

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale sito in Cremosano (CR) in Via Mazzini n. 45

Direzione regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/375211 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



committente

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

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale sito in Cremona (CR) in Via Mazzini n. 45

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
1 Descrizione generale del bene.....	5
1.1 Ubicazione e caratteristiche.....	5
1.2 Caratteristiche del fabbricato.....	6
1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari.....	10
1.3.1 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 502	11
1.3.2 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 503	12
1.3.3 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 504	13
1.3.4 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 505	14
1.3.5 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 506	15
1.3.6 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 507 graffata con la part. 324 sub. 503	15
1.3.7 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 501 (bcnc)	16
1.3.8 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 324 sub. 501 (bcnc)	17
1.3.9 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 324 sub. 502 (bcnc)	17
1.3.10 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 322 sub. 501 (bcnc).....	18
1.3.11 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 322 sub. 502 (bcnc).....	19
1.4 Dati catastali.....	21
1.5 Titolo di provenienza	22
1.6 Confini	22
1.7 Consistenza	22
2 Descrizione tecnico legale del bene	25
2.1 Dati urbanistici	25
2.2 Certificazioni di conformità e certificazione energetica.....	34
2.3 Contratti di locazione	34
2.4 Servitù e altri diritti reali.....	34
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	35
3 Criteri e metodologie estimative.....	35
3.1 Generalità	35
3.2 Valore di Mercato	35
3.3 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito	36
3.4 Costo di produzione	37

3.5	Valore di trasformazione	37
3.6	Valore complementare.....	37
3.7	Valore di surrogazione.....	37
4	Scopo della stima	38
5	Analisi di mercato	38
6	Scelta del criterio di stima e della metodologia	44
6.1	Unità immobiliari identificate al fg. 2 Part. 508 sub. 502, sub 503, sub. 504, sub. 505.....	44
6.2	Unità immobiliari identificate al fg 2 part. 508 sub. 501, sub. 506, sub 507 (graffata con part. 324 sub. 503); part. 322 sub. 501, sub. 502; part. 324 sub. 501, sub. 502.....	44
7	Determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari al fg. 2 part. 508 sub. 502, 503, 504, 505	44
7.1	Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	44
7.2	Individuazione immobili di confronto (comparables)	46
7.3	Tabella delle caratteristiche	50
7.4	Tabella degli immobili in comparazione	53
7.5	Tabella Test di ammissibilità.....	53
7.6	Tabella dei dati	54
7.7	Tabella dei prezzi impliciti	54
7.8	Tabella di valutazione e sintesi valutativa	56
8	Determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari identificate al fg 2 part. 508 sub. 501, sub. 506, sub 507 (graffata con part. 324 sub. 503); part. 322 sub. 501, sub. 502; part. 324 sub. 501, sub. 502	66
	CONCLUSIONI	68

PREMESSA

Con nota protocollo 36959 del 7 giugno 2023 (prot. Ufficio ricevente n. 47688 del 07 giugno 2023), l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (in breve ASST) Papa Giovanni XXIII di Bergamo avanzava la richiesta di stima del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale, sito a Cremosano (CR), ubicato in Via Mazzini n. 45, di proprietà della ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo per la quota di 1/3, al fine di una possibile alienazione.

Oggetto della valutazione è l'intero compendio immobiliare che insiste sulle particelle del Catasto Terreni n. 322, 324, 508 del foglio 2 del Comune di Cremosano, suddiviso in:

- unità immobiliare adibita a destinazione residenziale, identificata al fg. 2 part. 508 sub. 502 (categoria catastale A/4);
- unità immobiliare adibita a destinazione residenziale, identificata al fg. 2 part. 508 sub. 503 (categoria catastale A/4);
- unità immobiliare adibita a destinazione residenziale, identificata al fg. 2 part. 508 sub. 504 (categoria catastale A/4);
- unità immobiliare adibita a destinazione residenziale, identificata al fg. 2 part. 508 sub. 505 (categoria catastale A/4);
- unità immobiliare adibita a destinazione deposito, identificata al fg. 2 part. 508 sub. 506 (categoria catastale C/2);
- unità immobiliare adibita a destinazione deposito, identificata al fg. 2 part. 508 sub. 507, graffata alla part. 324 sub. 503 (categoria catastale C/2);
- unità immobiliare adibita a portico, identificata al fg. 2 part. 508 sub. 501 (bene comune non censibile);
- unità immobiliare adibita a portico, identificata al fg. 2 part. 324 sub. 501 (bene comune non censibile);
- unità immobiliare adibita ad androne, identificata al fg. 2 part. 324 sub. 502 (bene comune non censibile);
- unità immobiliare adibita a cortile, identificata al fg. 2 part. 322 sub. 501 (bene comune non censibile);

- unità immobiliare adibita a cortile, identificata al fg. 2 part. 322 sub. 502 (bene comune non censibile).

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

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

Per tale attività di valutazione si è proceduto ad eseguire solo il sopralluogo esterno in data 10/04/2024, in quanto le unità immobiliari oggetto di stima risultano inaccessibili per la presenza di transenne metalliche che ne impediscono l'accesso interno. La documentazione fotografica degli ambienti interni è stata fornita dall'ASST e si riferisce alla data del 30/03/2023.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, considerato nella fattispecie che lo scopo della stima è quello di addivenire al valore venale del bene al fine di una possibile alienazione da parte ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo, l'Ufficio svolge la seguente stima sulla base del valore di mercato.

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

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

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 Descrizione generale del bene

1.1 Ubicazione e caratteristiche



Macro localizzazione Via Mazzini – fonte Google Maps

Il bene immobile in oggetto è posto in Via Mazzini nella zona orientale del centro abitato del comune di Cremona, a circa 260 m dalla sede municipale. La zona dove si colloca il bene immobile presenta caratteristiche tipiche di un centro abitato di un comune di piccole dimensioni a destinazione prevalentemente residenziale.

Il comune di Cremona è costituito da Cremona dove si trova la sede municipale e dalla località San Benedetto.

Cremona è una piccola realtà con superficie territoriale di 5,76 km², con poco più di circa 1.700 abitanti, principalmente concentrati nel centro di abitato di Cremona.

Il comune è posto a nord ovest della provincia di Cremona e dista a circa 47 km da capoluogo di provincia. La vocazione è prevalentemente agricola, con la presenza di attività zootecniche o suoi derivati ad eccezione di una

piccolissima realtà produttiva e commerciale isolata a sud del centro abitato di Cremosano nella località San Benedetto.

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

1.2 Caratteristiche del fabbricato

Il bene immobile oggetto di stima è una porzione di una tipica cascina agricola del cremonese a corte chiusa, edificata antecedente il 1942 e mai stata oggetto di ristrutturazione, dismessa da anni, con struttura portante verticale e tamponatura in muratura, solai lignei e manto di copertura in coppi.

Il lotto su cui è edificato il compendio presenta una forma planimetrica trapezoidale.

Il compendio si compone di un fabbricato posto a nord del lotto, in fregio Via Mazzini, con forma planimetrica rettangolare che si sviluppa per la maggior parte su tre piani fuori terra e in parte su due piani fuori terra, e di una corte suddivisa in due cortili comuni posta sul retro del fabbricato, nella porzione sud del lotto.

Il cortile è completamente recintato, a est da un muro in laterizi parzialmente intonacati che confina a nord con il pilastro del portico della proprietà confinante situata a est, a sud da un muro in laterizi intonacati e tinteggiati, a ovest da una recinzione in maglie metalliche.

Si accede al complesso immobiliare tramite un grande portone pedonale e carraio in legno posto a nord est del fabbricato su Via Mazzini che dà accesso a un androne comune.

La facciata nord del fabbricato su Via Mazzini è solo intonacata, pur con numerosi distacchi della finitura superficiale. La facciata sud del fabbricato ha finitura in intonaco al piano terra, mentre al primo e secondo piano è in muratura a vista.

Il complesso immobiliare è costituito da undici unità immobiliari, di cui cinque beni comuni non censibili, descritte al paragrafo successivo. Esternamente si presenta in stato manutentivo scadente in completo stato di abbandono ad eccezione dell'androne comune in quanto utilizzato dalle proprietà confinante situata a est come accesso carraio e pedonale, in forza di servitù di passaggio.



Inquadramento aerofotogrammetrico del complesso immobiliare in Via Mazzini – fonte Google Maps



Fotografia esterna del complesso immobiliare facciata nord su Via Mazzini



Fotografia esterna del complesso immobiliare facciata nord su Via Mazzini – Portone pedonale e carroia



Fotografia esterna del complesso immobiliare facciata nord su Via Mazzini – Androne comune



Fotografia esterna del complesso immobiliare facciata sud sottostante il portico



Fotografia esterna del complesso immobiliare facciata sud - Portico



Fotografia esterna del complesso immobiliare facciata sud – Fienile al primo piano



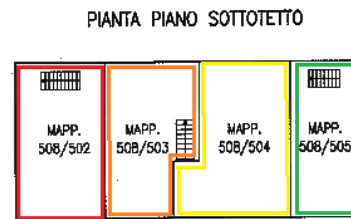
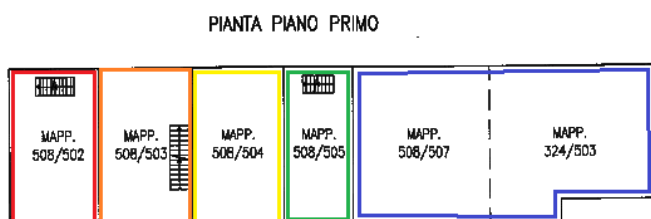
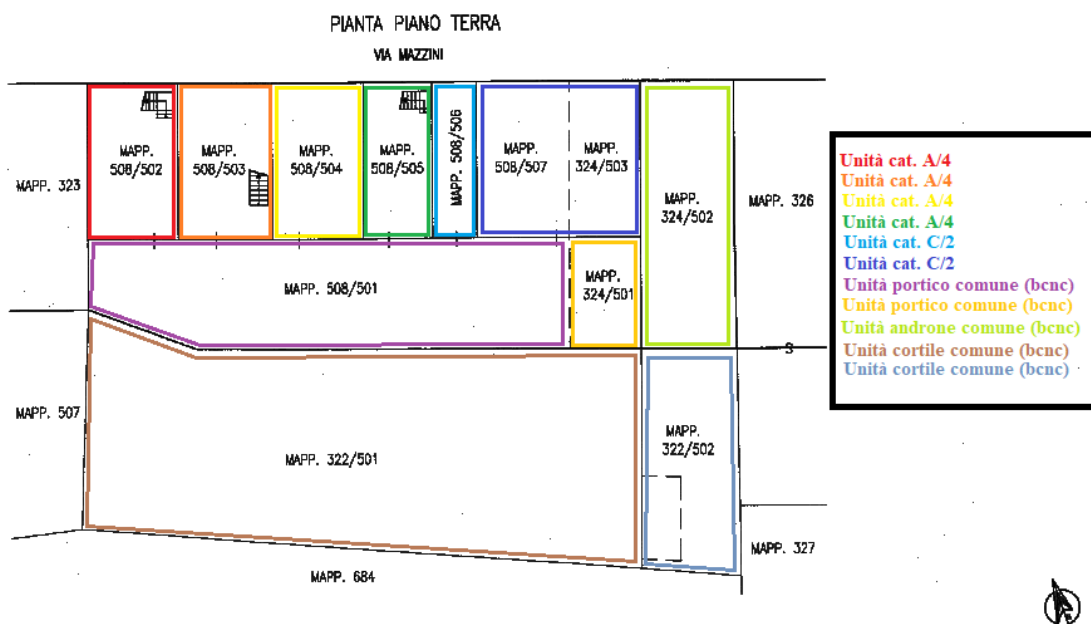
Fotografia esterna del primo cortile comune a sud del portico



Fotografia esterna del cortile comune a sud dell'androne comune

1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un compendio immobiliare costituito da una porzione di una cascina agricola a corte chiusa edificata antecedente il 1942 e dismessa da tempo.



Elaborato planimetrico del Piano terra, Piano primo, Piano secondo

1.3.1 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 502

L'unità immobiliare oggetto di stima è una abitazione di tipo economico che in origine era utilizzata dai braccianti agricoli; si sviluppa su tre piani fuori terra e posizionata nella porzione ovest del fabbricato. La facciata nord, su Via Mazzini, è intonacata con presenza di numerosi distacchi, mentre quella a sud, sottostante il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, risulta intonacata al piano terra e in muratura a vista al primo e secondo piano.

L'abitazione confina a nord con Via Mazzini, a est con l'abitazione identificata alla part. 508 sub. 503, a sud con il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, a ovest con il fabbricato identificato al foglio 2 part. 323.

Al piano terra le due finestre a nord su Via Mazzini e la finestra a sud sottostante il portico comune sono in legno con inferriate. Al primo piano la finestra a nord e la finestra a sud sottostante il portico comune sono in legno con oscuramenti mediante ante in legno. Al secondo piano la finestra a nord e la finestra a sud sottostante il portico comune sono in legno.

Si accede all'interno dell'unità mediante una porta d'ingresso in legno posizionata a sud/est dell'abitazione.

Internamente l'unità è dotata di una scala in legno che disimpegna i vari piani. La pavimentazione interna è in battuto in cemento al piano terra, in tavole di cotto al primo e secondo piano; le pareti interne sono intonacate e i solai lignei a vista.

Al primo piano, una porta interna in legno posizionata a nord/est connette l'unità all'abitazione confinante identificata alla part. 508 sub. 503.

L'abitazione si articola all'interno al piano terra in un unico locale adibito in passato presumibilmente a cucina/pranzo con altezza interna di 2,90 m, al primo piano in una stanza con altezza interna di 2,45 m; al secondo piano in una stanza con altezza media interna di 2,25 m.

L'abitazione è priva di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico; si presenta in stato manutentivo scadente e in completo stato di abbandono.

1.3.2 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 503

L'unità immobiliare oggetto di stima è una abitazione di tipo economico che in origine era utilizzata dai braccianti agricoli; si sviluppa su tre piani fuori terra ed è posizionata a est dell'unità identificata alla part. 508 sub. 502. La facciata posizionata a nord su Via Mazzini è intonacata pur con molti distacchi, mentre quella a sud, sottostante il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, risulta intonacata al piano terra e in muratura a vista al primo e secondo piano.

L'abitazione confina a nord con Via Mazzini, a est con l'abitazione identificata alla part. 508 sub. 504, a sud con il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, a ovest con l'abitazione identificata alla part. 508 sub. 502.

Al piano terra le due finestre a nord su Via Mazzini e la finestra a sud sottostante il portico comune sono in legno con inferriate. Al primo piano le due finestre a nord su Via Mazzini e le due finestre a sud sottostanti il portico comune sono in legno con oscuramenti mediante ante in legno. Al secondo piano le due finestre a nord su Via Mazzini e la finestra a sud sottostante il portico comune sono in legno.

Si accede all'interno dell'unità mediante una porta d'ingresso in legno, con sovrastante piccola finestra con inferriata, posizionata a sud dell'abitazione.

Internamente è dotato di un vano scala, con gradini in legno, utilizzato per accedere ai vari piani, posizionato nella porzione est dell'abitazione. Il vano scala è gravato dal diritto di passaggio a favore dell'abitazione identificata alla part. 508 sub. 504 (come indicato nelle planimetrie catastali).

La pavimentazione interna è in battuto in cemento al piano terra, in tavole in cotto al primo e secondo piano; le pareti interne sono solo intonacate e presentano numerosi distacchi, i solai interni lignei sono a vista.

La porta posizionata a nord/ovest al primo piano dà accesso all'abitazione identificata alla part. 508 sub. 502.

L'abitazione è costituita da una cucina/pranzo, un ripostiglio con altezza interna di 2,90 m al piano terra; una stanza con altezza interna di 2,45 m al primo piano; una stanza con altezza media interna di 2,25 m al secondo piano.

L'abitazione è priva di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico; si presenta in stato manutentivo scadente e in completo stato di abbandono.

1.3.3 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 504

L'unità immobiliare oggetto di stima è una abitazione di tipo economico che in origine era utilizzata da braccianti agricoli; si sviluppa su tre piani fuori terra ed è posizionata al centro/ovest del fabbricato, a est dell'unità alla part. 508 sub. 505. La facciata posizionata a nord su Via Mazzini è intonacata, pur con la presenza di numerosi distacchi, mentre quella a sud, sottostante il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, risulta intonacata solo al piano terra e in muratura a vista al primo e secondo piano.

L'abitazione confina a nord con Via Mazzini, a est con l'abitazione identificata alla part. 508 sub. 505, a sud con il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, a ovest con l'abitazione identificata alla part. 508 sub. 503.

Al piano terra, la finestra a nord su Via Mazzini e la finestra a sud sottostante il portico comune sono in legno con inferriate. Al primo piano, la finestra a nord su Via Mazzini e la finestra a sud sottostante il portico comune sono in legno con oscuramenti mediante ante in legno. Al secondo piano, la finestra a nord su Via Mazzini e le due finestre a sud sottostanti il portico comune sono in legno.

Si accede all'interno dell'unità attraverso una porta d'ingresso in legno posizionata a sud/ovest dell'abitazione.

Internamente l'unità è priva di vano scala e gode di diritto di passaggio dal vano scala dell'unità al sub. 503.

La pavimentazione interna è in battuto in cemento al piano terra, in tavole di cotto al primo e secondo piano; le pareti interne sono intonacate pur con la presenza di numerosi distacchi, le porte interne sono in legno, mentre i soffitti mostrano a vista la struttura dei solai lignei.

La porta posizionata a est al secondo piano dà accesso all'abitazione identificata al fg. 2 part. 508 sub. 505.

L'abitazione è costituita da una cucina/pranzo con altezza interna di 2,90 m al piano terra; una stanza con altezza interna di 2,45 m al primo piano; una stanza con altezza media interna di 2,25 m al secondo piano.

L'abitazione è priva di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico; si presenta in stato manutentivo scadente e in completo stato di abbandono.

1.3.4 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 505

L'unità immobiliare oggetto di stima è una abitazione di tipo economico che in origine era utilizzata dai braccianti agricoli; si sviluppa su tre piani fuori terra ed è posizionata al centro del fabbricato.

La facciata posizionata a nord su Via Mazzini è intonacata pur con numerosi distacchi, mentre quella a sud, sottostante il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, risulta intonacata solo al piano terra con muratura a vista al primo e secondo piano.

L'abitazione confina a nord con Via Mazzini, a est con il deposito identificato alla part. 508 sub. 506, a sud con il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, a ovest con l'abitazione identificata alla part. 508 sub. 504.

Al piano terra la finestra a nord su Via Mazzini è in legno con inferriate. Al primo piano la finestra a nord su Via Mazzini e la finestra a sud sottostante il portico comune sono in legno con oscuramenti mediante ante in legno. Al secondo piano la finestra a nord su Via Mazzini e le due finestre a sud sottostante il portico comune sono in legno.

Si accede all'unità mediante una porta d'ingresso in legno con sovrastante piccola finestra con inferriata posizionata a sud/ovest dell'abitazione. Internamente è dotata di scala in legno, posizionata nella porzione nord dell'abitazione, utilizzata per accedere ai vari piani.

La pavimentazione interna è in battuto in cemento al piano terra, in tabelle di cotto al primo e secondo piano; le pareti interne sono intonacate pur con la presenza di numerosi distacchi, le porte interne sono in legno, mentre i soffitti mostrano a vista la struttura dei solai lignei.

La porta interna in legno posizionata a ovest al secondo piano dà accesso all'abitazione identificata al sub. 504.

L'abitazione è costituita da una cucina/pranzo con altezza interna di 2,90 m al piano terra; una stanza con altezza interna di 2,45 m al primo piano; una stanza con altezza media interna di 2,25 m al secondo piano.

Si presenta priva di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico, in stato manutentivo scadente e in completo stato di abbandono.

1.3.5 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 506

L'unità immobiliare oggetto di stima è un deposito che si sviluppa su un piano fuori terra ed è posizionato al centro del fabbricato.

La facciata posizionata a nord su Via Mazzini è intonacata con numerose scrostature, mentre quella a sud sottostante il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501 risulta intonacata.

Il deposito confina a nord con Via Mazzini, a est con il deposito identificato alla part. 508 sub. 506 (graffato con la part. 324 sub. 503), a sud con il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501, a ovest con l'abitazione identificata alla part. 508 sub. 505.

Al piano terra la finestra a nord su Via Mazzini è in legno con inferriate.

Si accede mediante un portone in legno posizionato a sud del deposito.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di dimensioni esigue adibito a deposito con altezza interna di 3,25 m al piano terra, privo di pavimentazione interna. L'unità immobiliare è sottostante la porzione ovest del fienile dell'unità immobiliare identificata alla part. 508 sub. 507 (graffata con la part. 324 sub. 503).

L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico e si presenta in scadente stato manutentivo, in completo stato di abbandono.

1.3.6 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 507 graffata con la part. 324 sub. 503

L'unità immobiliare oggetto di stima è una ex stalla ora deposito con sovrastante fienile che si sviluppa su due piani fuori terra ed è posizionata al centro-est del fabbricato.

La facciata posizionata a nord su Via Mazzini è intonacata, pur con numerosi distacchi, mentre quella a sud sottostante i portici comuni, identificati alla

part. 508 sub. 501 e alla part. 324 sub. 501, risulta intonacata al piano terra e in muratura a vista al primo piano.

L'immobile confina a nord con Via Mazzini, a est con l'androne comune identificato alla part. 324 sub. 502, a sud con i portici comuni identificati alla part. 508 sub. 501 e alla part. 324 sub. 501, a ovest con il deposito identificato alla part. 508 sub. 506 al piano terra e con l'abitazione identificata alla part. 508 sub. 505 ai piani primo e secondo.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di ampie dimensioni adibito a deposito al piano terra (in passato a stalla) e da un fienile di ampie dimensioni al primo piano.

Si procede alla loro descrizione:

- il deposito è una ex stalla con altezza interna di 3,00 m, priva di pavimentazione interna; le tre finestre a nord su Via Mazzini e le due finestre a sud, sottostanti i due portici comuni, sono in legno con inferriate; si accede al locale mediante un portone in legno posizionato a sud;
- il fienile presenta pilastri in muratura a vista e travi in legno e copertura in coppi; la porzione sovrastante il deposito – ex stalla e l'unità immobiliare identificata alla part. 508 sub. 506 ha pavimentazione in muratura e altezza interna media di 3,50 m; l'altra porzione, sovrastante parte dell'unità identificata alla part. 324 sub. 502 ha pavimentazione costituita da travi in legno e altezza interna media di 2,90 m.

L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico e versa in scadente stato manutentivo, in completo stato di abbandono.

1.3.7 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 501 (bcnc)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un portico comune che si sviluppa su un piano fuori terra posizionato a sud del fabbricato. Confina a nord con le quattro abitazioni di tipo economico identificate alla part. 508 subb. 502, 503, 504, 505, con il deposito identificato alla part. 508 sub. 506 e con la porzione ovest del deposito identificato alla part. 508 sub. 507 (graffata con part. 324 sub. 503), a est con il portico comune identificato alla 2 part. 324 sub. 501, a

sud con il cortile comune identificato alla part. 322 sub. 501, a ovest con il muro esterno del fabbricato identificato al fg. 2 part. 323.

Il portico di superficie di 135 mq, con altezza interna massima che corrisponde all'altezza del fabbricato, presenta quattro pilastri con muratura a vista, travi in legno e copertura in coppi; la pavimentazione prevalente è in battuto in cemento e in parte è costituita da ciottoli coperti da erba cresciuta spontaneamente.

L'unità immobiliare si presenta in scadente stato manutentivo e in completo stato di abbandono.

1.3.8 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 324 sub. 501 (bcnc)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un portico comune che si sviluppa su un piano fuori terra posizionato a sud est del fabbricato; confina a nord con la porzione est del deposito identificato alla part. 508 sub. 507 (graffata con part. 324 sub. 503), a est con l'androne comune identificato alla part. 324 sub. 502, a sud con il cortile comune identificato alla part. 322 sub. 501, a ovest con il portico comune identificato alla part. 508 sub. 501.

Il portico, di superficie pari a 20 mq, con altezza interna massima che corrisponde all'altezza del fabbricato, presenta due pilastri con muratura a vista, travi in legno e copertura in coppi; la pavimentazione è costituita da ciottoli coperti da erba cresciuta spontaneamente.

L'unità immobiliare si presenta in scadente stato manutentivo e in completo stato di abbandono.

1.3.9 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 324 sub. 502 (bcnc)

L'unità immobiliare oggetto di stima, posizionato a est del fabbricato, è costituita da un androne e un portico comune che si sviluppano su un piano fuori terra; essa confina a nord con il portone pedonale e carraio su Via Mazzini, a est con il fabbricato e portico identificato al foglio 2 particella 326 (non oggetto di stima), a sud con il cortile comune identificato alla part. 322 sub. 502, a ovest con il portico identificato alla part. 324 sub. 501 e con la

porzione est del deposito identificato alla part. 508 sub. 507 (graffata con part. 324 sub. 503).

L'accesso all'unità è ubicato a nord su Via Mazzini ed è costituito da un portone in legno pedonale e carraio. La superficie dell'unità è pari a 66 mq e si articola in un androne e in un portico, entrambi adibita al passaggio pedonale e carraio al piano terra.

L'androne è posizionato nella parte nord dell'unità ed è sottostante la porzione est del fienile dell'unità immobiliare identificata alla 2 part. 508 sub. 507 e graffiati; esso presenta pareti interne in muratura a vista, con pavimentazione costituita da ciottoli. Il portico adibito a passaggio pedonale e carraio è posizionato al centro sud dell'androne e presenta due pilastri con muratura a vista, travi in legno e copertura in coppi, con pavimentazione costituita da ciottoli. Il pilastro a est del portico fa parte del portico identificato al foglio 2 part. 326 di proprietà della ditta confinante.

L'unità è gravata da diritto di passaggio un favore delle unità immobiliari, ubicate a est, di proprietà delle ditte confinanti.

L'unità immobiliare si presenta in scadente stato manutentivo, ad eccezione dell'androne che si presenta in stato manutentivo normale.

1.3.10 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 322 sub. 501 (bcnc)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un cortile comune, posizionato a sud dei portici comuni del fabbricato; confina a nord con i portici comuni identificati alla part. 508 sub. 501 e alla part. 324 sub. 501, a est con il cortile comune identificato alla part. 322 sub. 502, a sud con i cortili identificati alle part. 864 e part. 684 (entrambi non oggetto di stima), a ovest con il cortile identificato alla part. 507 (non oggetto di stima).

Il cortile di 301 mq è recintato a sud da un muro intonacato e tinteggiato, a ovest da una recinzione in maglie metalliche; la sua sistemazione esterna è a prato spontaneo.

L'unità immobiliare si presenta in scadente stato manutentivo e in completo stato di abbandono.

1.3.11 Unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 322 sub. 502 (bcnc)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un cortile comune, posizionato a sud del portico dell'androne comune del fabbricato; confina a nord con il portico dell'unità identificata alla part. 324 sub. 502, a est con il cortile identificato alla part. 326 e alla part. 327 (non oggetto di stima), a sud con il cortile identificato alla part. 864, a ovest con il cortile comune identificato alla part. 322 sub. 501.

Il cortile di 59 mq è recintato a est da un muro parzialmente intonacato e a sud da un muro intonacato e tinteggiato; la sua sistemazione esterna è a prato cresciuto spontaneamente.

Posizionata a sud ovest del cortile, in direzione longitudinale nord-sud, è presente una pesa in metallo di forma planimetrica rettangolare.

L'unità immobiliare si presenta in scadente stato manutentivo e in completo stato di abbandono.

Come descritto in premessa in sede di sopralluogo in data 10/04/2024 non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per la presenza di transenne metalliche che ne impediscono l'accesso interno.

Si allegano pertanto le fotografie interne trasmesse per e-mail a questo Ufficio dall'Ufficio Tecnico dell'ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

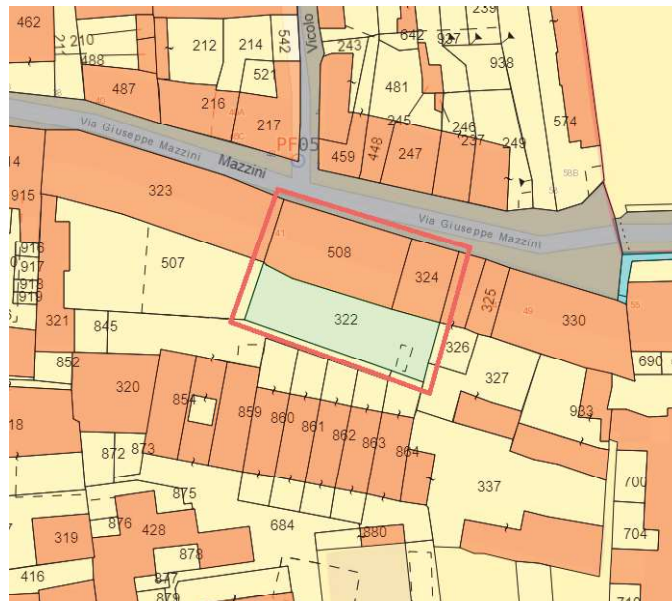


Fotografie interne delle unità trasmesse dalla Parte (prive di indicazione del sub. di riferimento)

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

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CREMOSANO							
foglio	particella	subalterno	categoria catastale	classe	consistenza	superficie catastale	R.C. (€)
2	322	501	Bene comune non censibile		-	-	-
2	322	502	Bene comune non censibile		-	-	-
2	324	501	Bene comune non censibile		-	-	-
2	324	502	Bene comune non censibile		-	-	-
2	508	501	Bene comune non censibile		-	-	-
2	508	502	A/4	1	2,5 vani	89 m²	64,56
2	508	503	A/4	1	3 vani	89 m²	77,47
2	508	504	A/4	1	2,5 vani	96 m²	64,56
2	508	505	A/4	1	2,5 vani	68 m²	64,56
2	508	506	C/2	1	14 m²	18 m²	15,18
2	508 324	507 503	C/2	1	98 m²	98 m²	106,29

INTESTAZIONE IMMOBILE – COMUNE DI CREMOSANO		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII con sede a Bergamo (BG)	04114370168	proprietà 1/3
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/9
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/9
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/9
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/3



Estratto di mappa di Cremona fg. 2 particelle 322, 324, 508

1.5 Titolo di provenienza

La quota di 1/3 delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla "ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo" in forza del seguente titolo di provenienza:

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

1.6 Confini

Il complesso di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa risulta coerenziato nel Comune Censuario di Cremona con le seguenti particelle tutte ricadenti sul foglio 2, da nord e in senso orario: Via Mazzini; part. 326, 327; part. 864, 684; part. 507, 323.

1.7 Consistenza

Le consistenze dei beni immobili in argomento sono state dedotte dalle planimetrie catastali e calcolate sulla base delle "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari urbane" del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri [...]” di cui al D.P.R. del 23 marzo 1998 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12 maggio 1998.

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

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

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

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

del 25 per cento qualora non comunicanti;

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

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

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

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

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

SUPERFICI RAGGUAGLIATE				
Unità immobiliare	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
Fg. 2 part. 508 sub. 502	Vani principali, accessori diretti - PT	37,49	1,00	37,49
	Vani principali, accessori diretti - P1	34,95	1,00	34,95
	Vani accessori indiretti comunicanti (soffitta) - P2	33,94	0,50	16,97
Totale				89,41
Totale in c.t.				89,00
Fg. 2 part. 508 sub. 503	Vani principali, accessori diretti - PT	38,69	1,00	38,69
	Vani principali, accessori diretti - P1	34,73	1,00	34,73
	Vani accessori indiretti comunicanti (soffitta) - P2	32,15	0,50	16,07
Totale				89,49
Totale in c.t.				89,00
Fg. 2 part. 508 sub. 504	Vani principali, accessori diretti - PT	37,58	1,00	37,58

	Vani principali, accessori diretti – P1	37,50	1,00	37,50
	Vani accessori indiretti comunicanti (soffitta) – P2	41,55	0,50	20,77
Totale				95,85
Totale in c.t.				96,00
Fg. 2 part. 508 sub. 505	Vani principali, accessori diretti – PT	28,64	1,00	28,64
	Vani principali, accessori diretti – P1	26,38	1,00	26,38
	Vani accessori indiretti comunicanti (soffitta) – P2	26,26	0,50	13,13
Totale				68,15
Totale in c.t.				68,00

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

SUPERFICI RAGGUAGLIATE				
Unità immobiliare	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
Fg. 2 part. 508 sub. 506 (Deposito)	Vani accessori indiretti non comunicanti (Locale deposito) - PT	18,43	0,25	4,60 5,00 in c.t.
Fg. 2 part. 508 sub. 507 graffata con part 324 sub. 503 (Deposito)	Vani accessori indiretti non comunicanti (Locale deposito – ex stalla) - PT	67,90	0,25	16,97
	Balconi terrazze e simili non comunicanti (Fienile) – P1	25,00	0,15	3,75
	Balconi terrazze e simili non comunicanti (Fienile) – P1	94,24	0,05	4,71
	Totale			25,43
	Totale in c.t.			25,00
Fg. 2 part. 322 sub. 501 Fg. 2 part. 322 sub. 502 (Due cortili comuni, una pesa)	Area esterna o assimilabile sistemata a verde, pesa - PT	276,00	0,10	27,60
	Area esterna o assimilabile sistemata a verde, pesa - PT	84,00	0,02	1,68
	Totale			29,28
	Totale in c.t.			29,00
Fg. 2 part. 324 sub. 501 Fg. 2 part. 508 sub. 501 (Due portici comuni)	Balconi terrazze e simili non comunicanti – PT	25,00	0,15	3,75
	Balconi terrazze e simili non comunicanti – PT	130,00	0,05	6,50
	Totale			10,25
	Totale in c.t.			10,00

Fg. 2 part. 324 sub. 502 (Androne comune)	Balconi terrazze e simili non comunicanti – PT	25,00	0,15	3,75
	Balconi terrazze e simili non comunicanti – PT	41,00	0,05	2,05
	Totale			5,80
	Totale in c.t.			6,00

2 Descrizione tecnico legale del bene

2.1 Dati urbanistici

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

Lo strumento urbanistico è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.27 del 10 dicembre 2009 ed approvato sempre con Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 27 maggio 2010. Lo stesso strumento urbanistico ha raggiunto la sua piena efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) n.39 del 29 settembre 2010.


La variante allo strumento urbanistico vigente è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.12 del 13 luglio 2015 ed approvata sempre con Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 30 novembre 2015. La variante allo strumento urbanistico ha raggiunto la sua piena efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) n.43 del 26 ottobre 2016.


Nel Piano delle Regole gli immobili oggetto di stima in Via Mazzini si trovano in "Nucleo di antica formazione".



Inquadramento urbanistico PdR vigente – immobili in Via Mazzini

SISTEMA STORICO






 DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO

 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Nella tavola PR20 "Modalità di intervento sugli edifici del nucleo di antica formazione" il compendio ricade in "Tipo B- Edilizia consolidata e/o cascinali di valore ambientale".



LEGENDA

	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
	TIPO "A" - CHIESE ED EDIFICI STORICI
	TIPO "B" - EDILIZIA STORICA CONSOLIDATA E/O CASCINALI DI VALORE AMBIENTALE
	TIPO "C" - EDILIZIA CONSOLIDATA SENZA VALORE AMBIENTALE
	TIPO "D" - EDILIZIA PROFONDAMENTE TRASFORMATA E DI RECENTE FORMAZIONE SENZA VALORE AMBIENTALE
	TIPO "E" - ACCESSORI
	TIPO "F" - SUPERFETAZIONI
	PORTICI
	AMBITI DI RECUPERO URBANO (P.R.)
	BENI CULTURALI - EDIFICI VINCOLATI (art. 10 D.Lgs 42/2004)
	VOLUME CONVENZIONATO (Piani di Recupero Vigenti)
	ANDRONI
	PIANI ATTUATIVI VIGENTI IN FASE D'ESECUZIONE
	AREA DESTINATA ALL'AMPLIAMENTO E ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLA S.P. N° 2

Estratto dalle Disposizioni attuative del Piano delle Regole:

ART. 27 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

27.1 Il nucleo di antica formazione: individuazione

Il Piano delle Regole individua il perimetro del nucleo di antica formazione ai sensi dell'art. 10 comma 7 della L.R. 12/2005. Il nucleo di antica formazione è individuato sulla base della cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico Militare Italiano.

27.2 Interventi edilizi sugli edifici del "nucleo di antica formazione"

Entro il "nucleo di antica formazione" gli interventi realizzabili riguarderanno il recupero del patrimonio edilizio preesistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nell'elaborato Pr 20 "nucleo di antica formazione: modalità di intervento", con le modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse e specificate nel presente articolo.

Nel nucleo di antica formazione non è possibile attuare interventi che comportino un incremento del volume esistente.

Il PGT individua, all'interno del Nucleo di Antica Formazione, tre ambiti territoriali (PR) nei quali gli interventi di ristrutturazione e/o cambio d'uso sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero secondo la normativa specificata nelle schede allegate alle presenti NTA. L'Amministrazione ha comunque la facoltà di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso alla stesura di un Piano di Recupero, qualora gli stessi incidano sull'impianto urbanistico generale.

Il Piano di Recupero è finalizzato alla definizione di un coerente assetto urbanistico e planivolumetrico dell'area, nonché all'individuazione di aree per attrezzature e servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico e all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi sugli edifici non potranno essere differenti da quelli previsti nell'elaborato Pr. 20, e dovranno garantire il rispetto delle "Prescrizioni generali" e dei "Parametri edilizi" di cui al presente articolo, nonché alle prescrizioni particolari individuate nella scheda di PR allegata al presente titolo.

Sugli edifici interessati da Piani di Recupero già convenzionati, si applicano le prescrizioni in essi contenute fino alla scadenza del termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, gli edifici saranno soggetti alla normativa specifica del "tipo edilizio" definito nell'elaborato Pr 20.

Al fine di incentivare il recupero del Nucleo di Antica Formazione e contenere il consumo di suolo agricolo, l'Amministrazione Comunale esenta i proprietari che intervengono per il recupero edilizio, di unità immobiliari non ricomprese in ambiti soggetti a Piani di Recupero, dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

27.3 Prescrizioni generali

L'elaborato Pr 20 indica per ogni singolo edificio il "tipo edilizio" per il quale le presenti norme definiscono e regolamentano gli interventi consentiti. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Nel nucleo di antica formazione è consentito l'utilizzo del volume esistente, secondo le modalità di seguito descritte. Il nucleo di formazione più antica deve mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i suoi caratteri di impianto storico, leggibili negli allineamenti stradali, nell'impianto tipologico, nei percorsi, negli accessi pedonali e nelle zone porticate che caratterizzano le corti.

27.3.1 Obiettivi di ogni trasformazione urbanistica dovranno garantire:

- un dignitoso ridisegno urbano;
- la pulizia da volumi impropri;
- l'unitarietà degli spazi cortilizi consentendo la massima fruibilità pedonale. Nel caso di riconfigurazione planimetrica di edifici va comunque conservata la tipologia tradizionale mediante il mantenimento e/o la ricostruzione delle strutture e l'allineamento verso la strada o spazi pubblici dei fabbricati, nel rispetto dei tracciati stradali esistenti;

27.3.2 Obiettivi di ogni trasformazione edilizia dovranno essere:

- la riproposizione dei principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico;
- il recupero igienico-ambientale degli spazi interni;
- il mantenimento o il ripristino della composizione originaria dei prospetti degli edifici: è ammessa l'apertura di nuove finestre purché siano adeguatamente inserite nel ridisegno di tutta la facciata dell'edificio e tale variazione garantisca l'allineamento con le restanti aperture e l'armonia con il fabbricato stesso.

27.3.3 In particolare, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni per gli elementi descritti nel seguito:

- a. Ogni intervento dovrà conservare tutti gli elementi decorativi tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi, affreschi, edicole votive ecc.).

b. Le edicole votive, ove presenti, devono essere conservate: in caso di demolizione degli edifici che presentano tale caratteristica gli affreschi dovranno essere rimossi e successivamente riposizionati.

c. Le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e dovranno risvoltare su spalle e voltini, senza fasce di materiali diversi.

d. Le eventuali zoccolature, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato. È vietato in ogni caso l'uso di piastrellature di rivestimento.

e. I balconi sono ammessi solo se preesistenti.

f. Le finestre e/o portefinestre dovranno avere serramenti in legno, naturale o verniciato, o in metallo purché verniciato nei colori bianco, grigio, testa di moro o altri colori scuri.

g. Le protezioni esterne ammissibili sono le ante piene o specchiate con gelosia (persiane tradizionali); dovranno essere realizzate in legno naturale o verniciato. È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.

h. Le finestre poste al piano terreno a confine delle aree pubbliche non potranno dotarsi di scuri esterni ma unicamente di scorrevoli interni alle pareti e/o inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata.

i. Le vetrine di negozi e laboratori potranno realizzarsi in legno e metallo, purché verniciato opaco o di colore scuro. Le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale.

j. Androni di ingresso e portoni dovranno essere mantenuti e valorizzati con opportuni interventi edilizi.

k. I contorni di porte e finestre ed altre aperture in pietra esistenti devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali.

l. Soglie e davanzali dovranno essere realizzati in pietra naturale spuntata e bocciardata o cotto. **m.** Le coperture dovranno essere realizzate a falde con pendenza compresa tra il 28% e il 40% e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. È vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda; nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili per garantire la manutenzione del tetto, il funzionamento tecnologico dell'edificio e l'aereo-illuminazione dei sottotetti recuperati.

n. Abbaini e comignoli dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. In particolare i nuovi comignoli dovranno essere realizzati in mattoni a vista o intonacati, con chiusura in lastra di pietra, rame o coppi con fattura tradizionale del luogo.

o. Le gronde non dovranno aggettare, verso lo spazio pubblico, più di 80 cm rispetto al filo della facciata. Dovranno essere realizzate in legno o essere rivestite con frontalini in cotto o beola di foggia tradizionale. È vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.

p. I canali di gronda dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.

q. Le aree di pertinenza degli edifici, quali giardini, spazi fortificati zone di parcheggio, debbono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni.

È fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature. Le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, pietra naturale o masselli autobloccanti con esclusione dei manti di asfalto.

r. La realizzazione di autorimesse è ammessa nel rispetto delle prescrizioni e con l'uso dei materiali indicati dalle presenti norme.

Le autorimesse potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale, purché le nuove aperture vengano create verso spazi privati, ad esclusione di edifici aventi unico accesso diretto dalla pubblica via: in tal caso i

portoni devono essere motorizzati e con il movimento di apertura non dovranno occupare la sede stradale o il marciapiede.

Tali aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Qualora non esistano rustici od accessori recuperabili da adibire a ricovero automezzi è ammessa la costruzione di nuove autorimesse sia sul confine di proprietà che sul confine stradale nel rispetto dei seguenti limiti:

- nell'ambito di cortili con superficie libera fino a 100mq è possibile realizzare autorimesse con superficie coperta massima pari al 20% del cortile; oltre i 100mq di superficie libera è possibile realizzare autorimesse fino al 10% del cortile e comunque non superiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume esistente, ricomprendendo nel conteggio della superficie coperta da realizzare anche i box e gli accessori esistenti;
- altezza massima fuori terra 2,80 m
- altezza massima all'intradosso 2,40 m
- copertura a falda inclinata con manto in coppi
- non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate.

È fatto obbligo di reperimento del parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 10 mc oltre che nei casi previsti dalla L.122/89 anche per gli interventi che comportino mutamento di destinazione d'uso.

r. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato a vista. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con una altezza massima di 1,60 m. Le recinzioni tra diverse proprietà, che non comportano la suddivisione di cortili potranno essere realizzate cieche e di altezza massima di 2,00 m.

s. Sono vietate le suddivisioni interne dei cortili se realizzate in muratura: sono ammesse esclusivamente delimitazioni legate all'articolazione della proprietà, realizzate mediante siepi arbustive, fioriere.

t. I colori degli intonaci esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e approvati dall'Ufficio Tecnico.

27.4 Definizione di vincoli generali

I porticati, individuati con specifica campitura nell'elaborato Pr 20 sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria del Nucleo di Antica Formazione; pertanto, dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali. È ammesso l'inserimento di logge realizzate con struttura in legno e/o in ferro. Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati alla acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

27.5 Parametri edilizi

Densità edilizia territoriale e fondiaria: pari all'esistente.

27.5.1 Altezza dei fabbricati:

pari all'esistente; non superiore a 8,00 m nel caso di ricostruzione e/o recupero di sottotetti esistenti ai sensi degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. In ogni caso l'altezza è calcolata a partire dalla quota del marciapiede o sede stradale, oppure dalla quota del cortile per edifici non prospettanti su strade, fino all'imposta di gronda.

In caso di dislivello, per edifici prospettanti su più strade, si calcola la quota media delle strade fino all'imposta di gronda.

27.5.2 Distanze dalla strada:

obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di aree da destinare ad uso pubblico nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica.

27.5.3 Superficie coperta:

non dovrà essere superiore a quella esistente, fatto salvo gli interventi relativi agli edifici del tipo "C", "D" ed "E" e per gli interventi attuati nell'ambito di piani di recupero.

27.5.4 Distanza dai confini:

ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze.

27.5.5 Distanza tra fabbricati con pareti finestrate:

non inferiore a 10,00 m, fatte salve le preesistenze.

27.5.6 Volume esistente:

è determinato moltiplicando la superficie coperta, intesa come la risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, per l'altezza.

L'altezza è calcolata dalla quota di pavimento, purché la stessa non emerga più di 20 cm dalla quota del marciapiede, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile purché di altezza interna superiore a 2,40 m.

Nel caso in cui il solaio o la copertura siano inclinati si calcola l'altezza al punto medio. Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici (individuati all'elaborato Pr 20) non costituiscono volume e possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso.

Il calcolo del volume è funzionale agli interventi sugli edifici di "tipo C-D" per i quali è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico. Per gli edifici di "tipo A-B" è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente.

27.5.7 Volume in progetto:

si calcola con le stesse modalità del volume esistente, eventuali sottotetti con copertura a falde verranno conteggiati nella volumetria nel caso si verifichi una delle seguenti condizioni:

- altezza interna netta superiore a 0,80 m in gronda
- altezza interna superiore a 3,30 m nel punto più alto
- pendenza delle falde superiore al 40%

Il sottotetto viene comunque computato nella volumetria quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti. Qualora il sottotetto non venga computato ai fini del calcolo del volume non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di superficie superiore a 1 mq.

27.6 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso prescritte nei nuclei di antica formazione, al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, sono indicate per ogni tipologia di edificio in relazione alla classificazione stabilita nell'elaborato Pr 20. Tali destinazioni si distinguono in:

- principali, in quanto idonee a qualificare ed a connotare una zona urbanistica,
- complementari, in quanto integrano le destinazioni principali,
- non ammesse, in quanto non compatibili con i caratteri della zona urbanistica.

La destinazione d'uso delle aree, dei fabbricati e di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto.

Le variazioni di destinazione d'uso sono disciplinate dall'art. 51-52-53 dalla L.R. 12/2005: la nuova destinazione d'uso deve, comunque, essere conforme a quanto previsto o prescritto dal PGT per lo specifico edificio ricadente nel "nucleo di antica formazione". Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite dalle presenti norme sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente PGT.

Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione e solo in mancanza di detti titoli, dalle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità.

Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, agricola, commerciale o direzionale), è soggetta a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente, alla corresponsione degli oneri concessori nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, con le quantità e le modalità descritte agli art. 55 e 56 del Titolo IV- Piano dei Servizi delle presenti NTA..

ART. 28 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE TIPOLOGIA E MODALITA' DI INTERVENTO

Si individuano, nel nucleo di antica formazione, sei tipologie di edifici per cui sono normate le modalità di intervento e le destinazioni d'uso. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è l'elaborato Pr 20 "modalità di intervento sugli edifici del nucleo di antica formazione".

TIPO "A" CHIESE ED EDIFICI STORICI

TIPO "B" EDILIZIA STORICA E/O CASCINALI DI VALORE AMBIENTALE

TIPO "C" EDILIZIA CONSOLIDATA SENZA VALORE AMBIENTALE

TIPO "D" EDILIZIA PROFONDAMENTE TRASFORMATA E/O DI RECENTE FORMAZIONE SENZA VALORE AMBIENTALE

TIPO "E" EDIFICI ACCESSORI

TIPO "F" SUPERFETAZIONI

Nel caso si accertino errori materiali nell'elaborato Pr 20, valgono le indicazioni di rilievo dimostrate dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio, purché gli edifici siano stati regolarmente autorizzati o condonati; eventuali edifici non censiti, pertanto non classificati nelle modalità di intervento, saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che in contraddittorio con il richiedente, stabilirà la tipologia di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento di cui all'elaborato Pr 20.

Negli elaborati di Piano è indicata con un apposito tratteggio un'area di sedime di edifici da destinare all'ampliamento e alla riqualificazione della S.P. 2. Tale ampliamento è attuabile unicamente in seguito all'acquisizione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e non comporta specifici vincoli.

I proprietari di tale area e/o edifici potranno sempre attuare gli interventi previsti dall'elaborato PR 20 "Modalità di intervento" e regolamentati dal presente articolo.

Nell'elaborato Pr 20 sono indicati, con contorno tratteggiato, edifici completamente o parzialmente demoliti per motivi statici. Il volume di tali edifici potrà essere recuperato con le modalità definite dal tipo edilizio specificato.

28.1 TIPO "A" chiese ed edifici storici

...omissis...

28.2 TIPO "B" edilizia storica consolidata e/o cascinali di valore ambientale.

Sono edifici che per i caratteri tipologici, per il valore testimoniale e per l'impianto coerente col tessuto edilizio, connotano significativamente il centro storico.

L'impianto strutturale di questi edifici è per lo più riconducibile al cascinale rurale, o parte di esso, costituito da fabbricati aventi elementi e materiali caratteristici della tipologia rurale. Tali fabbricati si dispongono generalmente in senso longitudinale rispetto ai tracciati viari con sviluppo dei corpi di dimensioni maggiori lungo i confini del lotto fino a formare un impianto a corte. Si presentano con porticati e loggiati di notevole rilevanza ed elementi architettonici tipici dell'edilizia rurale. Nello spazio cortilizio trovano talvolta collocazione edifici minori con funzioni accessorie. Negli ultimi decenni, molti fabbricati sono stati oggetto di trasformazioni tipologiche,

anche in relazione all'abbandono della funzione rurale, fino ad assumere connotazioni di edifici in linea.

28.2.1 DESTINAZIONI D'USO

Principale R

Complementari C.1; C.4; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 100 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri

Non ammesse C.2; C.3; C.6; C.7; P.2 attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 100; P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;

28.2.2 MODALITA' DI INTERVENTO intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato piano di recupero quando chiesto dall'Amministrazione Comunale. Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 con esclusione della demolizione e ricostruzione salvo casi di comprovata necessità tecnica da dimostrare mediante la presentazione di perizia statica.

Per gli edifici di "tipo B" è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente con l'esclusione dei porticati indicati nell'elaborato Pr 20.

Gli edifici ricadenti in "aree per attrezzature e servizi" potranno essere oggetto di interventi che comportano la modifica plani altimetrica e volumetrica in funzione delle necessità di interesse pubblico.

28.2.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per il recupero degli edifici che presentano valori architettonici e ambientali da salvaguardare, tipo "B", l'intervento di recupero potrà prevedere l'utilizzo del volume esistente e dovrà avvenire conservando i principali caratteri morfologici dell'edificio: in particolare si dovrà garantire il mantenimento delle sagome planivolumetriche preesistenti (sedime, linee di gronde e di colmo), nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

È ammessa la modifica delle sagome e delle pendenze delle coperture esistenti quando le stesse si presentano con sagome, pendenze e materiali estranei alla tipologia connotante il nucleo di antica formazione; in ogni caso la modifica delle coperture non deve comportare l'aumento della volumetria esistente.

È ammesso il rinnovo, la sostituzione, l'integrazione e lo spostamento altimetrico delle strutture orizzontali interne quando l'intervento non comporti la rottura di elementi di pregio architettonico.

È ammesso inoltre il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti. Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici, decorazioni, ecc.. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, si dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio come indicato nelle prescrizioni generali. Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità degli art. 55 e 56 del Titolo IV - Piano dei Servizi. I porticati individuati con punteggiatura nell'elaborato Pr 20 dovranno essere conservati e mantenuti liberi: è ammesso unicamente l'inserimento di loggiati realizzati con struttura in legno e/o in ferro.

28.3 TIPO "C" edilizia consolidata senza valore ambientale

...omissis...

28.4 TIPO "D" edilizia profondamente trasformata e/o di recente formazione senza valore ambientale

...omissis...

28.5 TIPO "E" edifici accessori*...omissis...***28.6 TIPO "F" superfetazioni***...omissis...***2.2 Certificazioni di conformità e certificazione energetica**

Le unità immobiliari oggetto di questa perizia di stima sono prive di impianti come descritto nel paragrafo 1.3; sono altresì sprovviste di certificazione di conformità edilizia e di certificazione energetica.

2.3 Contratti di locazione

Le unità immobiliari, di proprietà dell'A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII di Bergamo per la quota di 1/3, non sono interessate da alcun contratto di locazione.

2.4 Servitù e altri diritti reali

Sulla planimetria dell'unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 507 graffiata con la part. 324 sub. 503 vengono citate sull'androne comune identificato al fg. 2 part. 324 sub. 502 e sul cortile comune identificato al fg. 2 part. 322 sub. 502 servitù di passaggio a favore di altre unità immobiliari.

Sulle planimetria dell'unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 504 viene citato a suo favore un diritto di passaggio sul vano scala dell'unità immobiliare identificata al fg. 2 part. 508 sub. 503.

Al momento della redazione della presente stima l'Ufficio non è in possesso di documenti che attestino quanto citato sulle planimetrie; ritiene comunque di considerare esistenti le servitù citate sulle planimetrie.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

3.1 Generalità

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

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

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

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

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

3.2 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione.

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

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

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

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

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

3.3 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

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

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

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

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

3.4 Costo di produzione

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

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

3.5 Valore di trasformazione

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

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

3.6 Valore complementare

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

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

3.7 Valore di surrogazione

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

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

4 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato all'attualità (data della sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, marzo 2024) degli immobili appartenenti a un complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato in Cremosano in via Mazzini n. 45 identificati catastalmente al fg. 2 part. 508 sub. 501; fg. 2 part. 508 sub. 502; fg. 2 part. 508 sub. 503; fg. 2 part. 508 sub. 504; fg. 2 part. 508 sub. 505; fg. 2 part. 508 sub. 506; fg. 2 part. 508 sub. 507 graffata con part. 324 sub. 503; fg. 2 part. 322 sub. 501; fg. 2 part. 322 sub. 502; fg. 2 part. 324 sub. 501; fg. 2 part. 324 sub. 502, così come richiesto dalla ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo, proprietaria della quota di 1/3, al fine di una possibile alienazione.

5 Analisi di mercato

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

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

Dalle "Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale – Lombardia – Periodo di riferimento: anno 2023" (ultimo report pubblicato) a cura

dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Lombardia, in collaborazione con la Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale-Territorio:

FOCUS provinciale - Cremona

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

La provincia – Cremona

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona

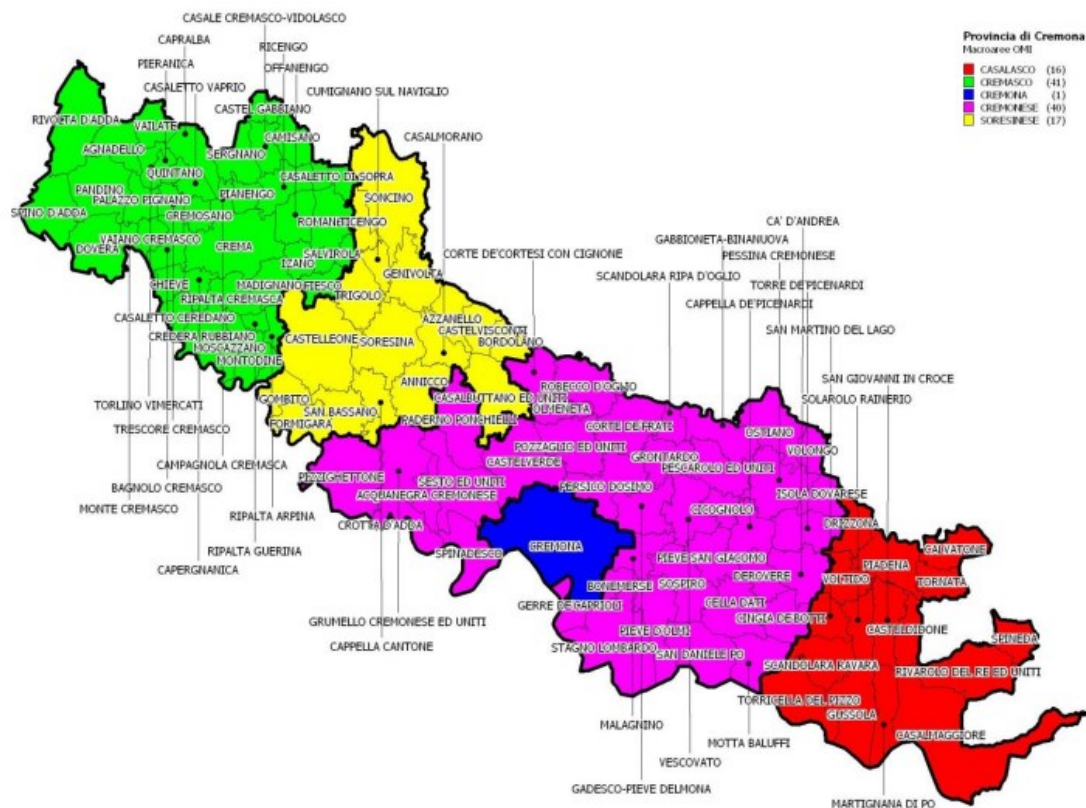


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

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

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

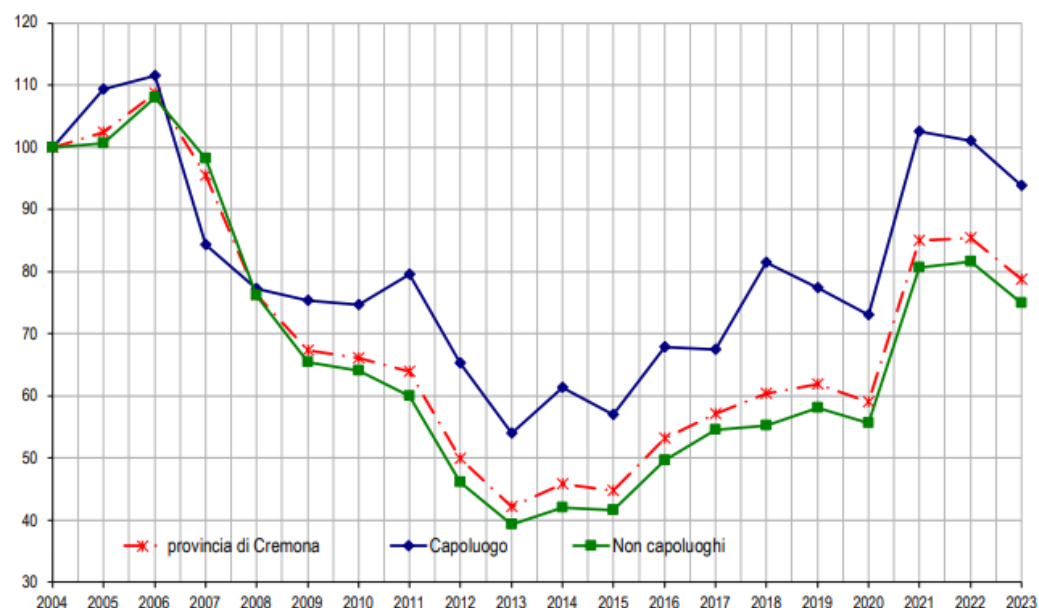


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

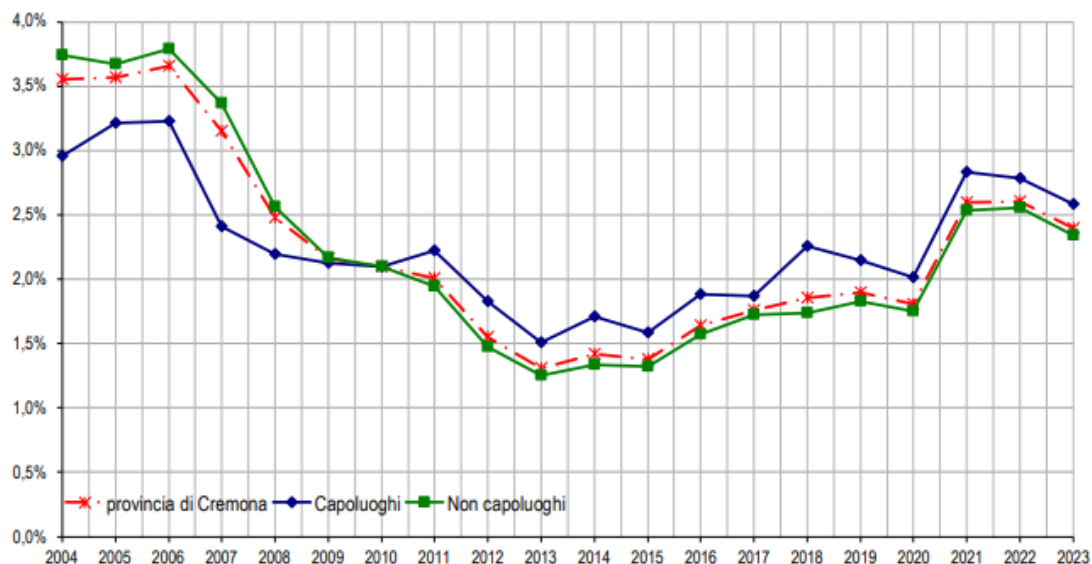
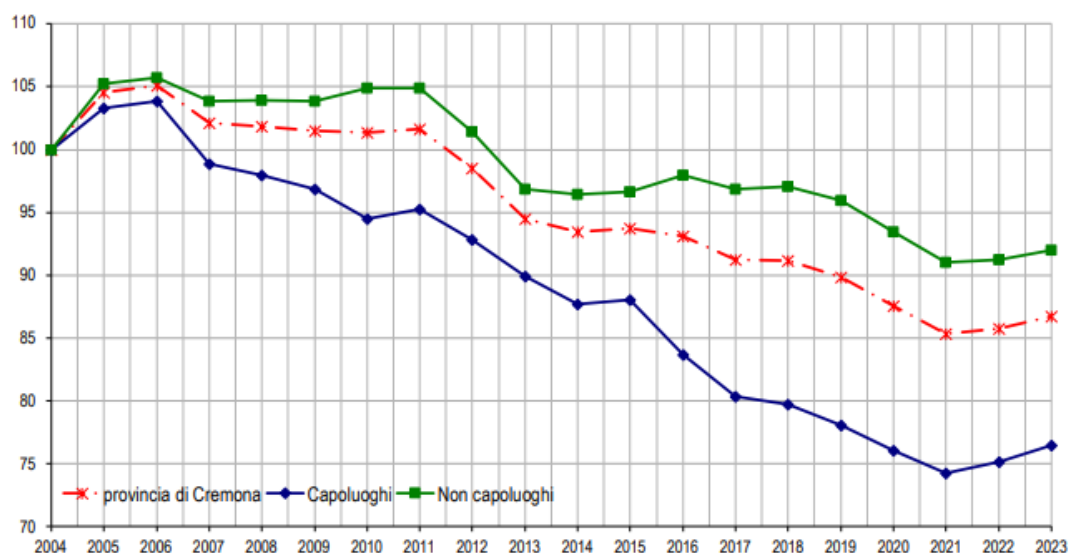


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

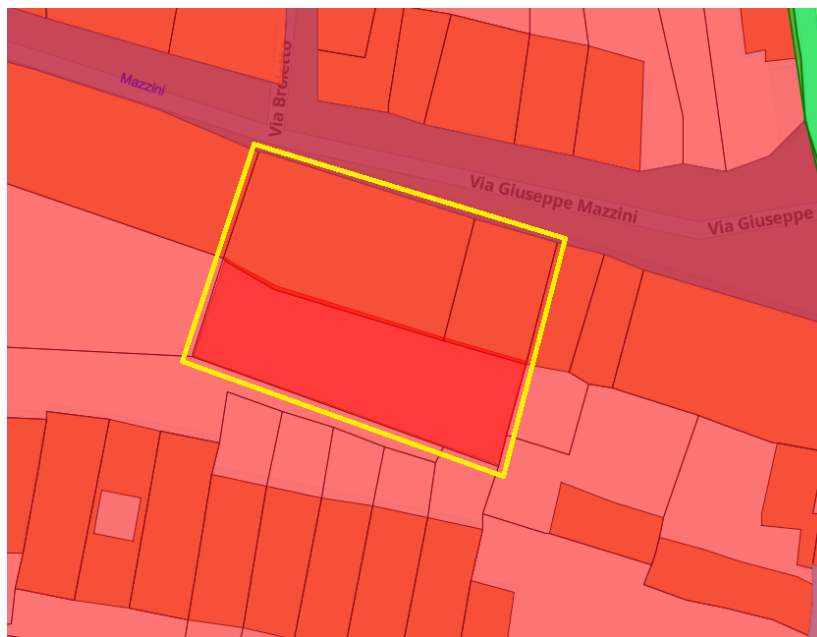
Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
Casalasco	720	0,5%
Cremona	929	1,3%
Cremona Capoluogo	1.237	1,8%
Cremonese	633	-0,2%
Soresinese	762	0,6%
Cremona	900	1,1%

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



In riferimento al comune di Cremona, si riporta di seguito quanto emerso dalle indagini di mercato svolte ai fini della redazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura di questo Ufficio, relativamente al 2° semestre 2023 (ultima quotazione pubblicata) per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" nelle zone OMI B1 "Cremona".

COMUNE DI CREMONA – ZONA B1						
2° semestre 2023		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edili- zia		min	max	min	max
residenziale	Abitazioni eco- nomiche	Normale	500,00	600,00	1,50	2,30



Zonizzazione OMI di Cremosano: in rosso zona B1

Nella tabella che segue è riportato il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) perfezionatisi nel corso del 2023 nel Comune di Cremosano. Come evidente dalla tabella l'NTN relativo ad immobili di superficie da 50 mq fino a 85 mq è pari a 3,5, per immobili di superficie da 85 mq fino a 115 mq è pari a 5. Tuttavia, tali immobili non presentano caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima (per tipologia costruttiva, anno di costruzione, ubicazione di dettaglio). La ricerca di comparables è stata pertanto estesa ai comuni limitrofi.

NTN – Comune di Cremosano – Anno 2023					
Unità residenziali fino a 50 mq	Unità residenziali 50 - 85 mq	Unità residenziali 85 - 115 mq	Unità residenziali 115 - 145 mq	Unità residenziali oltre 145 mq	Totale
1	3,5	5	9,25	5,73	24,48

6 Scelta del criterio di stima e della metodologia

6.1 Unità immobiliari identificate al fg. 2 Part. 508 sub. 502, sub. 503, sub. 504, sub. 505

Trattandosi di beni immobili aventi caratteristiche ordinarie, per i quali, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, estesa anche ai comuni limitrofi, è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi trasferiti nel triennio precedente la data di stima, il valore di mercato è ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

6.2 Unità immobiliari identificate al fg. 2 part. 508 sub. 501, sub. 506, sub. 507 (graffata con part. 324 sub. 503); part. 322 sub. 501, sub. 502; part. 324 sub. 501, sub. 502

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

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

7 Determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari al fg. 2 part. 508 sub. 502, 503, 504, 505

7.1 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

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

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

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

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

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


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


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

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

7.2 Individuazione immobili di confronto (comparables)

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

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 98304/26375 Dr.sa Borlone in Paullo (MI)
Prezzo (€)		48.000,00
Data dell'atto:		22/09/2021
Comune:		Bagnolo Cremasco
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Guglielmo Marconi
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	17
	Subalterno	3 - 4
	Categoria	A/4 cl. 2 - C/6 cl. 2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Abitazione di tipo economico compravenduta con autorimessa identificata alla part. 17 sub. 4 di superficie pari a 14 m². L'autorimessa è stata parificata a vani accessori indiretti comunicanti e la sua superficie è stata ragguagliata secondo il DPR 138/98 al 50%.</p> <p>L'abitazione è costituita da una cucina, un soggiorno, una scala interna al piano terra; una camera, un bagno con anti-bagno al primo piano; in corpo staccato è presente un ripostiglio al piano terra e un fienile al primo piano.</p> <p>Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 01/09/1967 con autorizzazione di abitabilità in data 10/09/1969.</p>
Fotografia		

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 15239/10640 Dr.sa Tagliaferri in Crema (CR)
Prezzo (€)		10.000,00
Data dell'atto:		23/06/2023
Comune:		Capralba
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Roma
	Numero civico	56
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	278
	Subalterno	3 - 7
	Categoria	A/4 cl. 2 - C/2 cl. 1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Abitazione economica compravenduta con un deposito identificato alla part. 278 sub. 7 di 16 mq. Il deposito è stato parificato a vani accessori indiretti non comunicanti e la sua superficie è stata ragguagliata, secondo il DPR 138/98, al 25%.</p> <p>L'abitazione economica è costituita da un vano scala esterno al piano terra; una cucina, un bagno, due stanze al primo piano. L'unità è stata costruita anteriormente al 01/09/1967 (licenza di costruzione in data 02/05/1964); certificato di abitabilità in data 16/06/1964.</p>
Fotografia		

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 15533/13146 Dr. Bertelli in Casalpusterlengo (LO)
Prezzo (€)		35.000,00
Data dell'atto:		07/07/2022
Comune:		Vaiano Cremasco
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Vicolo Dosso Mattina
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	564
	Subalterno	501
	Categoria	A/4 cl. 2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		L'abitazione economica è costituita da un soggiorno, una scala interna, una cucina, un bagno al piano terra; due stanze al primo piano. Costruita anteriormente al 01/09/1967, per opere interne è stata rilasciata autorizzazione edilizia in data 03/09/1984 e concessione edilizia in data 24/11/1987.
Fotografia		

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 72265/21897 Dr. Barbaglio in Pandino (CR)
Prezzo (€)		28.000,00
Data dell'atto:		17/11/2023
Comune:		Vaiano Cremasco
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Vicolo Asilo
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	599
	Subalterno	1 - 2
	Categoria	A/4 cl. 3 – C/6 cl. 4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Abitazione economica compravenduta con autorimessa identificata alla part. 599 sub. 2 di superficie pari a 14 m². L'autorimessa è stata parificata a vani accessori indiretti comunicanti e la sua superficie è stata ragguagliata, secondo il DPR 138/98, al 50%.</p> <p>L'abitazione economica è costituita da una cucina, un soggiorno, una scala interna, un disimpegno, un bagno al piano terra, due camere, un balcone, un ripostiglio al primo piano; completa l'unità un'area esterna pertinenziale con portico.</p> <p>Costruita anteriormente al 01/09/1967; è stata interessata da concessione edilizia in data 31/12/1987.</p>
Fotografia		

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 1961/1568 Dr. Pavesi in Pandino CR)
Prezzo (€)		22.500,00
Data dell'atto:		24/04/2021
Comune:		Dovera
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Giuseppe Garibaldi
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	16
	Particella	93 sub. 501 graffata con particella 931
	Subalterno	-
	Categoria	A/4 cl. 2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		L'abitazione economica è costituita da una cucina, una scala interna, al piano terra; una stanza al primo; un'area esterna pertinenziale. L'unità è stata costruita anteriormente al 01/09/1967
Fotografia		

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

7.3 Tabella delle caratteristiche

Nella tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un

determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Scadente/Normale	1
	Normale	2
	Normale/Ottimo	3
	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2

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

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

L'Ufficio ritiene di attribuire una localizzazione di dettaglio normale per i Comparables Ca, Cc, Cd, Ce e per gli immobili oggetto di stima, mentre per il Comparables Cb una localizzazione di dettaglio degradata, considerata

l'ubicazione in via di dimensioni ridotte e con affaccio su cortile comune e distacco con altro fabbricato.

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

L'Ufficio ritiene di attribuire una tipologia architettonica economica per i Comparables Ca, Cb, Cc, Cd, Ce e per gli immobili oggetto di stima.

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

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

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

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

Nella caratteristica della qualità distributiva è stata anche ricompresa la presenza e l'ubicazione di servizi igienici delle unità immobiliare di tipo economico, oltre alle caratteristiche proprie della distribuzione interna, quali presenza di disimpegno i stanze passanti, assenza di idonee finestrate etc...). Si ritiene prevalente la presenza o meno di servizi igienici e si definirà una qualità distributiva normale nel caso in cui i servizi igienici siano all'interno

dell'abitazione, mentre scadente nel caso in cui i servizi igienici non siano presenti all'interno dell'abitazione di tipo economico o siano all'esterno.

Alla luce delle caratteristiche esaminate, l'Ufficio ritiene di attribuire una qualità distributiva normale per i Comparables Ca, Cb, Cc, Cd, scadente per il Comparable Ce e per gli immobili oggetto di stima perché le abitazioni sono prive di servizi igienici interni.

7.4 Tabella degli immobili in comparazione

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

7.5 Tabella Test di ammissibilità

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

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

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

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

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

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

7.6 Tabella dei dati

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

7.7 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" – Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i

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

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

Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ediz. DEI 2024. Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione residenziale disponibili dal prezzario, la tipologia, alla voce B1 "Edificio di civile abitazione", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 970,00 €/m². Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo: 04 Isolamenti e impermeabilizzazione, 05 Muratura e tavolati, 06 Intonaci, 08 Rivestimenti e zoccolini, 09 Coperture e lattonerie, 10 Opere in legno e ferro, 11 Impianto di riscaldamento, 12 Impianto idrosanitario, antincendio e gas, 13 Impianto elettrico. Tali interventi incidono per un totale di 56,18%. Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue: $\Delta V = 970,00 \times 0,5618 \times 1,15 = € 626,68/m^2$ in c.t. € 620,00/m². Il valore calcolato è stato dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale e da stato normale a stato ottimo: € 310,00/m².

Per tenere in considerazione lo stato manutentivo intermedio tra lo scadente e il normale il valore viene ulteriormente dimezzato per definire il coefficiente

Kc6 nella Tabella "D" – Prezzi Impliciti – che riassume la caratteristica dello stato manutentivo, pari a € 155,00/m².

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

7.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" – Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

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

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio

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



Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio provinciale – Territorio

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

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare									
Data di riferimento	Immobili Residenziali								
	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Data di riferimento	Estremi	88304/28375 Dr. sa Borione in Paulo (MI)	15238/10940 Dr. sa Tagliaterra in Crema (CR)	15533/13140 Dr. Bertelli in Casalpusterleno (LO)	72265/21897 Dr. Barbaoglio in Pandino (CR)	1981/1568 Dr. Pavese in Pandino (CR)			
	Prezzo o valore assunto (€)	48.000,00	10.000,00	35.000,00	28.000,00	22.500,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2021	1°/2023	2°/2022	2°/2023	1°/2021			
	Comune	Bagnolo Cremasco	Capralba	Vaiano Cremasco	Vaiano Cremasco	Dovera			
	Indirizzo	Via Guglielmo Marconi	Via Roma	Vicolo Dosso Mattina	Vicolo Asilo	Via Giuseppe Garibaldi			
	Toponimo								
	Numero civico / interno	25	56	5	12	snc			
	Sezione	-	-	-	-	-			
	Foglio	6	6	5	5	18			
	Catastali	Part. II	278	564	599	83 sub. 501 greffiata con particella 631			
Data OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	3 - 4	3 - 7	501	1 - 2	-			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	400,00	500,00	500,00	500,00			
		Massimo €/m ²	800,00	650,00	650,00	750,00			
	Valori all'epoca della stima: 1°/2024	Minimo €/m ²	400,00	500,00	500,00	500,00			
		Massimo €/m ²	800,00	650,00	650,00	750,00			
	Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	56,00	78,00	87,00	64,00			
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Degradata	Normale	Normale	Normale			
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica			
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente			
	Numero di affacci	Due	Due	Tre	Due	Due			
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manutentivo dell'usu	Scadente/ Normale	Scadente	Scadente/ Normale	Scadente	Scadente			

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



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

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S4)

Segmento del mercato immobiliare		S1	S2	S3	S4	IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)			
Immobili Residenziali									
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	1*/2024	1*/2024	1*/2024	1*/2024				
	Comune	Cremona	Cremona	Cremona	Cremona				
	Indirizzo	Via Mazzini	Via Mazzini	Via Mazzini	Via Mazzini				
	Toponimo								
	Numero civico / interno	45	45	45	45				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Sezione	-	-	-	-				
	Foglio	2	2	2	2				
	Part.ile	508	508	508	508				
	Subalterno	502	503	504	505				
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1				
Caratteristiche oggetto di confronto	Superficie interna netta in m²								
	Valori all'epoca della stima:								
	Minimo €/m²	500,00	500,00	500,00	500,00				
	Massimo €/m²	600,00	600,00	600,00	600,00				
	Consistenza raggiunta	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	89,00	89,00	89,00	89,00				
	Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale				
	Qualità distributiva	Economica	Economica	Economica	Economica				
	Numero di affacci	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente				
	Stato manutentivo dell'usu	Due	Due	Due	Due				
Caratteristiche oggetto di confronto		Scadente	Scadente	Scadente	Scadente				

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

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



Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio provinciale - Territorio

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B1			
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1			
Prezzo rilevato (€)	48.000,00	10.000,00	35.000,00	28.000,00	22.500,00	$V_{OM} \min = € / m^2$ 500,00			
Semestre OMI di riferimento	2°/2021	1°/2023	2°/2022	2°/2023	1°/2021	$V_{OM} \max = € / m^2$ 600,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	700,00	500,00	575,00	575,00	625,00	$C' (€/m^2)$ (da scendere a normale)			
Coefficiente epoca K_{OM} (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca clima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (€/m^2)$ (da normale a clima)			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca clima)	700,00	500,00	575,00	575,00	625,00	Epoca stima: 1°/2024			
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	0,79	1,10	0,96	0,96	0,88	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)			
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	102,00	56,00	78,00	87,00	64,00	550,00			
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	470,59	178,57	448,72	321,84	351,56	Prezzo min. ammisibile (€/m ²) ($V_{OM} \min - C'$)			
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c \times k_e \times k_l$ (€/mq)	389,75	198,43	429,21	307,85	309,38	Prezzo max. ammisibile (€/m ²) ($V_{OM} \max + C'$)			
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c \times ST$ (€)	37.714,29	11.000,00	33.478,26	28.782,61	19.800,00	p/c min = €			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	198,43			

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

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



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

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

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	102,00	Superficie in m ²	59,00	Superficie in m ²	78,00	Superficie in m ²	87,00	Superficie in m ²	64,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c5	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00	Due	1,00
c6	Stato manutentivo dell'usu	Scadente/Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente/Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S4)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	S1		S2		S3		S4	
		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 raggiunta	Superficie in m ²	89,00	Superficie in m ²	89,00	Superficie in m ²	99,00	Superficie in m ²	86,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c5	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00
c6	Stato manutentivo dell'usu	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00

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



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

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza raggiata	Kc1 x p/min	€/m²	1,00	196,43	196,43	196,43	196,43	196,43
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	15,6%	5.883,43	1.716,00	5.222,61	4.178,09	3.088,80
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	6,6%	2.480,14	726,00	2.209,67	1.767,65	1.308,80
c4	Qualità distributiva	Kc4XPci	€	3,2%	1.206,86	362,00	1.071,30	857,04	633,60
c5	Numero di affacci	Kc5XPci	€	1,5%	585,71	165,00	502,17	401,74	297,00
c6	Stato manutentivo dell'usu	Kc6XSts	€	155,00	13.252,50	13.252,50	13.252,50	13.252,50	13.252,50

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

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



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

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

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
NL	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	
c1	Consistenza raggiuntata	-13,00	-2.553,57	33,00	8.462,14	11,00	2.160,71	2,00	362,86	25,00	4.910,71	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	1.716,00	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	
c4	Qualità distributiva	-1,00	-1.206,86	-1,00	-352,00	-1,00	-1.071,30	-1,00	-857,04	0,00	0,00	
c5	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-502,17	0,00	0,00	0,00	0,00	
c6	Stato manufattivo dell'ulu	-1,00	-13.252,50	0,00	0,00	-1,00	-13.252,50	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-17.012,93		7.846,14		-12.665,26		-464,19		4.910,71	
	P_C		37.714,29		11.000,00		33.479,26		26.782,61		19.800,00	
	$P_C + \Sigma \Delta P_i$		20.701,36		18.846,14		20.813,00		26.318,42		24.710,71	
1^a SINTESI												
	P_C corretto		232,60		211,75		233,85		295,71		277,65	
	$\Delta_{medio}\%$		-7,08%		-15,40%		-6,58%		18,14%		10,92%	
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato	
2^a SINTESI												
	P_C corretto		232,60				233,85				277,65	
	$\Delta_{medio}\%$		-6,22%				-5,72%				11,94%	
	Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato	

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

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



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

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

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

IMMOBILE IN STIMA (Subject)												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Caratteristica	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		S2	
	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
N. Identificativo												
c1 Consistenza raggiata	-13,00	-2.553,57	33,00	6.482,14	11,00	2.160,71	2,00	392,86	25,00	4.910,71		
c2 Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	1.716,00	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		
c4 Qualità distributiva	-1,00	-1.208,86	-1,00	-352,00	-1,00	-1.071,30	-1,00	-857,04	0,00	0,00		
c5 Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-502,17	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6 Stato manuttorio dell'iu	-1,00	-13.252,50	0,00	0,00	-1,00	-13.252,50	0,00	0,00	0,00	0,00		
DEL PREZZO												
$\Sigma \Delta P_i$		-17.012,83		7.846,14		-12.686,26		-484,19		4.910,71		
P'_0		37.714,29		11.000,00		33.478,26		26.782,81		19.800,00		
$P'_0 + \Sigma \Delta P_i$		20.701,36		18.846,14		20.813,00		26.318,42		24.710,71		
P_0 corretto		232,80		211,75		233,85		265,71		277,65		250,31
$\Delta_{medio}\%$		-7,08%		-15,40%		-6,58%		18,14%		10,92%		15%
Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato		22.277,59
P_0 corretto		232,80				233,85				277,65		
$\Delta_{medio}\%$		-8,22%				-5,72%				11,94%		248,03
Esito 2° sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato		22.074,67

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio

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



Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio provinciale – Territorio

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

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		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 raggiuntata	-6,00	-1.178,57	40,00	7.857,14	18,00	3.535,71	9,00	1.767,86	32,00	6.285,71	S3	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	1.716,00	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		
c4	Qualità distributiva	-1,00	-1.206,86	-1,00	-382,00	-1,00	-1.071,30	-1,00	-857,04	0,00	0,00		
c5	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-502,17	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Stato manufattivo dell'usu	-1,00	-13.262,50	0,00	0,00	-1,00	-13.262,50	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
$\Sigma \Delta P_i$		-15.637,93		9.221,14		-11.230,26		910,81		6.285,71			
P_c		37.714,29		11.000,00		33.478,26		26.782,61		19.800,00			
$P_{c0} + \Sigma \Delta P_i$		22.076,36		20.221,14		22.188,00		27.693,42		26.085,71			
1° SINTESI													
P_c corretto		229,96		210,64		231,12		288,47		271,73		prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)	
$\Delta_{medio} \%$		-0,66%		-14,51%		-6,19%		17,08%		10,26%		% di scostamento accettato	
Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Valore 1° sintesi (€)	
2° SINTESI													
P_c corretto		229,96		210,64		231,12				271,73		prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)	
$\Delta_{medio} \%$		-2,50%		-10,66%		-2,01%				15,21%		Valore 2° sintesi (€)	
Esito 2° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato				Scartato		22.642,56	
3° SINTESI													
P_c corretto		229,96		210,64		231,12						prezzo unitario medio 3° sintesi (€/m²)	
$\Delta_{medio} \%$		2,71%		-5,92%		3,22%						Valore del subject €	
Esito 3° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato						21.494,40	

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

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



Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio

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

TABELLA "E.4" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E.4" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject) S4
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
N.	Identificativo											
c1	Consistenza raggiuntata	-34,00	-8.678,57	12,00	2.387,14	-10,00	-1.984,29	-19,00	-3.732,14	4,00	786,71	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	1.716,00	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	
c4	Qualità distributiva	-1,00	-1.208,88	-1,00	-382,00	-1,00	-1.071,30	-1,00	-857,04	0,00	0,00	
c5	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-502,17	0,00	0,00	0,00	0,00	
c6	Stato manutentivo dell'usu	-1,00	-13.252,50	0,00	0,00	-1,00	-13.252,50	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		-21.137,93		3.721,14		-16.790,26		-4.589,19		786,71	
	P'_c		37.714,29		11.000,00		33.478,26		26.782,81		19.800,00	
	P'_c + $\Sigma \Delta P_i$		16.576,36		14.721,14		16.688,00		22.193,42		20.586,71	
1° SINTESI												
	Pc corretto		243,77		216,49		245,41		328,37		302,73	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		-8,88%		-19,90%		-8,07%		22,26%		13,40%	% di sostanzamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)
2° SINTESI												
	Pc corretto		243,77				245,41				302,73	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		-7,65%				-7,03%				14,68%	Valore 2° sintesi (€)
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato				Accettato				Accettato	Valore 2° sintesi (€)
												17.949,96

Il valore unitario di stima relativo all'immobile fg. 2 part. 508 sub. 502 in Via Mazzini n. 45 è pari a 248,03 €/m².

Il valore unitario di stima relativo all'immobile fg. 2 part. 508 sub. 503 in Via Mazzini n. 45 è pari a 248,03 €/m².

Il valore unitario di stima relativo all'immobile fg. 2 part. 508 sub. 504 in Via Mazzini n. 45 è pari a 223,90 €/m².

Il valore unitario di stima relativo all'immobile fg. 2 part. 508 sub. 505 in Via Mazzini n. 45 è pari a 263,97 €/m².

Tali valori sono al di fuori del range delle quotazioni OMI del 2° semestre 2023 del comune di Cremosano (ultima quotazione pubblicata) che sono riferite ad uno stato normale per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico", ma si considerano attendibili in quanto riferite ad uno stato e qualità distributiva scadente.

Ne consegue:

Valore di mercato (V _M)				
bene immobile	superficie commerciale m ²	valore unitario €/m ²	valore di mercato piena proprietà €	valore di mercato 1/3 di proprietà €
Fg. 2 part. 508 sub. 502 (Abitazione di tipo economico)	89,00	248,03	22.074,67	7.358,22 In c.t. 7.300,00
Fg. 2 part. 508 sub. 503 (Abitazione di tipo economico)	89,00	248,03	22.074,67	7.358,22 In c.t. 7.300,00
Fg. 2 part. 508 sub. 504 (Abitazione di tipo economico)	96,00	223,90	21.494,40	7.164,80 In c.t. 7.100,00 €
Fg. 2 part. 508 sub. 505 (Abitazione di tipo economico)	68,00	263,97	17.949,96	5.983,32 In c.t. 5.900,00 €
Totale in c.t.				27.600,00 €

8 Determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari identificate al fg 2 part. 508 sub. 501, sub. 506, sub 507 (graffata con part. 324 sub. 503); part. 322 sub. 501, sub. 502; part. 324 sub. 501, sub. 502

Le unità immobiliari in oggetto consistono in depositi, portici, androne e costituiscono i beni accessori alle unità principali a destinazione residenziale di cui al punto precedente.

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

Il valore unitario medio è pari a:

$$(248,03 \text{ €/m}^2 + 248,03 \text{ €/m}^2 + 223,90 \text{ €/m}^2 + 263,97 \text{ €/m}^2) : 4 = 245,98 \text{ €/m}^2$$

Ne consegue:

Valore di mercato (V _M)				
bene immobile	superficie commerciale ragguagliata m ²	valore unitario medio €/m ²	valore di mercato piena proprietà €	valore di mercato 1/3 di proprietà €
Fg. 2 part. 508 sub. 506 (Deposito)	5,00	245,98	1.229,90	409,97 €
Fg. 2 part. 508 sub. 507 graffata con part. 324 sub. 503 (Deposito)	25,00	245,98	6.149,56	2.049,83 €
Fg. 2 part. 322 sub. 501 Fg. 2 part. 322 sub. 502 (Due cortili comuni)	29,00	245,98	7.133,42	2.377,80 €
Fg. 2 part. 324 sub. 501 Fg. 2 part. 508 sub. 501 (Due portici comuni)	10,00	245,98	2.459,80	819,93 €
Fg. 2 part. 324 sub. 502 (Androne comune)	6,00	245,98	1.475,88	491,96 €
Totale Totale in c.t.				6.149,49 € 6.100,00 €

CONCLUSIONI

La presente relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di unità immobiliari poste in Cremosano (CR), in Via Mazzini n. 45.

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

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CREMOSANO							
foglio	particella	subalterno	categoria catastale	classe	consistenza	superficie catastale	R.C. (€)
2	322	501	Bene comune non censibile		-	-	-
2	322	502	Bene comune non censibile		-	-	-
2	324	501	Bene comune non censibile		-	-	-
2	324	502	Bene comune non censibile		-	-	-
2	508	501	Bene comune non censibile		-	-	-
2	508	502	A/4	1	2,5 vani	89 m ²	64,56
2	508	503	A/4	1	3 vani	89 m ²	77,47
2	508	504	A/4	1	2,5 vani	96 m ²	64,56
2	508	505	A/4	1	2,5 vani	68 m ²	64,56
2	508	506	C/2	1	14 m ²	18 m ²	15,18
2	508 324	507 503	C/2	1	98 m ²	98 m ²	106,29

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

A base della relazione sono state prese le seguenti assunzioni:

- lo scopo valutativo è la determinazione del più probabile valore di mercato di unità immobiliari in Cremosano ubicate in Via Mazzini n. 45 alla data della sottoscrizione dell'accordo di collaborazione (21 marzo 2024), al fine, di una possibile alienazione della ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo; è escluso qualunque altro utilizzo;
- la valutazione è basata sulla documentazione relativa agli immobili disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio;
- la valutazione ha tenuto conto dello stato in cui effettivamente si trova i beni e da quanto consentito dallo strumento urbanistico;
- non sono stati affrontati altri aspetti legali e finanziari tranne quanto specificatamente indicato in relazione.

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

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

Tutto ciò premesso, quest'Ufficio, secondo la documentazione raccolta ed esaminata, effettuate le opportune analisi di mercato, tenuto conto dello scopo della stima, valuta all'attualità (data della sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, 21 marzo 2024) il più probabile valore di mercato dei beni immobili **per la quota di 1/3 di proprietà in € 33.700,00 (Euro trentatremilasettecento/00)** di cui € 27.600,00 riferite alle unità abitative e € 6.100,00 riferiti alle unità accessorie e beni comuni non censibili, così suddivisi

Valore di mercato (V _M)		
bene immobile	valore di mercato piena proprietà €	valore di mercato 1/3 di proprietà € in c.t.
Fg. 2 part. 508 sub. 502 (Abitazione di tipo economico)	22.074,67	7.300,00
Fg. 2 part. 508 sub. 503 (Abitazione di tipo economico)	22.074,67	7.300,00
Fg. 2 part. 508 sub. 504 (Abitazione di tipo economico)	21.494,40	7.100,00 €
Fg. 2 part. 508 sub. 505 (Abitazione di tipo economico)	17.949,96	5.900,00 €
Fg. 2 part. 508 sub. 506 (Deposito)	1.229,90	6.100,00 €
Fg. 2 part. 508 sub. 507 graffata con part. 324 sub. 503 (Deposito)	6.149,56	
Fg. 2 part. 322 sub. 501 Fg. 2 part. 322 sub. 502 (Due cortili comuni)	7.133,42	
Fg. 2 part. 324 sub. 501 Fg. 2 part. 508 sub. 501 (Due portici comuni)	2.459,80	
Fg. 2 part. 324 sub. 502 (Androne comune)	1.475,88	

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

Mantova, 01/08/2024

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

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