rif. prot. n. 62822/2020

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di appartamento ubicato in Bergamo, via Giovanni Pascoli n. 7

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

INDICE

PREMESSA 3

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE 3

1 Notizie di carattere generale 3
2 Caratteristiche dell'edificio 4
3 Caratteristiche dell'unità immobiliare 5
4 Utilizzo attuale 6
5 Identificazione catastale 6
6 Consistenza 7

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE 8

7 Destinazione urbanistica 8
8 Servitù ed altri diritti reali 8

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE 8

9 Criteri e metodologie estimative 8
10 Individuazione dello scopo della stima 9
11 Analisi del mercato immobiliare 10
12 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento 12
13 Determinazione del valore 13
13.1 Abitazione 13
13.2 Box 24

CONCLUSIONI 26

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

PREMESSA

Con nota prot. n. 54401 del 14.10.2019, ricevuta al prot. n. 135131 del 15.10.2019, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII ha chiesto la stima dell'appartamento con cantine e box di proprietà, ubicato nel comune di Bergamo in via Giovanni Pascoli n. 7, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.
La richiesta valutazione tecnico-estimativa è disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 sottoscritto tra l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate, successivamente modificato ed integrato con l'atto aggiuntivo prot. n. 49527 del 07.04.2021.
Con nota prot. n. 107956 del 13.10.2020 quest'Ufficio ha chiesto integrazione documentale al fine di rispondere al quesito estimativo, ricevendo riscontro dall'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST in data 02.02.2021.

Tenuto conto delle finalità rappresentate, si forniscono i dati sulla base della valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e con il supporto degli indicatori di mercato comunemente in uso, anche mediante le ricerche di mercato (atti di compravendita) effettuate presso gli uffici di pubblicità immobiliare di questa Agenzia.

Non essendo stato eseguito sopralluogo a causa dell'attuale situazione emergenziale epidemiologica legata al Covid-19, in merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimale, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visura e planimetria catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alla documentazione fornita dall'ASST.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune: brevi cenni
Il Comune di Bergamo è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato in posizione decentrata rispetto alla circoscrizione provinciale ed è attraversato da importanti arterie stradali tra cui la SS42 del Tonale e della Mendola, la SS470 della Valle Brembana e la SS342 Briantea; è dotato di stazione ferroviaria ubicata nel centro cittadino e dello scalo aereoportuale a circa 3 km nel territorio di Orio al Serio. È sede di tutti gli uffici tipici dei capoluoghi di provincia e presenta una struttura economica ben articolata e strutturata, caratterizzata dalla coesistenza di attività agricole, industriali, commerciali, culturali e sportive. Il territorio comunale ha una superficie di circa 40 km^2, è ubicato a 249 metri s.l.m. e conta circa 120.000 abitanti.

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

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

L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile

L'area in cui è ubicato l'immobile è in zona centrale, a pochi metri dal cuore del centro cittadino e dalla stazione ferroviaria; è una zona mista residenziale, terziario e commerciale, di grande passaggio pedonale e automobilistico, caratterizzata da picchi esclusivi di pregio, dotata, anche, di un buon tessuto terziario/direzionale, quest'ultimo costituito in parte da palazzi storici sedi di istituti bancari.
Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento da valutare è posizionato in una via interna rispetto alla più importante via Angelo Maj, percorribile in un solo senso di marcia, ed al centralissimo viale Papa Giovanni XXIII. Entrambe le arterie stradali sono attraversate da un notevole flusso veicolare proveniente dalla parte est della città e dal vicino svincolo autostradale diretto verso la parte centrale della città. Inoltre, la vicinanza con la stazione ferroviaria e il terminal autolinee concentra in zona un elevato movimento di mezzi di trasporto; essi producono, da un lato, un forte inquinamento acustico e ambientale, dall'altro portano a considerare la zona fortemente servita e quindi interessante sotto il profilo dell'appetibilità sul mercato immobiliare.
L'insufficienza di parcheggi pubblici, tipica delle zone centrali dei grossi centri urbani, è in parte mitigata da parcheggi a silo presenti a poche centinaia di metri e parcheggi pubblici situati nelle strade interne e/o laterali.

Ortofoto

2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento in condominio, ubicato in Bergamo in via Giovanni Pascoli n. 7.
Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio costituito da cinque edifici a destinazione mista, residenziale e commerciale; il lotto su cui sorge il complesso ha forma planimetrica irregolare e si

sviluppa tra le vie Clara Maffei, Giovanni Pascoli e Torquato Taramelli. Tale fabbricato occupa il lato nord-est del lotto, è prospiciente le vie Clara Maffei e Giovanni Pascoli ed ha accesso da quest'ultima mediante un cancello pedonale e uno carrabile, attraverso un grande cortile comune che conduce ai vari vani scala.
L'edificio si sviluppa su 7 piani fuori terra e un piano interrato, comprendendo 60 unità immobiliari, di cui 29 appartamenti, 4 uffici, 2 negozi, 19 box, 3 cantine e 2 magazzini, 1 cabina Enel.
La struttura portante dell'edificio, caratteristica dell'epoca di costruzione (inizio anni '70), è di tipo misto con strutture verticali in muratura e c.a., solai in latero-cemento gettati in opera e tamponature in mattoni pieni, con la parte esterna intonacata al civile.

Vista esterna cancelli di accesso all'interno del cortile (fonte: Google Maps)

3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento è ubicato al secondo piano, con accesso dal pianerottolo di disimpegno, raggiungibile dal vano scala comune o con l'ascensore condominiale. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina separata, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e due balconi, uno con affaccio su via C. Maffei ed uno su corte interna. Gli ambienti sono tutti areati ed illuminati naturalmente, ad eccezione del ripostiglio cieco.
L'immobile verte in un discreto stato conservativo e necessita pertanto di un intervento di manutenzione per essere reso nuovamente abitabile; l'impianto elettrico è funzionante ma dev'essere rifatto per adeguarlo alla normativa vigente; medesimo discorso per l'impianto idrico-sanitario, per il quale è necessario il rifacimento dei bagni e degli impianti di acqua e gas della cucina.

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

La consistenza dell'unità immobiliare in trattazione è completata da due cantine e un box di pertinenza al piano interrato. La porta di ingresso delle cantine è in legno, hanno pavimento in marmette e le pareti sono tinteggiate. L'accesso al garage avviene mediante una basculante in ferro che dev'essere regolata e calibrata. Il box è pavimentato e le pareti sono pitturate. Lo stato di conservazione indica, comunque, un livello di degrado normale per il tipo di manufatto.

4 UTILIZZO ATTUALE

L'appartamento è inutilizzato da anni e allo stato attuale risulta libero da cose e persone.

5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo l'unità immobiliare in esame e relative pertinenze sono distinte con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
68	8721	15	A/2	6	7 vani	---	€ 939,95
68	8721	701	C/2	7	7 m^2	---	€ 39,41
68	1945	88	C/6	7	16 m^2	---	€ 50,41

Gli immobili sono intestati all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per l'intero.

Estratto mappa catastale

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

6 CONSISTENZA

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.
Si riportano nella tabella sottostante le superfici lorde calcolate sulla base della planimetria catastale presente nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR 138/98:

Dettaglio	Superficie (m^2) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m^2)
Vani principali e accessori diretti	132,22	100%	132,22
Accessori indiretti non comunicanti (cantina a piano interrato)	12,44	25%	3,11
Balconi, terrazzi comunicanti (fino a 25 m^2)	11,14	30%	3,34
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m^2			**138,67**

La superficie ragguagliata dell'appartamento è pari a 139 m^2.

Dettaglio	Superficie (m^2) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m^2)
Box (a piano interrato)	16,00	100%	16,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m^2			**16,00**

La superficie commerciale del box è pari a 16 m^2.

Dettaglio	Superficie (m^2) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m^2)
Cantina (a piano interrato)	7,00	100%	7,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m^2			**7,00**

La superficie commerciale della cantina sub. 701 è pari a 7 m^2.

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

7 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 29 del 21.07.2010, l'immobile in questione ha la seguente destinazione urbanistica:
• *ambiti di valorizzazione del sistema commerciale* – PR0b, regolata dagli artt. 17, 17.1 e 17.2 del Piano delle Regole;
• *Sistema Insediativo, Città Consolidata, AD2 - Tessuto semiaperto ad alta densità*, regolata dall'art. 28.1.2 del Piano delle Regole;
• *Centro abitato*, regolata dall'art. 19.1 del Piano delle Regole.

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

8 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando lo stesso libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). L'immobile sarà, altresì, considerato legittimato e conforme alle normative urbanistico/edilizie.
Le unità immobiliari sono pervenute in proprietà all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII a seguito di lascito testamentario del sig. , il cui testamento è stato pubblicato con verbale del 01.06.2018 a firma Notaio TURCONI Flavio, registrato a Bergamo il 05.06.2018, serie 1T, rep. n. 21424, trascritto a Bergamo il 10.10.2018, Reg. Gen. n. 48750, Reg. Part. n. 33585.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa, di tradizione anglosassone.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.
Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare quando la finalità è la compravendita di immobili.

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

1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
   - l'esistenza di beni similari al bene da stimare
   - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare

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

- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

2) la metodologia indiretta**,** attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, compiuta ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

10 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dell'appartamento sopra descritto e relative pertinenze per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza 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 hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards* (EVS S4.10)"[1].

11 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima è quello residenziale, sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire un'analisi

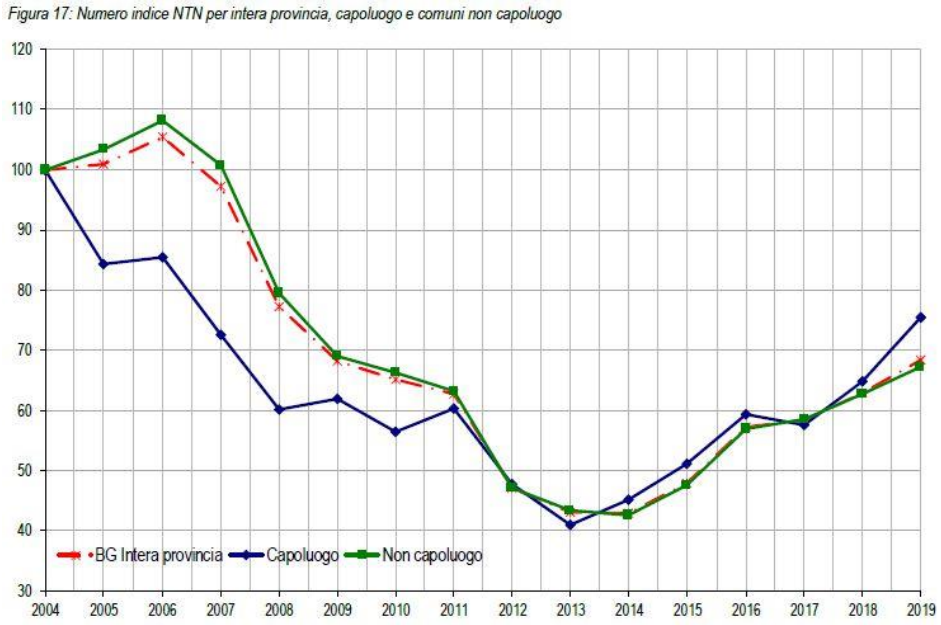
[1] Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) a cura dell'ex Agenzia del Territorio – ed. Franco Angeli, 2011.

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

dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino ad oggi e di indicatori di mercato.
Al fine di fotografare la congiuntura del mercato immobiliare per il settore indicato riferita all'attualità, in termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nel Rapporto Immobiliare anno 2020, dedicato al settore residenziale, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, nonché quanto indicato nelle Statistiche Regionali Lombardia – mercato immobiliare residenziale anno 2020, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

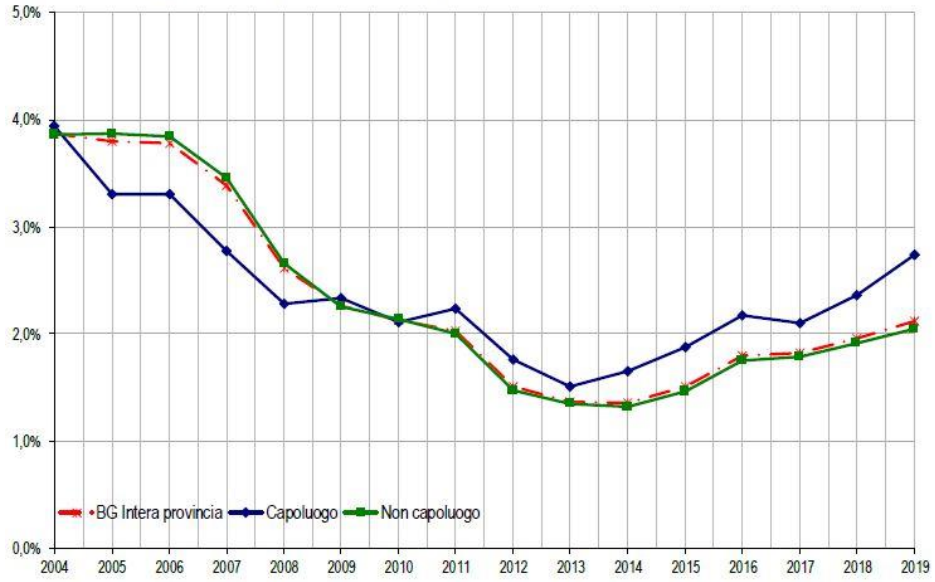
Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+4,2%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le regioni.
In Lombardia l'incremento del numero di abitazioni acquistate è del 5,9% ed in termini di intensità, il valore dell'IMI si porta sopra il 2%. Anche i dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane confermano una dinamica espansiva; Milano fa registrare l'incremento di transazioni più rilevante (+6,9%). Tale andamento si conferma anche se si analizzano i dati "relativi", ovvero rapportati agli stock (IMI): Milano registra un IMI superiore al 3%, mentre in termini assoluti Roma continua a registrare il maggior volume di compravendite.
Il mercato residenziale della provincia di Bergamo nel 2019 con 13.518 NTN (numero di transazioni normalizzate), pari al 10% circa del totale regionale, fa registrare un incremento degli scambi del 8,6% rispetto al 2018. L'incremento dei volumi, con conseguente aumento dell'IMI, si ha in tutte le macroaree in cui è suddiviso il territorio bergamasco.

Fonte: Statistiche Regionali Lombardia – anno 2020



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

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



Per quanto riguarda, nello specifico, il mercato di Bergamo nel periodo analizzato (2018-2021), si è rilevato per la tipologia residenziale un mercato con un indice IMI di molto superiore all'1%, prova che il capoluogo è attivo in termini di compravendite di abitazioni. A partire dal 2018 il numero di transazioni normalizzate è andato aumentando fino alla battuta di arresto registrata nel 2020, a causa della gravità della crisi sanitaria dovuta alla diffusione del virus COVID-19 e del conseguente confinamento imposto. In questo periodo l'indice IMI registrato è stato pari a 2,36% nel 2018, 2,74% nel 2019 e 2,28% nel 2020. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stazionario a partire dal 1° semestre 2019, dopo che si era registrato un lieve aumento per il limite superiore, con modesto decremento del limite inferiore dal 2018.

Inquadramento OMI

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

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale in zona B3 – Fascia centrale / Zona centrale (viale Papa Giovanni, via Paleocapa) di Bergamo al 2° semestre 2020 (ultimo periodo pubblicato):

Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio
Valori del comune

Pagina: 1 di 1
Data: 22/06/2021
Ora: 10:11:41

Comune: BERGAMO Destinazione: Residenziale Zona: Centrale B3 Semestre: 2020/2

Fascia: Centrale Zona: B3 Microzona:
Descrizione: CENTRALE (VIALE PAPA GIOVANNI, VIA PALEOCAPA ECC.)
Tipologia Prevalente:

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min	Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min	Max	N/L
Abitazioni civili	N	P	1500	2100	L	5,8	8,1	N
Abitazioni di tipo economico	N	P	1150	1700	L	4,8	7	N
Box	N	P	2000	2400	L	8,3	10,1	N
Posti auto coperti	N	P	1300	1700	L	6,2	8,2	N
Posti auto scoperti	N	P	900	1200	L	4,2	5,4	N

12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

Tale procedimento si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

A – Indagine di mercato, volta a selezionare un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

B – Test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, attraverso il quale si effettua l'eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione;

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

C – Redazione della **Tabella dei dati** nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;

D – Redazione della **Tabella dei prezzi impliciti** delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

E – Redazione della **Tabella di valutazione e sintesi valutativa** nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

F – verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

13 DETERMINAZIONE DEL VALORE

13.1. ABITAZIONE

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

Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	**Dettaglio o Nomenclatore**	**Unità di misura o punteggio**
Consistenza	Superficie ragguagliata	m^2
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5

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

	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero di piano)	7 – n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero di piano)	8 – n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 – n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Si precisa che nella presente valutazione lo stato manutentivo del *subject* e di tutti i comparabili ad eccezione del Cb e del Cf è stato considerato scadente, poiché, sulla base di quanto si evince dagli atti di compravendita, tali comparabili - così come l'immobile oggetto di stima - non hanno mai subito interventi edilizi successivamente alla realizzazione del fabbricato, risalente all'inizio degli anni '70.

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C" da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019.
Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione in edificio pluripiano), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda A3 – Edificio residenziale multipiano).
Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, sono state estrapolate le categorie di lavori da eseguire per portare l'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.
Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:

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

Dei TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE — Sistema Qualità Aziendale certificato ISO 9001:2008

A3 Edificio residenziale multipiano

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1	Scavi e movimenti di terra	108.345,00	2,37%		0,00%
2	Sondaggi e diaframmi	132.977,00	2,91%		0,00%
3	Fondazioni	137.294,00	3,01%		0,00%
4	Strutture c.a. più trattamento a vista	920.647,00	20,17%		0,00%
5	Murature e tavolati	321.918,00	7,05%	321.918,00	7,05%
6	Vespai, sottofondi e pavimenti	313.803,00	6,87%	313.803,00	6,87%
7	Opere in pietra	56.480,00	1,24%	56.480,00	1,24%
8	Rivestimenti e zoccolini	308.445,00	6,76%	308.445,00	6,76%
9	Intonaci e tinteggiature	241.696,00	5,29%	241.696,00	5,29%
10	Canne e fognature	79.920,00	1,75%		0,00%
11	Coibentazione	84.459,00	1,85%	84.459,00	1,85%
12	Impermeabilizzazioni e copertura	95.398,00	2,09%	95.398,00	2,09%
13	Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	413.368,00	9,05%	413.368,00	9,05%
14	Serramenti in legno	456.232,00	9,99%	456.232,00	9,99%
15	Impianto di riscaldamento/condizionamento	327.123,00	7,17%	327.123,00	7,17%
16	Impianto idrosanitario e sollevamento acque	155.599,00	3,41%	155.599,00	3,41%
17	Impianto elettrico	274.289,00	6,01%	274.289,00	6,01%
18	Impianto ascensori	137.294,00	3,01%	137.294,00	3,01%
	Costo Totale	**4.565.287,00**	**100,00%**	**3.186.104,00**	**69,79%**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

$\frac{4.565.287,00}{3.420}$ 1.335,00 Euro **Costo dell'opera al m²**

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 1.335,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 69,79%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

€/m² 1.335,00 x 69,79% = €/m² 931,70

Inoltre, occorre prevedere un costo connesso agli oneri quali permessi, progettazione, direzione lavori, ecc., quantificabile nella misura del 20% circa del costo delle opere. Si ottiene un valore finale pari a:

€/m² 931,70 x 1,20 = €/m² 1.118,04

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 1.118,04, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C'"):

€/m² 1.118,04 : 2 = €/m² 559,02 arrotondato in cifra tonda €/m² 550,00

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

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

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo civile, categoria catastale A/2) reperiti nel comune di Bergamo, nella zona OMI B3 in cui ricade l'unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

C_A: atto del Notaio Dott. Bruno Giordano del 07.08.2019, rep. n. 354, racc. n. 233: appartamento in via Giovanni Pascoli n. 3, posto al quarto piano di un fabbricato con ascensore. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, ingresso, disimpegno e due balconi; completa la proprietà una cantina a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 113 m^2. Prezzo € 165.800, ottenuto scomputando dal valore dichiarato in atto il valore del box (€ 24.200) ricavato applicando la quotazione media OMI.

C_B: atto del Notaio Dott.ssa Alessandra Mangili del 25.03.2021, rep. n. 3856 racc. n. 2493: appartamento in via Giovanni Pascoli n. 3, posto al terzo piano di un fabbricato con ascensore. L'immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e due balconi; completa la proprietà una cantina pertinenziale a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 114 m^2. Prezzo € 225.000.

C_C: atto del Notaio Dott. Carmine Mallardo del 24.01.2019, rep. n. 135898, racc. n. 26657: appartamento in Via Casalino n. 7, posto al quinto ed ultimo piano di un fabbricato dotato di ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, due disimpegni e un balcone. Superficie commerciale ragguagliata di 109 m^2. Prezzo € 177.000.

C_D: atto del Notaio Dott.ssa Maria Castaldo del 12.06.2019, rep. n. 2753, racc. n. 2443: appartamento in Via Giovanni Pascoli n. 7, posto a piano rialzato in un fabbricato dotato di ascensore, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ingresso, due disimpegni e un balcone, oltre cantina piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 127 m^2. Prezzo € 165.000.

C_E: atto del Notaio Avv. Paolo Divizia del 23.12.2019, rep. n. 4922, racc. n. 3857: appartamento in Via Gabriele Camozzi n. 50, posto al piano terzo, con sovrastante sottotetto al quarto piano. L'immobile è composto da disimpegno, salotto-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, w.c., ripostiglio e balcone. Superficie commerciale ragguagliata di 116 m^2. Prezzo € 195.000.

C_F: atto del Notaio Dott.ssa Lavinia Delfini del 25.02.2021, rep. n. 36535, racc. n. 19082: appartamento in Via Casalino n. 5/H, posto al piano sesto.

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

L'immobile è composto da composto da ingresso, soggiorno-cottura, corridoio-disimpegno, tre camere, bagno, lavanderia, ripostiglio e balcone, con annessa cantina al piano primo sottostrada Superficie commerciale ragguagliata di 143 m^2. Prezzo € 305.000.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni site nella zona in cui è ubicato l'appartamento in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare. In particolare sono stati selezionati i comparabili aventi taglio dimensionale quanto più prossimo a quello del *subject*. Si fa presente che i comparabili Ca, Cb e Cd fanno parte dello stesso complesso edilizio dell'immobile oggetto di valutazione; inoltre il comparabile Cd è ubicato nel medesimo fabbricato.

Tabella "B" - Test di ammissibilità

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

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

• riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, 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 Kl, 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 Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello

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

normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C" da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019.
Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione in edificio pluripiano), dal citato prezziario DEI si è presa come riferimento la scheda A3 – Edificio residenziale multipiano, come precedentemente dettagliato.

Tabella "C" - Tabella dei dati

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

Tabella "D" – Tabella dei Prezzi Impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare.
Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia A3 (Edificio residenziale multipiano) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.
I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio, recentemente ultimata.

Tabella "E" – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per

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

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: Pcorretto = PCi + ΣΔPi.

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

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

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

Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale - Territorio
Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = *comparables*)												IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)	
Immobili Residenziali			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		rep. n. 354, racc. n. 233		rep. n. 3856 racc. n. 2493		rep. n. 135898, racc. n. 26657		rep. n. 2753, racc. n. 2443		rep. n. 4922, racc. n. 3857		rep. n. 36535 racc. n. 19082			
	Prezzo o valore assunto (€)		164.700,00		225.000,00		177.000,00		165.000,00		195.000,00		305.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2019		1°/2021		1°/2019		1°/2019		2°/2019		1°/2021		1°/2021	
	Comune		Bergamo		Bergamo		Bergamo		Bergamo		Bergamo		Bergamo		Bergamo	
	Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Pascoli		via Giovanni Pascoli		via Casalino		Via Giovanni Pascoli		via Gabriele Camozzi		via Clara Maffei		Via Giovanni Pascoli	
		Numero civico	3		3		7		7		50		5		7	
	Catastali	Sezione	/		/		/		/		/		/		/	
		Foglio	68		68		52		68		68		52		68	
		Part.lle	1945		324		2237		8721		1064		2521		8721	
		Subalterno	41		704		23		12		759		27		15	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B3		B3		B3		B3		B3		B3		B3	
	Valori all'epoca del comparable	Minimo €/m²	1.700,00		1.500,00		1.600,00		1.600,00		1.700,00		1.500,00			
		Massimo €/m²	2.300,00		2.100,00		2.200,00		2.200,00		2.300,00		2.100,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m²	1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00	
	1°/2021	Massimo €/m²	2.100,00		2.100,00		2.100,00		2.100,00		2.100,00		2.100,00		2.100,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²	113,00	Superficie in m²	114,00	Superficie in m²	109,00	Superficie in m²	127,00	Superficie in m²	116,00	Superficie in m²	143,00	Superficie in m²	139,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile	
	Livello di piano dell'uiu		Intermedio con ascensore	4,00	Intermedio con ascensore	3,00	Ultimo con ascensore	5,00	Rialzato	R	Intermedio con ascensore	3,00	Intermedio con ascensore	6,00	Secondo con ascensore	2,00
	Orientamento prevalente dell'uiu		E-O		E-O		NE-NO		E-O		NE-NO		N		N	
	Stato manutentivo dell'uiu		Scadente		Normale		Scadente		Scadente		Scadente		Normale		Scadente	

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B3	B3	B3	B3	B3	B3	B3	
Prezzo rilevato (€)		164.700,00	225.000,00	177.000,00	165.000,00	195.000,00	305.000,00	V_{OMI} min. = €/m²	1.500,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2019		1°/2019	1°/2019	2°/2019		V_{OMI} max = €/m²	2.100,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*	2.000,00		1.900,00	1.900,00	2.000,00		C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	550,00
Epoca dato	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparable) (V_{OMI} *epoca stima*/V_{OMI} *epoca comparable*)	0,90		0,95	0,95	0,90		C'' (€/m²) *(da normale a ottimo)*	550,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*	1.800,00		1.800,00	1.800,00	1.800,00		Epoca stima:	1°/2021
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) (V_{OMI} *zona subject* / V_{OMI} *zona comparable*)	1,00		1,00	1,00	1,00		Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subject)*	1.800,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		113	114	109	127	116	143	139	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.457,52	1.973,68	1.623,85	1.299,21	1.681,03	2.132,87	Prezzo min. ammissibile = €/m² (V_{OMI} *min* - C')	950,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		1.311,77		1.538,39	1.230,83	1.512,93		Prezzo max ammissibile = €/m² (V_{OMI} *max* + C'')	2.650,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		148.230,00		167.684,21	156.315,79	175.500,00		p'c min = €	1.230,83
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'		

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	113,00	Superficie in m^2	114,00	Superficie in m^2	109,00	Superficie in m^2	127,00	Superficie in m^2	116,00	Superficie in m^2	143,00	Superficie in m^2	139,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
o4	Livello di piano dell'uiu	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Ultimo con ascensore	9,00	Rialzato	5,00	Intermedio con ascensore	8,00	Intermedio con ascensore	8,00	Secondo con ascensore	7,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00	NE-NO	1,00	N	0,00	N	0,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m^2	1,00	1.230,83	1.230,83	1.230,83	1.230,83	1.230,83	1.230,83
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	6,0%	8.893,80	13.500,00	10.061,05	9.378,95	10.530,00	18.300,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	6,2%	9.190,26	13.950,00	10.396,42	9.691,58	10.881,00	18.910,00
o4	Livello di piano dell'uiu	Ko4XPci	€	5,5%	8.152,65	12.375,00	9.222,63	8.597,37	9.652,50	16.775,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	3,1%	4.595,13	6.975,00	5.198,21	4.845,79	5.440,50	9.455,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	550,00	76.450,00	76.450,00	76.450,00	76.450,00	76.450,00	76.450,00

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	26,00	32.001,66	25,00	30.770,82	30,00	36.924,99	12,00	14.770,00	23,00	28.309,16	-4,00	-4.923,33		
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	Livello di piano dell'uiu	-1,00	-8.152,65	-1,00	-12.375,00	-2,00	-18.445,26	2,00	17.194,74	-1,00	-9.652,50	-1,00	-16.775,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-9.190,26	-2,00	-13.950,00	-1,00	-5.198,21	-2,00	-9.691,58	-1,00	-5.440,50	0,00	0,00		
c6	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	-1,00	-76.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-76.450,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	14.658,75		-72.004,18		13.281,52		22.273,15		13.216,16		-98.148,33			
	P'_C	148.230,00		225.000,00		167.684,21		156.315,79		175.500,00		305.000,00			
	$P'_C + \sum \Delta P_i$	162.888,75		152.995,82		180.965,73		178.588,94		188.716,16		206.851,67			
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$	1.171,86		1.100,69		1.301,91		1.284,81		1.357,67		1.488,14		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	1.284,18
	Δ_{medio}%	-8,75%		-14,29%		1,38%		0,05%		5,72%		15,88%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Valore 1^ sintesi (€)	178.501,02
2^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$	1.171,86				1.301,91		1.284,81		1.357,67					
	Δ_{medio}%	-8,38%				1,79%		0,45%		6,15%				prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m²)	1.279,06
	Esito 2^ sintesi valutativa	Accettato				Accettato		Accettato		Accettato				Valore 2^ sintesi (€)	177.789,34

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m^2 1.279,06. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

139 m2 x 1.279,06 €/m^2 = 177.789,34 € arrotondato in cifra tonda a € 178.000,00

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato della cantina identificata con il sub. 701, dall'analisi del mercato effettuata attraverso la ricerca degli atti di compravendita registrati nel triennio antecedente all'attualità è emersa la scarsità di compravendite relative a immobili simili ubicati nella zona OMI B3.
Si è pertanto ritenuto opportuno considerare l'immobile come pertinenziale all'appartamento.
Il valore di mercato della cantina sarà pari alla superficie commerciale ragguagliata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/98 per il valore unitario ottenuto dalla media dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni civili in stato normale. Dal momento che lo stato manutentivo della cantina si considera normale, non è possibile applicare il valore unitario determinato con il *Market Comparison Approach*.
Secondo il citato D.P.R., le superfici dei vani indiretti non comunicanti sono determinate utilizzando coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.
Il valore dell'unità immobiliare pertinenziale (fg. 68 p.lla 8721 sub. 701) sarà il seguente:

m^2 7,00 * 0,25 * €/m^2 1.800,00 = € 3.150,00 arrotondato in cifra tonda a **€ 3.000,00**

13.2. BOX

Ai fini della determinazione del valore di mercato del box, tenuto conto che l'indagine di mercato ha consentito di reperire beni immobili aventi le medesime caratteristiche del *subject* (localizzazione di dettaglio ricercata - trattandosi di box in pieno centro città, posizione al piano interrato, accessibilità/spazi di manovra normale, stato manutentivo normale), ed essendo i valori OMI unitari costanti nelle differenti epoche di compravendita, si adotta il procedimento di stima diretto di tipo monoparametrico, poiché l'unico parametro che varia è la superficie.

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

C_A: atto del Notaio Dott. Corrado De Rosa del 02.12.2019, rep. n. 818, racc. n. 588: box in viale Papa Giovanni XXIII n. 86, posto al piano seminterrato. Superficie commerciale di 16 m^2. Prezzo € 35.000.

C_B: atto del Notaio Dott.ssa Lavinia Delfini del 11.12.2018, rep. n. 33448, racc. n. 16664: box in via Clara Maffei n. 3, posto al piano seminterrato. Superficie commerciale di 15 m^2. Prezzo € 35.000.

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

C_C: atto del Notaio Dott.ssa Lavinia Delfini del 25.02.2021, rep. n. 36535, racc. n. 19082: box in via Casalino n. 5/H, posto al piano interrato. Superficie commerciale di 16 m^2. Prezzo € 30.000.

C_D: atto del Notaio Dott. Ernesto Sico del 15.09.2020, rep. n. 74389 racc. n. 20127: box in via Clara Maffei n. 14, posto al piano secondo interrato. Superficie commerciale di 15 m^2. Prezzo € 35.000

Comparabili	Indirizzo	Fg./P.lla/ Sub.	Superficie m^2	Prezzo dichiarato €	Prezzo unitario €/m^2
C_A	Viale Papa Giovanni XXIII n. 86	68/812/734	16	35.000,00	2.187,50
C_B	Via Clara Maffei n. 3	68/13916/76	15	35.000,00	2.333,33
C_C	Via Casalino n. 5/H	52/2521/85	16	30.000,00	1.875,00
C_D	Via Clara Maffei n. 14	52/2393/80	15	35.000,00	2.333,33
				Media aritmetica	2.182,29

Il prezzo medio unitario è pari a €/m^2 2.182,29. Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

16 m^2 x 2.182,29 €/m^2 = 34.916,64 € arrotondato in cifra tonda a **€ 35.000,00**

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

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento con annesse due cantine e del box ubicati in Bergamo in via Giovanni Pascoli n. 7 di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, che lo ha richiesto al fine di una futura alienazione ed escludendo qualunque altro utilizzo.
La presente relazione di stima è stata predisposta nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che li stessi rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica, ambientale e di prevenzione, nonché siano in possesso di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste da leggi e/o regolamenti relativamente agli impianti vigenti a tale data.
La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili identificati catastalmente al fg. 68 p.lla 8721 sub. 15 (appartamento e cantina), fg. 68 p.lla 8721 sub. 701 (seconda cantina), fg. 68 p.lla 1945 sub. 88 (box) così come indicato nella richiesta pervenuta, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, successivamente modificato ed integrato con l'atto aggiuntivo prot. n. 49527 del 07.04.2021.

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia dei beni ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento utilizzando il procedimento estimativo comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, mentre per l'unità adibita a box si è ritenuto ragionevole utilizzare il procedimento comparativo monoparametrico, data l'omogeneità riscontrata tra *subject* e comparabili in relazione alle caratteristiche maggiormente apprezzate nel segmento di mercato di riferimento.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi eseguiti, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce agli immobili ubicati nel comune di Bergamo, in via Giovanni Pascoli n. 7, di cui alla richiesta pervenuta, i seguenti valori in cifra tonda pari ad **€ 178.000,00 (euro centosettantottomila/00)** per l'abitazione, **€ 3.000,00 (euro tremila/00)** per la seconda cantina e **€ 35.000,00 (trentacinquemila/00)** per il box, per un totale complessivo di **€ 216.000,00 (duecentosedicimila/00)** .

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID-19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.
In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un

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

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 ulteriori rimborsi 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.

Bergamo, 17 giugno 2021

Il Responsabile Tecnico
Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Francesco Sautariello
firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

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