edilizia in data 29/06/1988 e variante in data 19/12/1989;</li> <li>- Autorizzazione edilizia in data 09/09/1992;</li> <li>- D.I.A. in data 16/03/2010;</li> <li>- Comunicazione di inizio attività per opere senza titolo abitativo in data 30/10/2012;</li> <li>- Autorizzazione di abitabilità in data 12/11/2013;</li> <li>- Certificato di agibilità nel 2010.</li> </ul>
Fotografia		

Comparabile C <sub>b</sub>		
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 m<sup>2</sup>.  L'autorimessa è stata parificata a vani accessori indiretti comunicanti e la sua superficie è stata ragguagliata secondo il DPR 138/98 al 50%.  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.  Titoli edilizi:  - 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.</p>
Fotografia		

Comparabile C <sub>c</sub>		
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 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'autorimessa è stata parificata a vani accessori indiretti comunicanti e la sua superficie è stata raggugliata 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"> <li>- Licenza di costruire in data 13/03/1966;</li> <li>- Certificato di abitabilità in data 02/04/1971;</li> <li>- Concessione edilizia in data 07/06/1988;</li> <li>- Concessione edilizia in data 02/12/1989 con abitabilità in data 05/02/1991;</li> <li>- Concessione edilizia in variante in data 16-19/11/1989 con abitabilità in data 05/02/1989;</li> <li>- Concessione edilizia e abitabilità in sanatoria in data 03/01/1991;</li> <li>- Comunicazione di inizio attività asseverata in data 14/12/2013;</li> <li>- Permesso di costruire in sanatoria in data 04/02/2019;</li> <li>- Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria in data 21/05/2022.</li> </ul>
Fotografia		

Comparabile C <sub>d</sub>		
<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto</b>		Rep. 65605/22227 Dr. Antonioli in Crema (CR)
<b>Prezzo (€)</b>		290.000,00
<b>Data dell'atto</b>		14/09/2023
<b>Comune</b>		Bagnolo Cremasco
<b>Zona OMI</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Donatori del Sangue
	<b>Numero civico</b>	12/A
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	5
	<b>Particella</b>	1248 completa l'unità
	<b>Subalterno</b>	501
	<b>Categoria</b>	A/2 cl. 4
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni</b>		<p>Abitazione civile compravenduta con autorimessa identificata alla part. 1248 sub. 502 di superficie pari a 20 m<sup>2</sup>. 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"> <li>- Concessione edilizia in data 08/11/1993;</li> <li>- Concessione edilizia in variante in data 22/03/1994;</li> <li>- D.I.A. in data 05/10/1999;</li> <li>- Concessione edilizia in data 17/12/1999;</li> <li>- Concessione edilizia in data 21/03/2000;</li> <li>- Dichiarazione di fine lavori e certificato di agibilità in data 17/12/1999;</li> <li>- D.I.A. in data 17/11/2001.</li> </ul>
<b>Fotografia</b>		



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

### *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
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'uiu	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. A differenza della precedente relazione di stima, e come illustrato al punto "Tabella Test di ammissibilità" la localizzazione del Comparable Ca è definita "Normale" in quanto verranno utilizzate per la omogeneizzazione le quotazioni OMI riferite alla nuova zona OMI E1, che comprende le frazioni di Bolzone e Zappello. Pertanto, la qualità dell'ubicazione di dettaglio deve essere valutata all'interno di questa zona OMI (cioè la frazione di Bolzone) le cui quotazioni tengono già in considerazione la localizzazione 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, ...; normale, 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.

### *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.

### *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: rispetto alla precedente relazione di stima, essendo stati nel frattempo pubblicati i dati relativi al 1° semestre 2024, si utilizzano le quotazioni OMI delle abitazioni civili al 1° semestre 2024 come epoca di stima.

Nel corso del I semestre 2024, inoltre, è stata definita la proposta di revisione delle zone OMI per i comuni della provincia di Cremona. In particolare, per il comune di Ripalta Cremasca, ove è ubicato il Comparable Ca, è stata proposta l'istituzione di una nuova zona OMI E1 che comprende le frazioni di Bolzone e Zappello. Sono state definite le quotazioni OMI di tale zona per la tipologia abitazioni civili, pari a  $q_{\min}$  600 €/mq e  $q_{\max}$  800 €/mq. Le quotazioni della zona OMI B1 risultano al contrario pari a  $q_{\min}$  600 €/mq e  $q_{\max}$  850 €/mq. Si determina pertanto uno scostamento tra i valori medi dell'ordine del 4%. Si ritiene quindi di utilizzare per il Comparable A:

- come quotazioni OMI all'epoca del comparable i valori della zona OMI B1 ridotti del 4%
- come quotazioni OMI all'epoca di stima i valori proposti in sede di revisione per la nuova zona OMI E1.

Non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI del 1° semestre 2024 del comune di Capergnanica 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.

#### *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.

#### *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 €/m<sup>2</sup>. 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:  $\Delta V = 1.329,00 \times 0,4611 \times 1,15 = € 704,72/m^2$ . 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. € 350,00/m<sup>2</sup>.

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 € 175,00/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.

#### *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 ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{\text{corretto}} = P_{ci} + \Sigma \Delta P_i$ . Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato 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.

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)					
Immobili Residenziali					Ca	Cb	Cc	Cd		
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita			Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
	Estremi	29989/19877 Dr. Finardi in Treviglio (BG)			12295/6504 Dr. Scali In Crema (CR)	1908/1242 Dr. Scali in Crema (CR)	65605/22227 Dr. Antonioli in Crema (CR)		0	0
	Prezzo o valore assunto (€)	210.000,00			275.000,00	270.000,00	290.000,00		0,00	0
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2021			2°/2023	2°/2022	2°/2023		0,00	0,00
	Comune	Ripalta Cremasca			Ripalta Cremasca	Bagnolo Cremasco	Bagnolo Cremasco			
	Indirizzo	Via Monsignore Gabriele Lucchini			Via Vincenzo Civerchio	Via Madonna Delle Viti	Via Donatori del Sangue			
		Numero civico / interno			8	2	38	12/A		
		Sezione			-	-	-	-		
	Catastali	Foglio			5	10	6	5		
		Part.ile			102	156	868 sub. 501 graffiata con part. 926 sub. 501	1248		
Subalterno			2	501	-	501				
Dat OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili				B1/E1	B1	B1	B1		
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>			528,00	600,00	900,00	900,00		
		Massimo €/m <sup>2</sup>			768,00	850,00	1.250,00	1.250,00		
	Valori all'epoca della stima: 1°/2024	Minimo €/m <sup>2</sup>			600,00	600,00	900,00	900,00		
		Massimo €/m <sup>2</sup>			800,00	850,00	1.250,00	1.250,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata				Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio				Normale	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 manutentivo dell'uiu				Ottimo	Ottimo	Normale	Normale		
	Numero di affacci				Quattro	Quattro	Quattro	Quattro		

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)													
Segmento del mercato immobiliare					IMMOBILI IN STIMA (S <sub>i</sub> = subject)								
Immobili Residenziali					S1	S2							
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2024	1°/2024	1°/2024	1°/2024	1°/2024	1°/2024	1°/2024	1°/2024	1°/2024	1°/2024	
	Comune		Capergranica	Capergranica	Capergranica	Capergranica	Capergranica	Capergranica	Capergranica	Capergranica	Capergranica	Capergranica	
	Indirizzo	Toponimo	Via Sant'Antonio	Via Sant'Antonio									
		Numero civico / interno	32	32									
		Sezione	-	-									
		Foglio	2	2									
	Catastali	Part.ile	113	113									
		Subalterno	3	4									
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	
	Superficie interna netta in m²												
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m²	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	
		Massimo €/m²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiagliata		Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	
	Numero WC		>Due	>Due	>Due	>Due	>Due	>Due	>Due	>Due	>Due	>Due	
	Qualità distributiva		Di pregio	Di pregio	Di pregio	Di pregio	Di pregio	Di pregio	Di pregio	Di pregio	Di pregio	Di pregio	
	Stato manutentivo dell'usu		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Numero di affacci		Tre	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	



TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)				IMMOBILI IN STIMA (Subjects)					
	Ca	Cb	Cc	Cd	0	0	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B1
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT
Zona OMI	B1/E1	B1	B1	B1					
Prezzo rilevato (€)	210.000,00	275.000,00	270.000,00	290.000,00	0,00	0,00			$V_{OMI} \min = €m^2$ 800,00
Semestre OMI di riferimento	2°/2021	2°/2023	2°/2022	2°/2023					$V_{OMI} \max = €m^2$ 1.100,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	648,00	725,00	1.075,00	1.075,00	0,00	0,00			$C' (€/m^2)$ (da scadente a normale) 350,00
Coefficiente epoca $K_e$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	1,08	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00			$C'' (€/m^2)$ (da normale a ottimo) 350,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	700,00	725,00	1.075,00	1.075,00	0,00	0,00			Epoca stima: 1°/2024
Coefficiente localizz. $K_L$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	1,36	1,31	0,88	0,88	0,00	0,00			Valore centrale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca stimata) 950,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	219,00	249,00	262,00	256,00	0,00	0,00			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	958,90	1.104,42	1.030,53	1.132,81	0	0			Prezzo min. ammissibile (€/m <sup>2</sup> ) ( $V_{OMI} \min - C'$ ) 295,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = p'Ci x ke x kl (€/mq)	1.405,80	1.447,17	910,70	1.001,09	0,00	0,00			Prezzo max ammissibile (€/m <sup>2</sup> ) ( $V_{OMI} \max + C'$ ) 1.450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)	307.870,37	360.344,83	238.604,65	256.279,07	0,00	0,00			p'c min = € 910,70
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI					
				ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'			

**TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		0		0	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	219,00	Superficie in m <sup>2</sup>	249,00	Superficie in m <sup>2</sup>	262,00	Superficie in m <sup>2</sup>	256,00	Superficie in m <sup>2</sup>	0,00	Superficie in m <sup>2</sup>	0,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	0	0	0	0
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	0	0	0	0
c4	Numero WC	Due	1,00	>Due	2,00	>Due	2,00	Uno	0,00	0	0	0	0
c5	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	0	0	0	0
c6	Stato manutentivo dell'usu	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	0	0	0	0
c7	Numero di affacci	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	0	0	0	0

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 nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	263,00	Superficie in m <sup>2</sup>	286,00	Superficie in m <sup>2</sup>	0,00	Superficie in m <sup>2</sup>	0,00	Superficie in m <sup>2</sup>	0,00	Superficie in m <sup>2</sup>
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00		0		0		0	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00		0		0		0	
c4	Numero WC	>Due	2,00	>Due	2,00		0		0		0	
c5	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00		0		0		0	
c6	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00		0		0		0	
c7	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00		0		0		0	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI								
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd				
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	910,70	910,70	910,70	910,70	0,00	0,00	0,00	0,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	15,6%	48.027,78	56.213,79	37.222,33	39.979,53	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	6,6%	20.319,44	23.782,76	15.747,91	16.914,42	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Numero WC	Kc4XPci	€	8,2%	25.245,37	29.546,28	19.585,58	21.014,88	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	€	3,2%	9.851,85	11.531,03	7.635,35	8.200,93	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Stato manutentivo dell'ulu	Kc6XSts	€	175,00	48.037,50	48.037,50	48.037,50	48.037,50	0,00	0,00	0,00	0,00
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	1,5%	4.618,06	5.405,17	3.579,07	3.844,19	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA														
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
		Ca		Cb		Cc		Cd		0		0		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
N.	Identificativo													S1
c1	Consistenza raggiagliata	44,00	40.071,01	14,00	12.749,87	1,00	910,70	7,00	6.374,93	0,00	0,00	0,00	0,00	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Numero WC	1,00	25.245,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	42.029,77	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Qualità distributiva	1,00	9.851,85	1,00	11.531,03	0,00	0,00	1,00	8.200,93	0,00	0,00	0,00	0,00	
c6	Stato manufatto dell'auto	-1,00	-48.037,50	-1,00	-48.037,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c7	Numero di affacci	-1,00	-4.818,06	-1,00	-5.405,17	-1,00	-3.579,07	-1,00	-3.844,19	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO														
	$\Sigma \Delta P_i$		22.512,68		-29.161,77		-2.668,36		52.761,45		0,00		0,00	
	$P^c$		307.870,37		360.344,83		238.604,65		256.279,07		0,00		0,00	
	$P^c + \Sigma \Delta P_i$		330.383,05		331.183,06		235.936,29		309.040,51		0,00		0,00	
1° SINTESI														
	$P_c$ corretto		1.256,21		1.259,25		897,10		1.175,06		0,00		0,00	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		9,53%		9,80%		-21,78%		2,46%		0,00%		0,00%	% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)
2° SINTESI														
	$P_c$ corretto		1.256,21		1.259,25		0,00		1.175,06		0,00		0,00	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		2,12%		2,36%		0,00%		-4,48%		0,00%		0,00%	Valore 2° sintesi (€)
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato	323.534,74

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA														
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
		Ca		Cb		Cc		Cd		0		0		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
N.	Identificativo													S2
c1	Consistenza raggiagliata	67,00	61.017,22	37,00	33.686,08	24,00	21.856,91	30,00	27.321,14					
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	
c4	Numero WC	1,00	25.245,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	42.029,77	2,00	0,00	2,00	0,00	
c5	Qualità distributiva	1,00	9.851,85	1,00	11.531,03	0,00	0,00	1,00	8.200,93	2,00	0,00	2,00	0,00	
c6	Stato manufattivo dell'ulu	-1,00	-48.037,50	-1,00	-48.037,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c7	Numero di affacci	-2,00	-9.236,11	-2,00	-10.810,34	-2,00	-7.158,14	-2,00	-7.688,37	1,00	0,00	1,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO														
	$\Sigma \Delta P_1$		38.840,83		-13.620,73		14.698,78		69.863,47		0,00		0,00	
	$P^c$		307.870,37		360.344,83		238.604,65		256.279,07		0,00		0,00	
	$P^c + \Sigma \Delta P_1$		346.711,20		346.724,09		253.303,43		326.142,54		0,00		0,00	
1° SINTESI														<div> <div>prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)</div> <div>1.112,66</div> </div> <div> <div>% di scostamento accettato</div> <div>15%</div> </div> <div> <div>Valore 1° sintesi (€)</div> <div>318.220,76</div> </div>
	$P_c$ corretto		1.212,28		1.212,32		885,68		1.140,36		0,00		0,00	
	$\Delta_{medio} \%$		8,95%		8,96%		-20,40%		2,49%		0,00%		0,00%	
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato	
2° SINTESI														<div> <div>prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)</div> <div>1.188,32</div> </div> <div> <div>Valore 2° sintesi (€)</div> <div>339.659,52</div> </div>
	$P_c$ corretto		1.212,28		1.212,32		0,00		1.140,36		0,00		0,00	
	$\Delta_{medio} \%$		2,02%		2,02%		0,00%		-4,04%		0,00%		0,00%	
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Scartato		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 1.230,17 €/m<sup>2</sup> 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 1.188,32 €/m<sup>2</sup> per la piena proprietà.

Tali valori sono in linea con le quotazioni OMI del 1° semestre 2024 del comune di Capergnanica per la tipologia edilizia "Abitazioni civili" tenendo in considerazione la qualità distributiva di pregio.

Ne consegue:

Valore di mercato (V <sub>M</sub> )			
bene immobile	superficie commerciale m <sup>2</sup>	valore unitario €/m <sup>2</sup>	valore di mercato piena proprietà €
Fg. 2 part. 113 sub. 3 (Abitazione civile)	263,00	1.230,17	323.534,71 <b>In c.t. 324.000,00 €</b>
Fg. 2 part. 113 sub. 4 (Abitazione civile)	286,00	1.188,32	339.859,52 <b>In c.t. 340.000,00 €</b>

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 della relazione di stima.

Il valore unitario medio è pari a:

$$V_m = (1.230,17 \text{ €/m}^2 + 1.188,32 \text{ €/m}^2) : 2 = 1.209,25 \text{ €/m}^2$$

Ne consegue:

Valore di mercato (V <sub>M</sub> )			
bene immobile	superficie commerciale m <sup>2</sup>	valore unitario medio €/m <sup>2</sup>	valore di mercato piena proprietà €
Fg. 2 part. 113 sub. 2 (Androne)	5,00	1.209,25	6.046,23 <b>In c.t. 6.000,00 €</b>
Fg. 2 part. 113 sub. 5 (Locale hobby, depositi e portico)	82,30	1.209,25	99.520,86 <b>In c.t. 100.000,00 €</b>

Fg. 2 part. 113 sub. 501 (Cortile comune)	53,52	1.209,25	64.718,79 <b>In c.t. 65.000,00 €</b>
Fg. 2 part. 114 sub. 1 (Locale tecnico)	5,50	1.209,25	6.650,85 <b>In c.t. 6.700,00 €</b>
Fg. 2 part. 114 sub. 501 graffata con part. 805, 809 (Deposito e monolocale)	78,27	1.209,25	94.647,61 <b>In c.t. 95.000,00 €</b>
Fg. 2 part. 937 sub. 501 (Area scoperta)	1,76	1.209,25	2.128,27 <b>In c.t. 2.100,00 €</b>
Fg. 3 part. 284 (Cabina elettrica)	4,33	1.209,25	5.236,03 <b>In c.t. 5.200,00 €</b>

Nota. Si indicano in grigio i beni oggetto di cessione al Comune

### **Terreni edificabili in via Aldo Moro**

Per quanto concerne la cessione delle aree ricadenti sulle particelle 356, 358 e 360 del foglio 3 al fine di realizzare un percorso ciclopeditonale lungo la roggia Acquarossa, non si ritiene che tale trasferimento possa avere effetti sulla diminuzione del valore del restante lotto.

Il valore unitario di tali aree corrisponde a quello peritato nella relazione di stima e pari a 91 €/mq.

Ne risulta:

Valore di mercato (V <sub>M</sub> )			
bene immobile	superficie m <sup>2</sup>	valore unitario €/m <sup>2</sup>	valore di mercato piena proprietà €
Fg. 3 part. 355	91,00	91,00	8.281,00 <b>In c.t. 8.300,00 €</b>
Fg. 3 part. 356	2,00	91,00	182,00 <b>In c.t. 180,00 €</b>
Fg. 3 part. 357	95,00	91,00	8.645,00 <b>In c.t. 8.600,00 €</b>
Fg. 3 part. 358	1,00	91,00	91,00 <b>In c.t. 90,00 €</b>
Fg. 3 part. 359	1.123,00	91,00	102.193,00 <b>In c.t. 102.000,00 €</b>
Fg. 3 part. 360	43,00	91,00	3.913,00 <b>In c.t. 3.900,00 €</b>

Nota. Si indicano in grigio i beni oggetto di cessione al Comune



I valori espressi nella presente nota sono riferiti alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, 21/03/2024, e lo scopo è determinare il valore di vendita dei beni in oggetto. Si esclude ogni altro utilizzo.

Il giudizio di stima è rilasciato in base alle assunzioni esplicitate nelle relazioni di stima già trasmesse e nella presente nota. Si evidenzia pertanto che al variare di una o più ipotesi sarà necessario effettuare una nuova valutazione.

I valori riportati prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione

IL RESPONSABILE TECNICO

Martina Presepì

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

Antonino Chirico

(firmato digitalmente)

*(\*) Firma su delega della Direttrice provinciale Giuseppina Mazzocco*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*