

rif. prot. n. 11273/2021

**Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII - Bergamo. Fabbicato e quota di terreno siti in Comune di Dervio - Via Matteotti 41, identificati al Catasto dei Fabbicati del Comune di Dervio, Sezione Urbana COR, foglio 2, particella 660, subalterni 1 e 2, ed al Catasto dei Terreni, Sezione di Corenno Plinio, foglio 9, particella 661.**



## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE .....	23
2.1 Descrizione urbanistica .....	23
2.2 Stato locativo e di utilizzo .....	27
2.3 Certificazioni di conformità .....	27
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	27
3.1 Scopo della stima.....	27
3.2 Analisi del mercato: segmento residenziale .....	28
3.3 Criteri e metodologie estimative .....	29
3.4 Metodologia adottata .....	31
3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato).....	32
3.6 MCA – derivato – Analisi dati degli immobili .....	36
CONCLUSIONI .....	48

## PREMESSA

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

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientrano il fabbricato e la quota di terreno, siti in Comune di Dervio, Via Matteotti 41, qui di seguito meglio identificati catastalmente:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana COR, foglio 2, particella 660, subalterni 1 e 2;
- Catasto Terreni, Sezione di Corenno Plinio, foglio 9, particella 661 (quota 12/36).

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

Il presente elaborato viene redatto a seguito della sottoscrizione in data 4 febbraio 2021 protocollo n. 11273 di specifico Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

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

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima viene eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza eseguito alla data del 4 dicembre 2020 e ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi anche all'attualità.

## **PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

### **1.1 Inquadramento geografico e territoriale**

L'immobile oggetto di stima è sito in Dervio, comune della Provincia di Lecco, posto sulla sponda orientale del Lago di Como, facente parte della Comunità montana della Valsassina, Valvarrone, Val d'Esino e Riviera.

Consta circa 2.600 abitanti e sviluppa un'estensione di poco meno di 12 Km<sup>2</sup>, con un'altitudine che varia dai circa 220 metri s.l.m. della zona lago, ai circa 1.700 metri s.l.m. del Monte Legnoncino e 2.609 m. del Monte Legnone, che sovrastano Dervio lungo il lato destro orografico della Valvarrone, da cui il nome dell'omonimo torrente.

L'abitato di Dervio, presenta una particolare forma a conoide, dovuta al torrente Varrone, che divide in due il paese. Lo stesso, nel tempo, ha eroso e trasportato sedimenti rocciosi, facendoli adagiare sul fondo del lago, dando luogo alla creazione di una vera e propria "penisola", che si protende nelle acque del Lario per una lunghezza di circa 1 Km ed una larghezza di circa 1,5 Km.

Il Comune comprende le frazioni di Corenno Plinio, Castello, Monastero, Borgo, La Foppa, Pianezzo, Monte, Roncacci, Villa, Balma, Ronchi di Vesgallo.

Il fabbricato è posto nella frazione Corenno Plinio, zona periferica rispetto al centro dell'abitato di Dervio, nelle immediate vicinanze della S.P. 72 "del Lago di Como", arteria stradale di riferimento per il comune in essere, in cui trovano collocazione vari esercizi commerciali di vicinato oltre ad un supermarket. Parallelamente alla strada Provinciale è posta la linea ferroviaria "Milano - Lecco - Sondrio - Tirano" la cui stazione ferroviaria di riferimento, posta al centro della piana, è raggiungibile percorrendo tale tratto di strada, in cui trova collocazione anche l'ufficio postale. Lungo il menzionato tratto stradale in direzione Nord è possibile accedere, dapprima addentrandosi nell'abitato, allo svincolo stradale della SS. 36 "del Lago di Como e dello Spluga" - principale arteria a scorrimento veloce dell'intera provincia - posta in località Chiari, con possibilità di accesso da e per la direzione Lecco.

Da segnalare infine la presenza dell'attracco della linea di navigazione, attivo però solo in modo stagionale. Grazie al clima ventoso che spira lungo le sponde del lago,

(i due venti principali sono denominati breva e tivano) sono presenti circoli velici e scuole di vela, che permettono la pratica sportiva anche di windsurf e kitesurf.

## 1.2 Descrizione immobile

Con l'approssimazione derivante dall'impossibilità di eseguire un sopralluogo presso l'immobile si procede ora alla descrizione dello stesso mediante l'utilizzo della documentazione reperita come già nelle premesse evidenziato.

Trattasi di fabbricato da cielo a terra (abitazione in villino), comprensivo di striscia di terreno non pavimentata (particella 661)., posta in prosecuzione all'accesso carraio, di cui l'ASST di Bergamo è comproprietaria per la quota di 12/36.

L'immobile, risulta affacciato direttamente sulle sponde del lago, in posizione leggermente sovrastante, è comprensivo di box – autorimessa, oltre a disporre di area esterna di pertinenza. Lo stesso si trova in cattivo stato di conservazione ed in completo disuso; il bene è costituito da un piano fuori terra (terra) e due piani interrati (piano I sottostrada, piano II sottostrada), tra loro non comunicanti, in quanto il collegamento interno è garantito unicamente tra i due piani interrati tramite rampa di scale in legno di difficile fruizione, dovuta in parte all'eccessiva pendenza e in parte alla ristrettezza della stessa, mentre l'accesso dal piano terra è garantito attraverso percorso esterno al fabbricato.

Per quanto riguarda l'area esterna di pertinenza, la porzione principale, posta in corrispondenza dell'accesso carraio, è pavimentata prevalentemente con lastre in pietra tipo “beole”; la zona retrostante, posta a confine con la passeggiata a lago e la spiaggia, di cui fruisce di accesso diretto, è adibita a verde. Lungo l'area demaniale di fronte al villino, insiste uno scivolo d'alaggio per piccole imbarcazioni in cemento, ottenuto in concessione demaniale dall'Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori che prevede l'occupazione di un'area demaniale lacuale di mq 59,61, non oggetto di valutazione. Sono inoltre presenti (all'interno dell'area pertinenziale, giardino) camminamenti pedonali e scale esterne di collegamento al fabbricato, anch'esse pavimentate con lastre di pietra naturale. Tale area è inoltre dotata di alcune aiuole a verde in cui risultano radicate essenze arboree di medio – alto fusto, oltre ad arbusti e varie piante ornamentali. Così come per il fabbricato, anche le

zone a verde, risultano completamente abbandonate senza alcun intervento di manutenzione, tanto che nel corso degli anni la vegetazione ha inglobato parte dei percorsi e del fabbricato.

L'immobile oggetto della presente, edificato negli anni sessanta, è stato oggetto di ampliamento, tramite chiusura del portico esistente nell'anno 1988, presentando le seguenti caratteristiche costruttive generali:

- strutture verticali in muratura;
- copertura a tetto, ricoperto con tegole in cemento;
- facciate esterne in parte tinteggiate, in parte rivestite con pietra naturale e in parte con mattoncini a vista;
- serramenti in legno con vetro singolo e avvolgibili in metallo con movimentazione manuale;
- porte d'ingresso al fabbricato in legno;
- porte interne in legno tamburato di tipo vetrato;
- pavimentazione interna dei locali in marmo, parquet, piastrelle in ceramica, cemento liscio e pietra naturale;
- finitura delle pareti interne con idropittura, tappezzeria e piastrelle in ceramica;
- impianti idrico-sanitario, elettrico, gas, telefonico, fognario e citofonico;
- impianto di riscaldamento a gasolio (dotato di termosifoni) e di produzione acqua calda, autonomi.

In merito alle caratteristiche distributive, costruttive e di finitura interna, si riassume quanto segue:

- Piano Terreno (h. = 2,80 m.): ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, due terrazzi; gli stessi presentano pavimentazione in marmo, parquet (camera) e pietra naturale per i terrazzi, rivestimento delle pareti verticali con tappezzeria, ad eccezione di quelle del bagno ricoperte da piastrelle in ceramica e idropittura, porta di ingresso principale in legno, porte interne in legno tamburato e vetro interno, serramenti in legno con vetro singolo e avvolgibili in metallo.

- Piano I sottostrada (h. = 2,70 m.) composto da locale sgombero con accesso diretto dall'area esterna pertinenziale, disimpegno, wc, camera, centrale termica e box – autorimessa, dotato di pavimentazione in pietra naturale per il locale di sgombero, cemento liscio per il locale box – autorimessa, parquet per la camera da letto e piastrelle in ceramica per i restanti locali. Presentano inoltre, portone esterno di ingresso al box in legno a due ante, porta di ingresso principale in legno, finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in metallo, porte interne in legno tamburato e vetro interno, rivestimento verticale del locale wc con piastrelle in ceramica, tinteggiatura con muratura al rustico per il locale centrale termica, rivestimento con tappezzeria per le pareti della camera.
- Piano II sottostrada (h. = 3,10 m.) composto da locale deposito barche e cantina, pavimentati con cemento liscio, portone esterno di ingresso al locale deposito in legno a due ante, oltre a cancello di protezione in ferro, posto a confine con l'area demaniale, porta interna di collegamento ai due locali in legno tamburato.

Nel complesso lo stato manutentivo del fabbricato in stima è da ritenersi “scadente” e gli impianti obsoleti.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico esterno ed interno del fabbricato:





*Ingresso carraio e porzione part. 661*



*Facciata ovest e area di pertinenza con ingressi box e piano I sottostrada*





*Facciata nord fronte lago*



*Piano terreno ingresso principale Villino*



*Terrazzo piano terreno prospiciente locale soggiorno*



*Terrazzo piano terreno fronte nord prospiciente cucina*





*Vista interna soggiorno piano terreno*



*Vista interna cucina piano terreno*



*Vista interna camera piano terreno*



*Vista interna bagno piano terreno*



*Vista interna locale sgombero piano I sottostrada*



*Vista interna locale wc piano I sottostrada*





*Vista interna camera piano I sottostrada*



*Vista interna centrale termica piano I sottostrada*



*Vista interna box – autorimessa piano I sottostrada*



*Vista interna locale deposito barche piano II sottostrada*



*Vista interna scala in legno di collegamento tra i piani I e II sottostrada*



*Particolare parete soggiorno ammalorata*





*Particolare parete bagno lesionata*



*Particolare accesso al piano II sottostrada da lungo lago*

### 1.3 Dati catastali

Catasto dei Fabbricati – Comune di Dervio - Sezione Urbana COR

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale mq	Rendita
2	660	1	A/7	1	8 Vani	174 mq	€ 1.012,26
		2	C/6	1	17 mq	19 mq	€ 70,24

dati derivanti rispettivamente da:

- (sub 1) Variazione del 20/04/2021 protocollo n. LC0025464 in atti dal 21/04/2021 esatta rappresentazione grafica (n. 16177.1/2021);
- (sub 2) Variazione del 24/02/2021 protocollo n. LC0013398 in atti dal 24/02/2021 Aggiornamento planimetrico (n. 9076.1/2021) per acquisizione planimetria prot. 62 del 09/09/1976.

intestati a:

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

dati derivanti da:

- Successione Testamentaria di - Rettifica la trascrizione n.9352/2018 del 09/05/2018, registrata il 17/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105864 Sede: Bergamo in atti dal 14/01/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 379.1/2019.



Catasto dei Terreni - Comune di Dervio – Sezione di Corenno Plinio

Fg.	Part.	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
9	660	660	Ente Urbano	-	-	-

dati derivanti da:

- Variazione d'ufficio del 24/10/2011 protocollo n. LC0245447 in atti dal 08/11/2011 F.O. 237190/11 (n. 1527.1/2011);

Fg.	Part.	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
9	661	100	Vigneto	1	€ 0,28	€ 0,26

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 09/11/1984;

intestata a:

- A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo C.F.: 04114370168  
Proprietà per 12/36;

- nato a ..... C.F.:

Proprietà per 8/36;

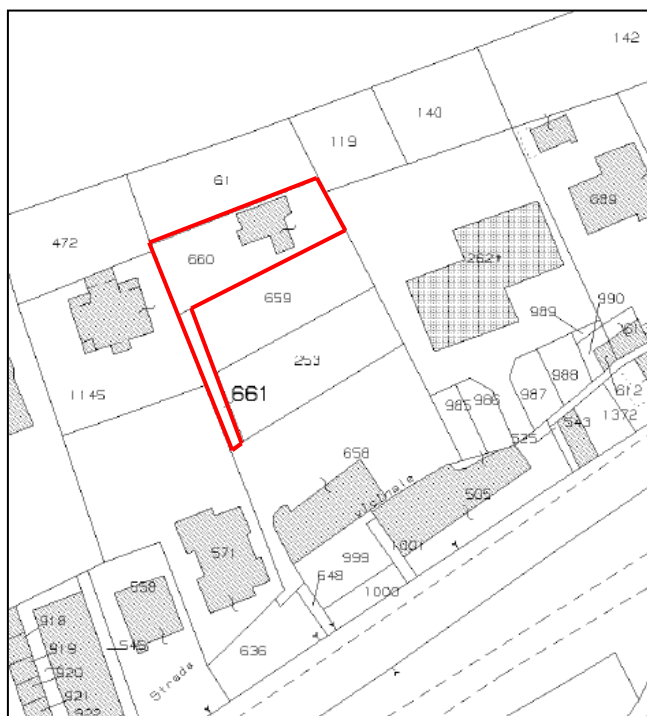
- nato a ..... C.F.:

Proprietà per 6/36;

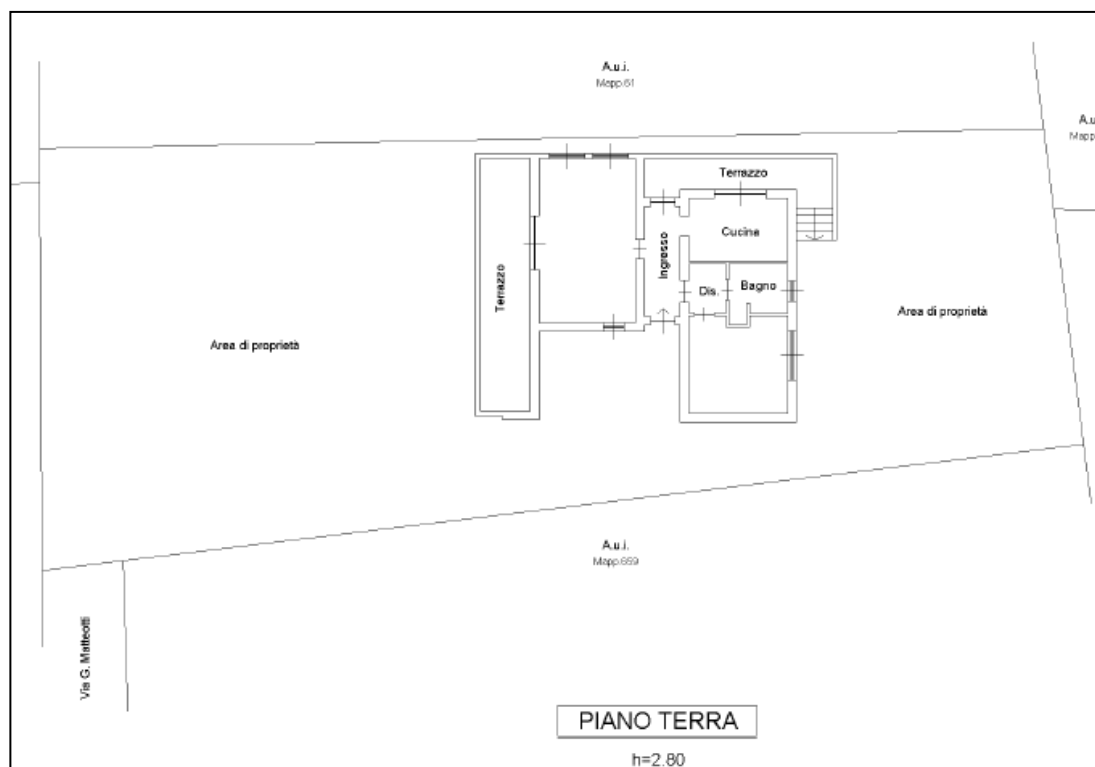
- a ..... C.F.: ..... Proprietà  
per 5/18.

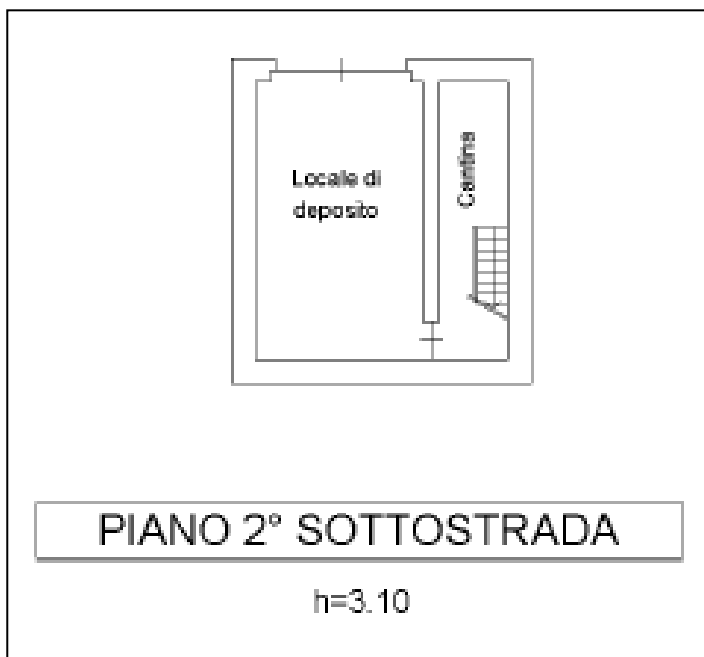
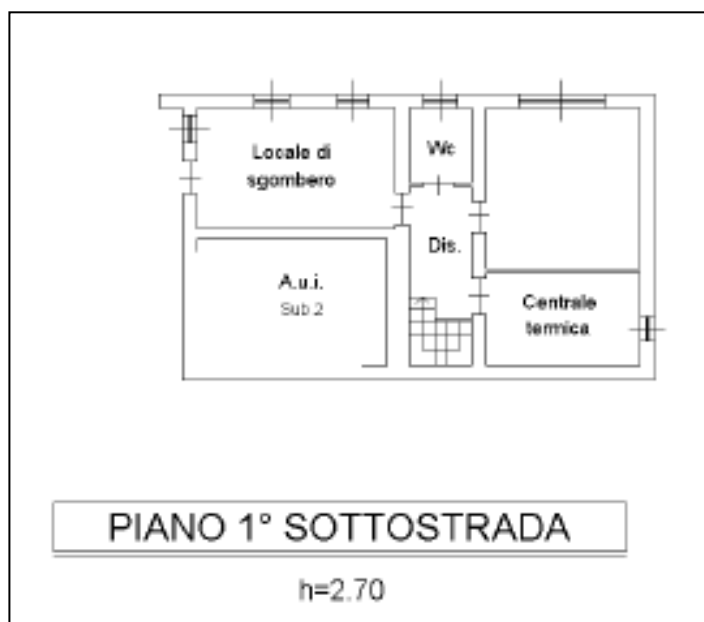
dati derivanti da:

- Successione Testamentaria di ..... - Rettifica la trascrizione n.9352/2018 del 09/05/2018, registrata il 17/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105864 Sede: Bergamo in atti dal 14/01/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 379.2/2019.

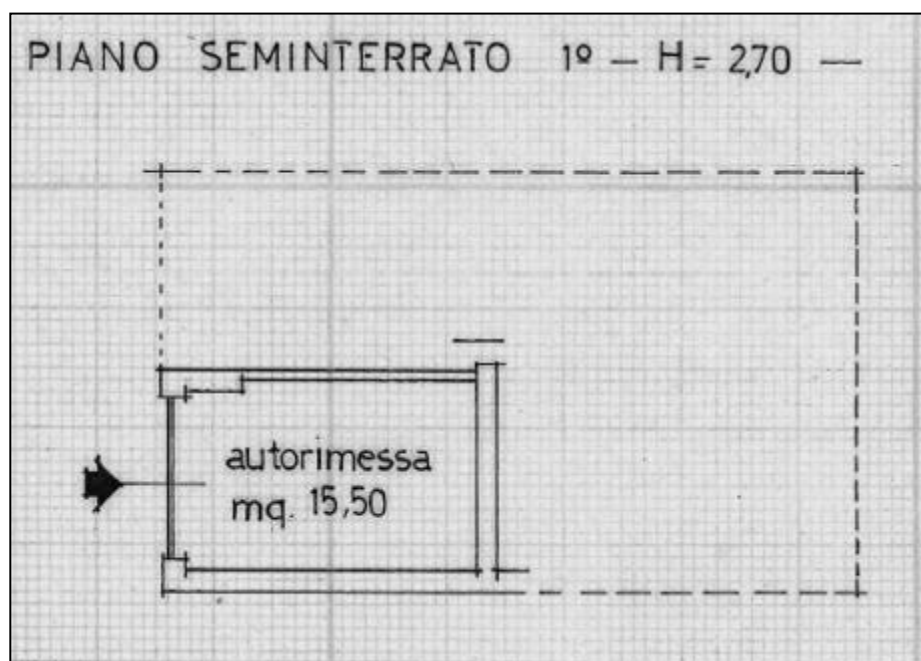


Stralcio di mappa – Catasto Terreni, Comune di Dervio  
Sezione di Corenno Plinio, Foglio 9, particelle 660 – 661 (quota)





*Stralci planimetrie catastali Abitazione*



Stralcio planimetria catastale Box - Autorimessa

### Consistenza

In seguito ad una verifica del DOCFA relativo alla presente abitazione effettuata dal reparto Banca Dati il 21/06/2021 protocollo n. LC0046847 la consistenza del cespite oggetto della presente, viene così riassunta mediante tabella sotto riportata a cui sono stati applicati coefficienti di ragguaglio in uso nel mercato locale:

Destinazione	Sup. Catastale mq	Coeff. Rag.	Sup. Ragg. mq
Abitazione in Villino Piani T - S1 - S2	174	1	174
Box - Autorimessa Piano S1	19	0,6	11
Quota di 12/36 di part. 661 adibita a strada d'accesso	33	0,05	2
<b>Totale mq</b>			<b>187</b>

Il tutto per una superficie ragguagliata pari a mq 187.

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE

### 2.1 Descrizione urbanistica

















Il Responsabile del servizio urbanistica e lavori pubblici del Comune di Dervio, con Certificato di Destinazione Urbanistica del 18 marzo 2021, protocollo n. 2262:

- Dato atto che con delibera di C.C. n. 44 del 01.12.2009, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il P.G.T. del Comune di Dervio, ivi compreso lo Studio di Supporto al Piano di Governo del Territorio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio;
- Vista la pubblicazione avvenuta sul BURL in data 26.05.2010 dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Dervio;
- Dato atto che con delibera di C.C. n. 4 del 26.01.2021, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la Variante 3° al Piano di Governo del Territorio del Comune di Dervio;  
...omissis...
- Visto il Piano di Governo del Territorio del Comune di Dervio;
- Visto l'art. 30 co. 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- Vista la L.R. n. 12/2005;
- Visto il decreto n. 5 del 05/08/2020 di nomina di Responsabile del Servizio Urbanistica e Lavori Pubblici;

















Certifica:

1. Che rispetto all'approvazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Dervio, gli immobili di cui alla suddetta richiesta di certificazione, sono urbanisticamente così individuati:



Sezione: B	Allegato: 0	F. Terreni: 09	F. Urbano: 02	Mappale: 660
 Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde - T4				100 %
 Vincolo bellezze d'insieme				100 %
 Classe 4 - Sensibilit� paesistica elevata				100 %
 Norme particolari - 2				100 %
 Vincolo contermini ai laghi 300 m				100 %
 Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici				100 %
 Area definita dalla carta di fattibilit� geologica - Classe 1				100 %
 Classe acustica II				100 %
Sezione: B	Allegato: 0	F. Terreni: 09	F. Urbano: 02	Mappale: 661
 Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde - T4				100 %
 Vincolo bellezze d'insieme				100 %
 Classe 4 - Sensibilit� paesistica elevata				100 %
 Norme particolari - 2				100 %
 Vincolo contermini ai laghi 300 m				100 %
 Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici				100 %
 Area definita dalla carta di fattibilit� geologica - Classe 1				100 %
 Classe acustica II				100 %

2. che rispetto all'adozione della 3<sup>o</sup> Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Dervio, gli immobili di cui alla suddetta richiesta di certificazione, sono urbanisticamente cos  individuati:

Sezione: B	Allegato: 0	F. Terreni: 09	F. Urbano: 02	Mappale: 660
 Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde - T4				100 %
 Vincolo bellezze d'insieme				100 %
 Classe 4 - Sensibilit� paesistica elevata				100 %
 Norme particolari - 2				100 %
 Vincolo contermini ai laghi 300 m				100 %
 Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici				100 %
 Area definita dalla carta di fattibilit� geologica - Classe 1				100 %
 Classe acustica II				100 %
Sezione: B	Allegato: 0	F. Terreni: 09	F. Urbano: 02	Mappale: 661
 Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde - T4				100 %
 Vincolo bellezze d'insieme				100 %
 Classe 4 - Sensibilit� paesistica elevata				100 %
 Norme particolari - 2				100 %
 Vincolo contermini ai laghi 300 m				100 %
 Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici				100 %
 Area definita dalla carta di fattibilit� geologica - Classe 1				100 %
 Classe acustica II				100 %

Di seguito si riportano alcuni stralci dello strumento urbanistico:



## Piano delle Regole - Norme Tecniche

...omissis...



**Art. 23 - T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde**

### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

*Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.*

### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

*Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.*

### 3. GRADI DI INTERVENTO

*Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:*

*lettera a.: manutenzione ordinaria;*

*lettera b.: manutenzione straordinaria;*

*lettera c.: restauro e risanamento conservativo;*

*lettera d.: ristrutturazione edilizia;*

*lettera e.: nuova costruzione (escluso il punto 7);*

*lettera f.: ristrutturazione urbanistica.*

#### **4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

*Indice di fabbricabilità fondiaria: vedi norme particolari*

*Rapporto di copertura: 25%;*

*Indice di saturazione del lotto: 40%;*

*Altezza massima: ml. 7,50.*

*...omissis...*

#### **6. PIANI ABITABILI**

*Numero massimo piani abitabili consentito N. 2.*

#### **7. MODALITA' D'INTERVENTO**

- *Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA).*

#### **8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE**

- *Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.*
- *Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.*
- *Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.*
- *In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., è ammessa l'altezza massima di mt. 9; gli interventi devono limitare al massimo la formazione di abbaini sul tetto preferendo il*

*raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti attraverso aperture sui timpani e/o sulle murature perimetrali.*

- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani ed in particolare dal lago.*

*...omissis...*

## **10. INDIRIZZI DI TUTELA DEL VERDE**

*Oltre a quanto indicato al punto 8, gli interventi devono mantenere un corretto rapporto tra le costruzioni e le aree a verde limitrofe, valorizzando la presenza di alberature ad alto fusto. I progetti devono presentare un rilievo delle alberature esistenti, con le indicazioni delle essenze ed il loro stato di conservazione, indicando contestualmente agli interventi edilizi le modalità di intervento sul verde, prevedendo le manutenzioni necessarie alle alberature; qualora si rendesse necessaria l'eliminazione di piante d'alto fusto, si dovrà procedere alla loro sostituzione con essenze similari. Negli ambiti di cui al punto 9.3 le essenze saranno di tipo autoctono.*

### **2.2 Stato locativo e di utilizzo**

Da informazioni assunte presso la committenza, allo stato attuale l'unità immobiliare risulta sfitta, non utilizzata e libera da ogni altro vincolo.

### **2.3 Certificazioni di conformità**

Non sono pervenute, né note, allo scrivente certificazioni inerenti la conformità degli impianti, né altro tipo di Certificazioni.

## **PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **3.1 Scopo della stima**

La stima ha quale scopo di valutare all'attualità il più probabile valore di mercato dell'abitazione in villino comprensivo di box ad uso autorimessa e area adibita a giardino, oltre a quota in comproprietà di terreno ad uso strada di accesso (particella 661), il tutto sito in Comune di Dervio - Via Matteotti 41, al fine di procedere da parte dell'ASST di Bergamo all'alienazione degli stessi mediante asta pubblica.

Per *valore di mercato* si intende “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*”.<sup>1</sup>

### 3.2 Analisi del mercato: segmento residenziale

Pur consapevoli che l’attuale periodo è caratterizzato da una situazione pandemica (Covid-19) che ha modificato e tuttora sta modificando le abitudini di vita e quindi anche il mercato immobiliare, si procede nell’analisi dello stesso in considerazione della tipologia di unità immobiliare residenziale, nonché della destinazione indicata dallo strumento urbanistico vigente (P.G.T.), consultando le più recenti pubblicazioni disponibili.

I dati statistici di seguito menzionati, relativi all’anno 2020 (ultimi disponibili), inerenti al mercato **residenziale** sono ripresi dalle “Statistiche regionali – Lombardia”, redatto dalla Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Como – Ufficio Provinciale Territorio di Lecco.

In particolare viene analizzato il mercato servendosi di alcuni indicatori generali fra cui:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione).

A tale proposito, nell’anno 2020 rispetto all’anno precedente, è emerso un calo del 2,5% per l’intera Provincia di Lecco, con punte del -11,1 per la macroarea “Casatese”, nettamente in controtendenza rispetto alla macroarea “Valsassina” (+33,1%). Da segnalare un incremento del +1,7% per l’area rappresentata dal Comune capoluogo.

<sup>1</sup> Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore



Per quanto riguarda la zona di competenza della presente denominata, “Lago” si segnala una leggera flessione del -0,9%.

Per quanto riguarda le quotazioni medie, inerenti il comparto residenziale per l’anno 2020, si riscontra un -2,2% a livello provinciale, per un valore medio di €/mq 1.218,00, con una flessione più marcata per i valori del capoluogo, pari al -3,5%, ed una quotazione media di €/mq 1.502,00.

Per la macroarea di riferimento (Lago), si segnala una variazione pari a -2,8%, con una quotazione media pari ad €/mq 1.314,00.

Dall’analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Nell’ ambito del Comune di interesse, il numero di transazioni nel segmento considerato (abitazioni in villino) è estremamente esiguo e non permette alcuna razionale valutazione. Pertanto, per reperire un congruo numero di immobili di confronto, è stata allargata l’indagine di mercato anche ad altri comuni, anch’essi appartenenti alla zona “Lago”.

### **3.3 Criteri e metodologie estimative**

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

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

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

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

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

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

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

### **Metodi di stima diretti**

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

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

## Metodi di stima indiretti

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

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

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

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

### 3.4 Metodologia adottata

Preso atto che l'immobile oggetto della presente valutazione è un fabbricato cielo terra ad uso residenziale (abitazione in villino), si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato mediante il metodo della comparazione.

Di seguito in base alle indagini di mercato svolte, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare con l'adozione del procedimento sintetico - comparativo multiparametrico.

A tal fine si è utilizzato come metodo il Market Comparison Approach (derivato).

Tale scelta, in presenza di un mercato relativamente dinamico, deriva dalla possibilità di attingere informazioni su beni di cui sono noti i prezzi ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene da periziare (unità immobiliare ad uso residenziale).

Nel successivo paragrafo sono esposte, in dettaglio, le fasi del procedimento comparativo adottato.

### 3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato)

Sono state svolte approfondite indagini di mercato volte a ricercare quegli immobili che abbiano caratteristiche quanto più conformi all'immobile in stima ai fini della commercializzazione, sia consultando direttamente gli atti di compravendita disponibili nella Banca Dati dell'Agenzia, sia ricercando da precedenti atti d'ufficio sia attraverso le offerte reperite attraverso gli operatori del settore. Si è preferito tuttavia costituire il campione utilizzando come fonte diretta dei dati di mercato quelli ricavati dai soli atti a causa dell'indubbia approssimazione che comporta l'utilizzo di quelli provenienti da offerte, considerato tra l'altro il prolungato periodo di incertezza che sta vivendo il mercato, ulteriormente aggravato dalla situazione di emergenza pandemica. Il tutto sintetizzato nelle tabelle descrittive di seguito menzionate.

#### *Riallineamento dei dati e Test di Ammissibilità*

Le tabelle di calcolo del MCA - derivato, riportate di seguito, definiscono i prezzi unitari  $p_{ci}$  (€/mq), per ciascuno dei comparables, mediante il rapporto tra prezzo complessivo rilevato  $P_{ci}$  dell'unità immobiliare (comparable) desunto dall'atto di compravendita e la rispettiva superficie catastale ( $S_{TCi}$ ).

Per i soli comparables i cui dati immobiliari (prezzi) si riferiscono ad epoca e/o a zona diversa da quella del subject, si effettuano preventivamente i riallineamenti "cronologico" e "di localizzazione".

Riallineamento cronologico: il coefficiente  $K_e$  trasla il dato storico (*prezzo*) dall'epoca (semestre) in cui si è verificata la compravendita del comparable, all'epoca a cui si riferisce la stima; l'omogeneizzazione del dato è ottenuta moltiplicando il *prezzo* per un coefficiente di epoca ( $K_e$ ), ricavato quale rapporto tra il valore centrale (media aritmetica) OMI all'epoca della stima della zona dell'immobile di confronto e il corrispondente valore centrale OMI riferito alla zona del comparable all'epoca del prezzo rilevato (data dell'atto di compravendita del comparable):



$V_{OMI}$  centrale (epoca stima)

**Zona comparable**

$$K_e = \frac{\text{---}}{\text{---}}$$

$V_{OMI}$  centrale (epoca compravendita)

**Zona comparable**

Riallineamento per localizzazione: il coefficiente  $K_l$  trasla il dato storico (prezzo) dalla zona in cui si verifica la compravendita del comparable, alla zona in cui ricade il subject (nel caso in cui i comparables siano situati in zone OMI diverse da quella del subject); il riallineamento viene effettuato attraverso un coefficiente  $K_l$  (coefficiente di localizzazione), generato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona in cui ricade il subject e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparable all'epoca della stima.

$V_{OMI}$  centrale (epoca stima)

**Zona subject**

$$K_l = \frac{\text{---}}{\text{---}}$$

$V_{OMI}$  centrale (epoca stima)

**Zona comparable**

Si ricava un prezzo unitario omogeneizzato  $p'_{Ci}$  pari al prodotto del prezzo unitario ( $p_{Ci}$ ) per i coefficienti di riallineamento cronologico e di localizzazione  $K_e$  e  $K_l$ :

$$p'_{Ci} = p_{Ci} \times K_e \times K_l$$

Si procede quindi con il test di ammissibilità dei prezzi unitari omogeneizzati al fine di eliminare quei  $p'_{Ci}$  che non rientrano nel range di valori propri della zona OMI in cui ricade il subject; intervallo, ampliato dai costi unitari  $C'$  e  $C''$  da sostenere, rispettivamente per portare lo stato manutentivo dell'immobile da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo".

Il prezzo unitario omogeneizzato  $p'_{ci}$  dovrà rientrare in un range di ammissibilità così definito:

$$V^{OMI}_{min} - C' < p'_{ci} < V^{OMI}_{max} + C''$$

dove:

$V^{OMI}_{min}$  = valore OMI minimo della zona e della tipologia edilizia del subject relativo allo stato “normale” e al semestre più prossimo all’epoca cui deve riferirsi la stima.

$V^{OMI}_{max}$  = valore OMI massimo della zona e della tipologia edilizia del subject relativo allo stato “normale” e al semestre più prossimo all’epoca cui deve riferirsi la stima.

$C'$  = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo del subject da “scadente” a “normale”.

$C''$  = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo del subject da “normale” a “ottimo”.

Per i comparables che soddisfano la condizione suddetta, si calcolano i prezzi complessivi  $P'_{ci}$  ottenuti moltiplicando i prezzi unitari omogeneizzati  $p'_{ci}$  per la corrispondente superficie totale ragguagliata  $S_{TCi}$  (catastale):

$$P'_{ci} = p'_{ci} \times S_{TCi}$$

#### *Redazione della Tabella dei dati*

Nella Tabella dei dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per gli immobili in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce a quella data caratteristica.

#### *Redazione della Tabella dei prezzi impliciti*

Considerato che il procedimento adottato (MCA - derivato) è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti

(chiamati prezzi impliciti); ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato, nella Tabella dei prezzi impliciti, vengono calcolati i prezzi impliciti (ovvero le percentuali di variazione) di tutte le caratteristiche, laddove esiste differenza di punteggio tra una specifica caratteristica del subject e quella dei comparables considerati.

Il prezzo implicito esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Per quantificare il prezzo implicito di ogni singola caratteristica, si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables ( $C_i$ ), chiamato  $p_{Cimin}$ , nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo (€) del singolo comparable ( $PC_i$ ), moltiplicato per un opportuno coefficiente  $K$  (in base alla caratteristica esaminata, tale coefficiente può essere dato dai rapporti mercantili, o nel caso della caratteristica “stato manutentivo” dai costi unitari complessivi da sostenere per passare da uno stato ad un altro, o dai coefficienti dedotti dalla letteratura e dipende dalle differenti realtà economiche territoriali).

### *Redazione della tabella di valutazione*

La Tabella di valutazione è la tabella ove sono riportate per ogni singolo comparable, le correzioni di prezzo che dovrebbero subire i comparables considerati, in base alla caratteristica presa in esame, per essere assimilato all’immobile in stima, ossia per avere la stessa caratteristica, in termini di quantità o punteggio, del subject.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna vengono calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna, per ogni caratteristica, si procede al calcolo della correzione del prezzo da applicare al comparable, (differenza di punteggio x prezzo marginale della caratteristica).

### Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Sempre nella medesima tabella si procede per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (affinché si possa considerare ogni comparable simile per caratteristiche al subject preso in esame), sommando algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto di ogni singolo comparable, rappresenta un probabile valore dell'immobile in stima, si effettua la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables.

Infine per verificare l'accettabilità del valore così determinato si procede a verificare che nessun prezzo unitario (ossia di ogni probabile valore del subject) si discosti di una percentuale ritenuta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari, condotte attraverso il medesimo criterio di stima, dalla media calcolata dei prezzi unitari corretti, per poi eventualmente rideterminare il valore del subject, escludendo dal calcolo della media, i valori esterni all'intervallo indicato.

Si procede ora mediante l'utilizzo del *MCA – derivato* per ricavare il valore di mercato del fabbricato a destinazione residenziale.

### 3.6 MCA – derivato – Analisi dati degli immobili

In merito alla tipologia “Ville e villini”, le quotazioni presenti nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da questo Ufficio, riportano:

Dervio - Zona B2 – Fascia Centrale - Centro edificato			
II semestre 2020			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)	
		minimo	massimo
Ville e villini	normale	1.250,00	1.800,00

### Tabella descrittiva degli immobili

Nella “Tabella Descrittiva degli Immobili” sono state riportate le informazioni raccolte per la costituzione del campione (distinte per fonte, prezzo, epoca del dato,



caratteristiche), relativamente a immobili di confronto, detti “Comparables”, individuati sia nell’ambito del Comune in cui è ubicato l’immobile, che in Comuni limitrofi, che di seguito si riportano.

Si chiarisce che, da prassi, nelle perizie di stima svolte da quest’Ufficio si ricercano immobili di confronto compravenduti nei tre anni precedenti la data a cui deve riferirsi la valutazione (nel caso in esame luglio 2021): il Comparable Cc, compravenduto nel I semestre 2018 – esattamente in data 29 maggio 2018 – non rientra nell’intervallo temporale usualmente considerato, pur se per soli due mesi. Tuttavia lo stesso viene comunque preso in considerazione dato il minimo scarto temporale e ritenendo utile ai fini della bontà della valutazione l’utilizzo di un ulteriore immobile di confronto (che peraltro per caratteristiche, *in primis* la superficie ragguagliata pari a 186 mq, molto simile alla superficie del subject di 187 mq, ben si presta ad essere utilizzato nel procedimento MCA).

Si precisa che per il calcolo della consistenza degli immobili sono stati utilizzati, per quanto possibile, i coefficienti previsti dal DPR 138/1998, mentre per la tipologia box, quanto normalmente in uso localmente, pari a 0,6; inoltre, in merito alla quota di 12/36 della particella 661 è stato assegnato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,05.

CARATTERISTICA	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
Fonte del dato	Rep./Racc. 70975/22630 del 16/10/2020	Rep./Racc. 70735/22455 del 30/07/2020	Rep./Racc. 1459/1055 del 29/05/2018	Rep./Racc. 35812/16225 del 01/04/2019	Rep./Racc. 7525/4984 del 26/11/2018	
Prezzo - offerta - valore	300.000,00	324.000,00	350.000,00	375.000,00	450.000,00	
Contrattazione	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo	300.000,00	324.000,00	350.000,00	375.000,00	450.000,00	
Epoca (prezzo - offerta - valore)	II/2020	II/2020	I/2018	I/2019	II/2018	II/2021
Zona OMI	B2	B2	B2	B4	B4	B2
denominazione	Centro edificato	Centro edificato	Centro edificato	Centro edificato	Centro edificato	Centro edificato
Indirizzo o zona	Dervio Via G. Matteotti, 95	Dervio Frazione Castello, 7	Bellano Via Lecco 11	Mandello del Lario Via Meriggio 4 - 6	Mandello del Lario Strada Statale, 4/6	Dervio, Via Giacomo Matteotti n. 41
Sez. Urb.	COB	DER	-	MAN	MAN	COB
Foglio	2	14	8	11	16	2
Particella	557	2337	5148 - 6018	4394	555	660
Subalterno	701	1-2-3	701-4	1-2	1-2	1-2
Descrizione	Fabbricato costituito da ripostiglio, locale lavanderia, locale stendiloio, cantina e locale caldaia al piano seminterrato (S1), disimpegno, due camere, soggiorno, bagno, cucina, balcone ed area di pertinenza al piano terra; locale ripostiglio al piano primo. Anno di costruzione 1965. Opere di manutenzione straordinaria e sanatoria 2020.	Fabbricato indipendente, costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio, portico e balcone a piano terreno, con annessi vano cantina e lavanderia al piano seminterrato, oltre due vani autorimessa di cui uno di pertinenza dell'unità immobiliare, anch'essi al piano seminterrato. Anno di costruzione 1978.	Villetta disposta su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) tra loro così collegati: piano primo e secondo da scala interna, piano terra e primo da scala esterna, composta da ingresso, due cantine, disimpegno, w.c. e centrale termica al piano terra, con annessa area esterna di pertinenza, ingresso, soggiorno, terrazzo, lavanderia, disimpegno e w.c. al piano primo; tre camere, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano secondo; oltre a vano autorimessa pertinenza al fabbricato posto al piano seminterrato primo in corpo staccato rispetto all'abitazione. Anno di costruzione 1965. Ristrutturazione 1993.	Casa di civile abitazione disposta su più livelli composta al piano secondo sottostrada da box auto e area d'accesso; al piano primo sottostrada da lavanderia, locale di sgombero e cantina; al piano primo un vano, disimpegno, servizio e due porzioni di sottotetto. Anno di costruzione 1953.	Villino ad uso abitazione con annessa area di pertinenza consistente in: abitazione disposta su due piani collegati da scala esterna che interna composta da: cinque camere, cucina, corridoio, due bagni al piano primo; due camere, lavanderia, bagno, ripostiglio e locale caldaia al piano seminterrato; oltre ad autorimessa pertinenza al piano terra. Anno di costruzione 1958. Ristrutturazione (rifacimento copertura) 1995.	Villino unifamiliare disposto su un piano fuori terra (terra) e due interrati (seminterrato I e seminterrato II) collegati da scala interna ed esterna, oltre ad area di pertinenza esclusiva. Anno di costruzione: anni 60', oltre a chiusura portico esistente 1988.
Consistenza ragguagliata mq	161	189	186	228	321	187
Localizzazione di dettaglio	normale	normale	ricercata	ricercata	normale	ricercata
Tipologia architettonica	civile	civile	civile	civile	signorile	civile
Stato manutentivo	normale	normale	normale	scadente	scadente	scadente
Orientamento prevalente	Sud	Est / Ovest	Nord - Est / Nord - Ovest	Sud	Est / Ovest	Nord - Est / Nord - Ovest
Qualità dell'affaccio prevalente	normale	normale	di pregio	di pregio	normale	di pregio
Luminosità e areazione	normale	ottimo	normale	normale	ottimo	ottimo

## Riallineamento dei dati e Test di Ammissibilità

Dall'esame del riallineamento dei dati in funzione dell'epoca e della localizzazione degli immobili in comparazione con l'immobile in stima si evince che, previa omogeneizzazione, tutti i comparables rientrano nei prezzi minimi e massimi ricavati.

DATI DI INPUT		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
semestri OMI	prezzo - offerta - valore	€ 300.000,00	€ 324.000,00	€ 350.000,00	€ 375.000,00	€ 450.000,00	Dervio, Via Giacomo Matteotti n. 41
	semestre OMI epoca comparabile	II/2020	II/2020	I/2018	I/2019	II/2018	
	zona OMI comparabile	B2	B2	B2	B4	B4	
	valore minimo OMI	1.250,00	1.250,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	
	valore massimo OMI	1.800,00	1.800,00	2.000,00	1.900,00	1.900,00	
K epoca del dato	semestre OMI epoca stima	II/2021	II/2021	II/2021	II/2021	II/2021	II/2021
	zona OMI comparabile	B2	B2	B2	B4	B4	B2
	valore minimo OMI	1.250,00	1.250,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.250,00
K localizzaz generale	valore massimo OMI	1.800,00	1.800,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.800,00
	V. centrale OMI epoca e zona comparabile "B" ( $V_{OMI \text{ e.com}}$ )	1.525,00	1.525,00	1.700,00	1.650,00	1.650,00	C' (€/mq)
	V. centrale OMI epoca stima e zona comparabile "A" ( $V_{OMI \text{ e.sub}}$ )	1.525,00	1.525,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	costo unitario scaldatore normale
consistenza raggugiata	coeff. di epoca (A/B) $K_e = V_{OMI \text{ e.sub}} / V_{OMI \text{ e.com}}$	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	C'' (€/mq)
	V. centrale OMI zona comparabile, epoca subject "D" ( $V_{OMI \text{ z.com}}$ )	1.525,00	1.525,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	costo unitario normale ottimo
	V. centrale OMI zona, epoca subject "C" ( $V_{OMI \text{ z.sub}}$ )	1.525,00	1.525,00	1.525,00	1.525,00	1.525,00	1.525,00
TEST DI AMMISSIBILITA'	coeff. di localizzazione (C/D) $K_l = V_{OMI \text{ z.sub.}} / V_{OMI \text{ z.com.}}$	1,00	1,00	0,92	0,92	0,92	
	prezzo unitario $P_{Ca}$ (€/mq)	1.863,35	1.714,29	1.881,72	1.641,86	1.400,12	$P'_{s \text{ min}}$ (€/mq)
	prezzo unitario omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€/mq)	1.863,35	1.714,29	1.688,01	1.517,47	1.294,05	$P'_{s \text{ max}}$ (€/mq)
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo totale omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€)	300.000,00	324.000,00	313.970,59	346.590,91	415.909,09	$P'_{Cj \text{ min}}$ (€/mq)
		161	189	186	228	321	187
		1.863,35	1.714,29	1.881,72	1.641,86	1.400,12	750,00
TEST DI AMMISSIBILITA'		1.863,35	1.714,29	1.688,01	1.517,47	1.294,05	2.300,00
		300.000,00	324.000,00	313.970,59	346.590,91	415.909,09	1.294,05



Si fa presente che avendo a disposizione solo lo stato normale per la tipologia di interesse nella BD OMI, i costi C' e C'' sono stati ricavati dal manuale dei "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano, - Anno 2019 (ultimo dato disponibile), pubblicato dalla DEI per la Tipologia A4 Villa tipo "A", dal quale si ricavano i seguenti costi di ristrutturazione, per il passaggio dallo stato scadente a ottimo, opportunamente omogeneizzati in funzione della diversa ubicazione e delle diverse caratteristiche tipologiche del complesso edilizio.

A4 Villa "Tipo A"		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterri	0,00	0,00%
2 Opere in c.a.	0,00	0,00%
3 Vespai e sottofondi	0,00	0,00%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	941,40	0,82%
5 Murature e tavolati	2.009,15	1,74%
6 Intonaci	10.141,50	8,80%
7 Canne e fognature	2.142,50	1,86%
8 Rivestimenti e zoccolini	9.758,00	8,47%
9 Serramenti in legno	34.979,00	30,36%
10 Opere in ferro	3.214,00	2,79%
11 Coperture e lattonerie	10.677,00	9,27%
12 Elementi architettonici decorativi	4.094,50	3,55%
13 Impianto di riscaldamento	14.467,00	12,55%
14 Impianto idrosanitario	10.639,00	9,23%
15 Impianto elettrico	12.170,00	10,56%
Costo Totale	115.233,05	100,00%
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
$\frac{115.233,05}{148}$	779,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>

Tale costo di 779,00 €/mq è stato poi maggiorato del 30% al fine di renderlo comprensivo di oneri e concessioni per un totale in c.t. di 1.000,00 €/mq; risulta pertanto un costo unitario di 500,00 €/mq per il passaggio dallo stato scadente a quello normale ed un pari importo per il passaggio dallo stato normale a quello ottimo.

*Redazione della Tabella dei dati*

Nella Tabella dei dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per l'immobile oggetto di valutazione le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce a quella data caratteristica in ordine all'unità immobiliare in esame di seguito esplicitato:

- localizzazione di dettaglio: **0** per “degradata”; **1** per “normale”, **2** per “ricercata”;
- tipologia architettonica: **0** per “economica”; **1** per “civile”, **2** per “signorile”;
- stato manutentivo: **0** per “scadente”; **1** per “normale”; **2** per “ottimo”.
- consistenza ragguagliata (espressa in mq);
- orientamento prevalente: (vedi tabella seguente);
- qualità dell'affaccio prevalente: **0** per “scadente”; **1** per “normale”, **2** per “di pregio”;
- luminosità e areazione: **0** per “scadente”; **1** per “normale”; **2** per “ottimo”.

sigla		nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		Comparabile A Dervio Via G. Matteotti, 95 quantità o numero	Comparabile B Dervio Frazione Castello, 7 quantità o numero	Comparabile C Bellano Via Lecco 11 quantità o numero	Comparabile D Mandello del Lario Via Maggiolo 4 - 6 quantità o numero	Comparabile E Mandello del Lario Strada Suziale, 4/6 quantità o numero	IMMOBILE IN STIMA subject S Dervio, Via Giacomo Matteotti n. 41 quantità o numero
C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottosezioni particolarmente degradate ovvero ricercate)		Tipologia zona degradata normale ricercata	0		1	1	2	2	1	2
				1							
				2							
				0							
C <sub>2</sub>	tipologia architettonica		economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica) civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica) signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica) scadente normale ottimo	1		1	1	1	2	1	
				2							
				0							
				1							
C <sub>3</sub>	stato manutentivo		scadente normale ottimo	2		1	1	1	0	0	0
C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata			161		189	186	228	321	187	
C <sub>5</sub>	orientamento prevalente		Nord Nord - Est / Nord - Ovest Est / Ovest Sud - Est / Sud - Ovest Sud	0		4	2	1	4	2	1
				1							
				2							
				3							
C <sub>6</sub>	qualità dell'affaccio prevalente		scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.) normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio) di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico) scadente normale ottimo	0		1	1	2	2	1	2
				1							
				2							
				0							
C <sub>7</sub>	luminosità e areazione		scadente normale ottimo	1 1 2		1	2	1	1	2	2

Tabella dei prezzi impliciti

Il “prezzo implicito” esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Attraverso questa tabella si procede all'apprezzamento delle suddette caratteristiche mediante l'applicazione di coefficienti.

Per quantificare il prezzo implicito di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento:

- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables (Ci), chiamato  $P_{Cimin}$ , nel caso della caratteristica consistenza (€/mq 1.294,05) desunto dal “Test di ammissibilità”;
- al prezzo complessivo (€) del singolo comparabile ( $PC_i$ ), moltiplicato per un opportuno coefficiente K che in questo caso è pari a 0,10 per la caratteristica localizzazione di dettaglio, mentre per le caratteristiche tipologia architettonica, orientamento prevalente, qualità dell'affaccio prevalente e luminosità ed areazione, è stato applicato un coefficiente pari a 0,05 così come riscontrato nel mercato locale, in quanto le risultanze della sperimentazione sui prezzi impliciti, recentemente conclusa, è relativa ad edifici residenziali pluripiano; pertanto si è fatto riferimento alle evidenze di mercato ed alle esperienze estimali cumulate nei molti anni di attività estimale, nel settore e sul territorio di interesse;
- alla superficie del subject, moltiplicata nel caso della caratteristica “stato manutentivo” per i costi unitari da sostenere per passare da uno “stato” ad un altro. Nel caso in esame, come già in precedenza descritto, si è quantificato in 500,00 €/mq il costo per passare da uno stato manutentivo a quello successivo.



CARATTERISTICHE		simbologia	unità di misura	coefficienti $K_c$	Comparable A Dervio Via G. Matteotti, 95	Comparable B Dervio Frazione Castello, 7	Comparable C Bellano Via Lecco 11	Comparable D Mandello del Lario Via Meriggio 4 - 6	Comparable E Mandello del Lario Strada Statale, 4/6
sigla	nome								
<b>C<sub>1</sub></b>	localizzazione di dettaglio	$K_{c1} \times P_{ci}$	€	0,10	30.000,00	32.400,00	31.397,06	34.659,09	41.590,91
<b>C<sub>2</sub></b>	tipologia architettonica	$K_{c2} \times P_{ci}$	€	0,05	15.000,00	16.200,00	15.698,53	17.329,55	20.795,45
<b>C<sub>3</sub></b>	stato manutentivo	$K_{c3} \times S_s$	€	500,00	93.533,33	93.533,33	93.533,33	93.533,33	93.533,33
<b>C<sub>4</sub></b>	consistenza ragguagliata	$K_{c4} \times P_{min}$	€/mq	1.294,05	1.294,05	1.294,05	1.294,05	1.294,05	1.294,05
<b>C<sub>5</sub></b>	orientamento prevalente	$K_{c5} \times P_{ci}$	€	0,05	15.000,00	16.200,00	15.698,53	17.329,55	20.795,45
<b>C<sub>6</sub></b>	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{c6} \times P_{ci}$	€	0,05	15.000,00	16.200,00	15.698,53	17.329,55	20.795,45
<b>C<sub>7</sub></b>	luminosità e areazione	$K_{c7} \times P_{ci}$	€	0,05	15.000,00	16.200,00	15.698,53	17.329,55	20.795,45

### *Tabella di valutazione*

Nella tabella seguente sono riportate le correzioni di “prezzo” che dovrebbero subire gli immobili presi a comparazione.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna sono state calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna è stata calcolata la correzione del “prezzo” da applicare al comparable, (differenza di punteggio per il prezzo marginale della caratteristica).

### *Sintesi valutativa e verifica dei risultati*

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (affinché ogni comparable sia simile per caratteristiche al subject oggetto della presente), sommando algebricamente al prezzo iniziale le correzioni relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale “prezzo corretto” per ogni singolo comparable, rappresenta un probabile valore dell’immobile in stima (subject), si è effettuata la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables.

Procedendo successivamente alla rideterminazione del prezzo del subject, si è ritenuto di accettare i valori così determinati di tutti gli immobili presi a comparazione in quanto non si discostano per più del 10% (percentuale ritenuta coerente con l’alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari, condotte attraverso il medesimo criterio di stima) dalla media dei “prezzi unitari corretti”.

Tale calcolo ha comportato l’individuazione di un valore unitario pari a 1.362,50 €/mq, per un valore totale di 254.878,69 €. pari in c.t. ad **€ 254.000,00.**

CARATTERISTICHE		Comparable A		Comparable B		Comparable C		Comparable D		Comparable E		IMMOBILE IN STIMA
sigla	nome	quantità o punteggi (S-C <sub>A</sub> )	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>B</sub> )	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>C</sub> )	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>D</sub> )	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>E</sub> )	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	subject S
C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	1,0	30.000,00	1,0	32.400,00	0,0	0,00	0,0	0,00	1,0	41.590,91	Dervio, Via Giacomo Matteotti n. 41
C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	-1,0	-20.795,45	
C <sub>3</sub>	stato manutentivo	-1,0	-93.533,33	-1,0	-93.533,33	-1,0	-93.533,33	0,0	0,00	0,0	0,00	
C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	26,1	33.731,69	-1,9	-2.501,84	1,1	1.380,32	-41,3	-53.487,58	-134,3	-173.834,64	
C <sub>5</sub>	orientamento prevalente	-3,0	-45.000,00	-1,0	-16.200,00	0,0	0,00	-3,0	-51.988,64	-1,0	-20.795,45	
C <sub>6</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	1,0	15.000,00	1,0	16.200,00	0,0	0,00	0,0	0,00	1,0	20.795,45	
C <sub>7</sub>	luminosità e aerazione	1,0	15.000,00	0,0	0,00	1,0	15.698,53	1,0	17.329,55	0,0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo	$\sum \Delta P_i$	-44.801,65	$\sum \Delta P_i$	-63.635,17	$\sum \Delta P_i$	-76.454,48	$\sum \Delta P_i$	-88.146,67	$\sum \Delta P_i$	-153.039,19	
	prezzo totale corretto iniziale	P <sub>Ca</sub>	300.000,00	P <sub>Cb</sub>	324.000,00	P <sub>Cc</sub>	313.970,59	P <sub>Cd</sub>	346.590,91	P <sub>Ca</sub>	415.909,09	P <sub>S</sub> 254.878,69
	prezzo totale corretto finale	P <sub>Ca</sub> + $\sum \Delta P_i$	255.198,35	P <sub>Ca</sub> + $\sum \Delta P_i$	260.364,83	P <sub>Ca</sub> + $\sum \Delta P_i$	237.516,11	P <sub>Ca</sub> + $\sum \Delta P_i$	258.444,24	P <sub>Ca</sub> + $\sum \Delta P_i$	262.869,90	
	prezzo unitario corretto finale	p <sub>Ca</sub>	1.364,21	p <sub>Ca</sub>	1.391,83	p <sub>Ca</sub>	1.269,69	p <sub>Ca</sub>	1.381,56	p <sub>Ca</sub>	1.405,22	
	scostamento percentuale	$\Delta \%$	0,1% $\Delta \%$	$\Delta \%$	2,2% $\Delta \%$	$\Delta \%$	-6,8% $\Delta \%$	$\Delta \%$	1,4% $\Delta \%$	$\Delta \%$	3,1% $\Delta \%$	p <sub>S</sub> 1.362,50

## CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata eseguita a seguito di Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 4 febbraio 2021 prot. n. 11273 Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como e l’Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo. Tale Accordo ha quale oggetto la richiesta di individuare il valore di mercato all’attualità di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientrano il fabbricato e quota di terreno siti in Comune di Dervio - Via Matteotti 41 qui di seguito meglio identificati catastalmente:

- Catasto dei Fabbricati Comune di Dervio, Sezione Urbana COR, foglio 2, particella 660, subalterni 1 e 2;
- Catasto dei Terreni Comune di Dervio, Sezione di Corenno Plinio, foglio 9, particella 661 (per la quota parte di 12/36).

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione (IVS e EVS).

In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia del cespite, dell’analisi di mercato svolta, si è proceduto alla redazione della valutazione.

Limiti del presente elaborato:

- il computo delle superfici è stato eseguito sulla base di quanto presente nella Banca Dati dell’Agenzia;

- non sono note allo Scrivente certificazioni inerenti le conformità degli impianti, né altro tipo di Certificazioni (Agibilità, VV.FF., ATS, ecc.); la Scrivente non assume alcuna responsabilità in merito a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come adeguate allo stato manutentivo e di vetustà attribuito all'immobile;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere l'esistenza di offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima è stata eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza relativo al 4 dicembre 2020 e ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi dal committente anche all'attualità.

In base alla documentazione presente nella Banca Dati di questo Ufficio, alle informazioni assunte ed alle ricerche di mercato eseguite, si è svolto il compito estimativo, applicando il procedimento di mercato pluriparametrico (MCA - derivato), nel presupposto che il bene, fatto salvo quanto qui espressamente riferito, sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che la stessa rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Tutto quanto sopra richiamato ed escludendo qualsiasi altro utilizzo della presente relazione tecnico - estimativa, si quantifica in c.t. pari ad € **254.000,00** (euro duecentocinquantaquattromila/00) il più probabile valore di mercato dell'abitazione in villino e relativa quota di proprietà di terreno siti in Comune di Dervio Via Matteotti 41.



Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese.

In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriore rimborso di costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

**IL RESPONSABILE TECNICO**

Marco Bencivinni  
(firmato digitalmente)

**IL DIRETTORE**

Ufficio provinciale - Territorio  
Martino Brambilla  
(firmato digitalmente)

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