

ref. prot. n. 11272/2021

**Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII – Bergamo. Fabbricato sito in Comune di Oggiono, Via Marco d'Oggiono 28, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Oggiono, Sezione Urbana OGG, foglio 11, particella 1583, subalterni 3 e 4.**



## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
1.1 Inquadramento geografico e territoriale .....	4
1.2 Descrizione immobile.....	4
1.3 Dati catastali .....	12
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE .....	14
2.1 Dati urbanistici .....	14
2.2 Vincoli, servitù, stato locativo e di utilizzo .....	20
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	20
3.1 Scopo della stima.....	20
3.2 Analisi di mercato: segmento residenziale e commerciale .....	21
3.3 Criteri e metodologie estimative .....	22
3.4 Metodologia adottata.....	24
3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato).....	25
3.6 MCA - derivato – Valore di mercato appartamento.....	31
3.7 MCA - derivato – Valore di mercato negozio.....	42
CONCLUSIONI.....	53

**PREMESSA**

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

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientra il fabbricato cielo-terra, composto da negozio al piano terra ed abitazione al piano primo, sito in Comune di Oggiono - Via Marco d'Oggiono 28, di seguito meglio identificato catastalmente:

- CF – Sezione Urbana OGGIONO – foglio 11, particella 1583, subalterni 3 e 4.

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

Il presente elaborato viene redatto a seguito della sottoscrizione in data 4 febbraio 2021 protocollo n.11272 di specifico Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

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

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima viene eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza relativo alla situazione dell'immobile alla data del 27 febbraio 2020, ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi anche all'attualità.

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

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

L'immobile oggetto di stima è sito in Oggiono comune della Provincia di Lecco, posto fra il Lago di Annone e le colline moreniche dell'Alta Brianza (o Brianza lecchese) e risulta più precisamente ricompreso a Sud dalle pendici dei Monti di Brianza e Crocione, mentre a nord, al di là del lago, dai versanti meridionali del Monte Cornizzolo e dei Corni di Canzo, chiusi al vertice dal Monte Barro.

L'abitato è diviso in due nuclei principali, Oggiono centro e Imberido, oltre alle località Bagnolo, Castello, Peslago e Trescano.

Il territorio, confinante amministrativamente con i comuni di Annone Brianza, Galbiate, Ello, Dolzago, Sirone e Molteno, è situato su quote comprese tra i 224 e i 477 m s.l.m., si estende su una superficie di c. 7,90 kmq e conta una popolazione di circa 9.200 abitanti.

### **1.2 Descrizione immobile**

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

Trattasi di edificio costituito da unità immobiliare ad uso negozio al piano terra e abitazione al piano primo, in pessimo stato manutentivo, totalmente abbandonato, incustodito, con elementi strutturali e di finitura logori o perfino mancanti, posto su due piani fuori terra (terra e primo), oltre ad annesso piccolo cortile e locale accessorio a piano terra posti sul retro del fabbricato principale, interclusi, aventi quale ulteriore accessorio piccolo spazio cantinato al piano interrato; il tutto posto ai margini del "centro storico" dell'abitato di Oggiono in Via Marco d'Oggiono 28.

Lo stesso, presenta come già sopra riportato, al piano terra vani ad uso commerciale, aventi accesso diretto dalla pubblica via, oltre a locali ad uso sgombero e ripostiglio. L'abitazione di tipo economico posta al piano primo risulta

avere accesso tramite andito, anch'esso collegato alla Via Marco d'Oggiono e di seguito tramite scala ad uso esclusivo. Completa la proprietà, un'esigua area pertinenziale adibita a cortile non pavimentata, posta nella parte retrostante del fabbricato.

L'immobile oggetto della presente, edificato antecedentemente al 1967, è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio per la parte relativa al piano terreno nel 1985; lo stesso è stato realizzato mediante l'utilizzo delle seguenti metodologie costruttive e dei seguenti materiali:

- struttura in muratura;
- copertura a tetto, provvisto di tegole “tipo coppi”;
- facciate esterne tinteggiate;
- serramenti in parte in legno e in parte in metallo (logori ed in alcuni casi mancanti) dotati di persiane in legno (piano primo) ed avvolgibili in metallo (piano terra);
- porte d'ingresso al fabbricato in legno;
- porte interne (ove presenti) in legno di tipo vetrato;
- pavimentazione interna dei locali con piastrelle in ceramica e cemento;
- finitura delle pareti interne con idropittura e piastrelle in ceramica;
- impianti idrico ed elettrico.

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

- Piano Cantinato (h. = 2,70 m.) composto da locale cantina, completamente allo stato rustico, raggiungibile tramite scala d'accesso collegata al cortile esterno;
- Piano Terreno (h. variabile da 2,00 m. a 4,70 m.) composto da negozio, andito d'accesso comune, retro negozio, scala, sottoscala, cortile, sgombero e ripostiglio, dotati di pavimentazione con piastrelle in ceramica per i locali negozio, retro negozio e sottoscala, cemento liscio per i locali sgombero e ripostiglio, inoltre, ove presenti, serramenti in parte in legno e in parte in

metallo (con relativi avvolgibili) per il locale negozio, porte interne in legno per i restanti locali; mentre il locale retro negozio è dotato di serramenti e porta di uscita verso il cortile in ferro. Alcune delle pareti dei predetti locali si presentano ancora tinteggiate, le restanti si mostrano ormai allo stato rustico, mentre la situazione impiantistica è da ritenersi completamente obsoleta/inesistente.

- Piano Primo (h. variabile da 1,82 m. a 3,13 m.): cucina, soggiorno, due camere, bagno e veranda, gli stessi presentano pavimentazione con piastrelle in ceramica per tutti i locali, serramenti e persiane oscuranti in legno, per i locali ad uso abitativo, oltre a serramenti in metallo per il locale veranda, porte interne in legno e vetro, pareti tinteggiate, con rivestimento di piastrelle in ceramica lungo le pareti dei locali bagno e cucina. Si segnala la presenza nel locale veranda di una copertura eseguita con elementi in materiale plastico. Per quanto concerne la parte impiantistica si conferma quanto già indicato per l'unità immobiliare posta al piano terra.

Come già sopra riportato nel complesso lo stato manutentivo del fabbricato in stima è da ritenersi in pessime condizioni "scadente".

Si riporta di seguito la relativa documentazione fotografica:



*Vista esterna fabbricato lungo Via Marco d'Oggiono*



*Vista interna Negozio piano terra*





*Vista interna retro negozio con accesso a cortile piano terra*



*Vista esterna locale di sgombero con ripostiglio piano terreno*





*Vista interna da locale di sgombero verso locale ripostiglio piano terreno*



*Vista interna locale sottoscala con scala di collegamento verso piano primo*



*Vista interna bagno piano primo*



*Vista interna locale veranda piano primo*



*Vista interna locale camera piano primo con serramenti mancanti*



*Vista interna locale cantina piano cantinato*

### 1.3 Dati catastali

L'unità immobiliare, all'attualità, è identificata in Catasto con gli estremi di seguito riportati:

Catasto Fabbricati - Comune di Oggiono – Sezione Urbana Oggiono

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
11	1583	3	C/1	3	61 mq	92 mq	€ 1.417,67
		4	A/3	1	5,5 vani	78 mq	€ 383,47

dati derivanti da:

- (subalterno 3) Variazione del 10/05/2018 protocollo n. LC0032991 in atti dal 10/05/2018 aggiornamento planimetrico (n.9645.1/2018);
- (subalterno 4) Variazione del 27/08/1985 in atti dal 26/04/1999 Amp. Fraz. ps L. 449/97 (n. 108/1985);

intestati a:

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

dati derivanti da:

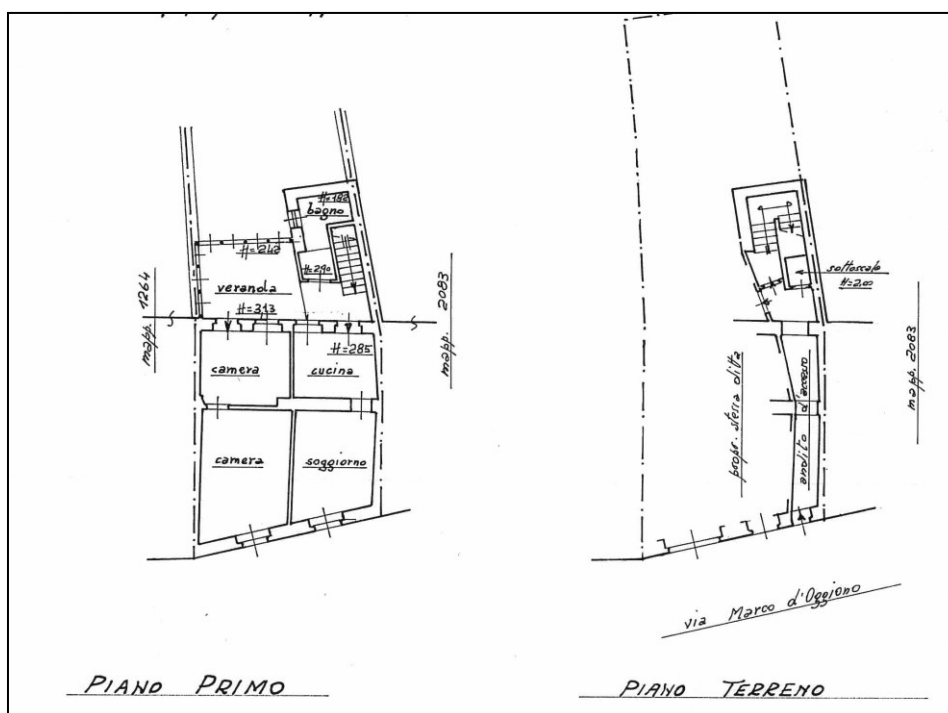
- Successione Testamentaria di ..... e - Rettifica la trascrizione n. 9352/2018 del 09/05/2018, registrata il 17/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105864 Sede: Bergamo in atti dal 14/01/2019, derivante da Nota di Trascrizione  
- Reparto PI: registro particolare 379.1/2019.



Stralcio di mappa – CT Comune di Oggiono - Sezione di Oggiono – Foglio 9 - Particella.1583







Stralcio schede catastali – CF Comune di Oggiono –  
Sezione Urbana Oggiono – Foglio 11, Particella 1583, Subalterni 3 - 4

## Consistenza

Gli immobili oggetto della presente, come indicato nella Banca Dati di questa Agenzia hanno rispettivamente una superficie catastale di mq 92 per il cespite ad uso commerciale (negozio), posto al piano terra, e di mq 78 per l'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo (abitazione di tipo economico).

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE

### 2.1 Dati urbanistici

Il Comune di Oggiono con Certificato di Destinazione Urbanistica dell'11 gennaio 2021 (protocollo n. 556/06.02/1 – 2021), sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica:

Visto l'articolo 151 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 4-2-1915, n. 148;



Visto il decreto del Sindaco n. 10 del 10.06.2019 con cui determina l'attribuzione delle responsabilità;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche;

Vista la richiesta inoltrata in data 21/12/2020 protocollo 22125;

attesta che:

- gli immobili in Comune Amministrativo di Oggiono sezione censuaria di Oggiono distinti in catasto con il mappale nr. **1583**;
- in base al P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01-04-2019 “Approvazione definitiva: controdeduzioni alle osservazioni della variante generale agli atti di Piano di Governo del Territorio (PGT)” pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 06.11.2019, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

*mapp. 1583 C.C. OGGIONO: tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS) art. 15 NTA*

...omissis...

*PIANO DELLE REGOLE - NTA*

...omissis...

CAPO I



DISCIPLINA DELLE AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 15 TESSUTO EDIFICATO DI INTERESSE STORICO CULTURALE E DOCUMENTALE (TIS)

- 15.1 Il tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS) identifica i nuclei di antica formazione, individuati e disciplinati in coerenza con i contenuti di cui all'art. 25 del Piano paesistico regionale, comprendente il nucleo storico centrale del Comune di Oggiono e i nuclei storici minori e di carattere isolato rinvenibili al 1888, debitamente rappresentati all'interno delle apposite tavole (PR07a – centro storico principale e PR07b – nuclei minori) che indicano per ogni singolo manufatto edilizio le modalità d'intervento ammesse, in funzione della categoria assegnata a ciascun edificio (V. stralcio)



#### Categorizzazione degli edifici e modalità d'intervento

- |   |  |
|---|--|
|  | 1° classe - Edifici di riconosciuto valore storico (EVS)<br>Interventi fino al restauro e risanamento conservativo,<br>di cui alla lett. c), c.1, art.3 DPR n.380/2001 |
|  | 2° classe - Edifici di valore ambientale (EVA)<br>Ristrutturazione edilizia di carattere conservativo  |
|  | 3° classe - Edifici di impianto storico con valore ridotto (EVR)<br>Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di primo livello                                |
|  | 4° classe - Edifici estranei al contesto (EEC)<br>Ristrutturazione edilizia di carattere sostitutivo di secondo livello  |

*Piano delle Regole stralcio tavola PRO7a e Legenda – Carta delle modalità d'intervento centro storico*

in base a quelle di seguito definite:

Categoria di edificio	Descrizione	Modalità di intervento ammesse
<b>EVS</b>	<b>Edifici di riconosciuto valore storico, culturale ed artistico.</b> Sono gli edifici di valore ed interesse paesistico-ambientale e storico-culturale, ivi compresi gli edifici religiosi, civili e ville vincolati quali beni culturali ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n.42/2004 e smi, con vincolo diretto e/o con segnalazione dell'interesse culturale, da conservare in qualità di beni storico-culturali, contraddistinti per i loro caratteri unici ed un uso dei materiali e decorazioni significativi	Fino a Restauro e risanamento conservativo
<b>EVA</b>	<b>Edifici di valore ambientale</b> Sono gli edifici di valore storico-culturale che non presentano vincolo diretto (ex 1089) o interesse culturale (ex art. 10 D.Lgs. 42/2004 e smi), ma che tuttavia conservano l'impianto e i caratteri architettonici e costruttivi del tessuto antico, meritevoli di conservazione. Rientrano in tale categoria anche gli immobili di proprietà privata di segnalato interesse culturale (Sirbec) che solo a seguito della procedura di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e smi sono esclusi dall'applicazione della disciplina di cui alla Parte II del D.Lgs. stesso.	Fino a Ristrutturazione conservativa
<b>EVR</b>	<b>Edifici di impianto storico con valore ridotto</b> Sono gli edifici di storica formazione privi di particolare pregio costruttivo ed architettonico, o con qualità ridotte, tuttavia connotanti la struttura e l'impianto morfo-tipologico dei nuclei storici in quanto facenti parte dell'impianto originario di storica formazione, da recuperare mediante un insieme di interventi di riabilitazione complessiva dell'involucro edilizio	Fino a Ristrutturazione sostitutiva, di primo livello
<b>EEC</b>	<b>Edifici estranei al contesto</b> gli edifici di origine storica con sostanziali alterazioni dei caratteri storici originali tali da non presentare caratteristiche coerenti con il contesto storico di riferimento, o edifici privi di storicità a seguito di interventi sostitutivi dell'involucro originario o addizioni di tessuti edilizi. L'obiettivo principale per questa classe di edifici è di incrementare la qualità e la coerenza morfo-tipologica del costruito rispetto ai caratteri morfo-tipologici prevalenti dei nuclei storici	Fino a Ristrutturazione sostitutiva, di secondo livello

...omissis...

- 15.4 Al fine dell'applicazione delle previsioni di intervento previste per le modalità di cui al precedente comma, la definizione degli interventi edilizi è quella contenuta nella normativa statale e regionale di riferimento, ed in riferimento anche all'art. 5 delle presenti norme, ulteriormente specificata come segue:



Ristrutturazione sostitutiva, di primo livello (edifici EVR)	<p>Interventi rivolti al complessivo recupero dell'edificio esistente, che portino ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Possono comportare anche una riorganizzazione parziale dei volumi costruiti oltre che modifiche della volumetria complessiva degli edifici (involucro), nel mantenimento comunque complessivo dell'impianto tipologico, dei prospetti e degli allineamenti attuali lungo gli spazi pubblici, fatto salvo modifiche motivate da esigenze di adeguamento della linea di gronda nel rispetto di quelle degli edifici confinanti e modifiche della partizione delle aperture e degli elementi compositivi, purché gli interventi siano nel complesso volti a conseguire una migliore composizione del tessuto edificato e delle cortine, nel rispetto delle regole morfologiche di cui al comma 12, oltre che una sostanziale riorganizzazione degli spazi aperti.</p> <p>Possono pertanto essere previsti i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Demolizione dei manufatti con ricostruzione di sagoma differente solo parziale (e in percentuale inferiore al 50% della volumetria esistente) nel rispetto delle regole morfologiche storicamente consolidate;</li> <li>Ristrutturazione edilizia senza demolizione, con integrazione volumetrica nella misura massima del 15% del volume esistente, in aderenza al costruito esistente, per ricomposizione dei volumi edificati esistenti oltre agli interventi per adeguamenti funzionali, tecnologici e/o igienico sanitario e normative ambientali vigenti (ad es. adeguamento sismico degli edifici), nel rispetto delle regole morfologiche di cui al comma 12</li> </ol> <p>Dovranno essere assunti i seguenti criteri e orientamenti di intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>non è ammessa l'eliminazione totale del manufatto edilizio originario, salvo comprovato stato di degrado statico e fisico tale da non poter riabilitare il manufatto mediante interventi di manutenzione straordinaria; tuttavia, la ricostruzione dovrà riproporre l'impianto tipologico, i prospetti e gli allineamenti preesistenti lungo gli spazi pubblici;</li> <li>mantenimento o riproposizione dell'impianto morfo-tipologico originario, mantenendo/riproponendo i prospetti e gli allineamenti attuali lungo il fronte strada;</li> <li>è fatta salva la possibilità di integrazione e riorganizzazione parziale dei volumi costruiti per la riabilitazione e l'attualizzazione dell'edificio, senza tuttavia comportare l'eliminazione e l'alterazione degli elementi architettonici e tipologici originari, garantendo una loro riproposizione in caso di demolizione e ricostruzione</li> </ol>
Ristrutturazione sostitutiva, di secondo livello (edifici EEC)	<p>Interventi che possono portare ad un organismo edilizio anche in tutto diverso dal precedente, che possono dunque comportare anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici mediante una riorganizzazione complessiva dei volumi costruiti, anche attraverso la demolizione e ricostruzione con sedime e sagoma differente, nel rispetto delle regole morfologiche di cui al comma 12, con integrazione volumetrica nella misura massima del 15% del volume esistente, solo per interventi per adeguamenti funzionali, tecnologici e/o igienico sanitario e normative ambientali vigenti (ad es. adeguamento sismico degli edifici)</p>

## 15.5 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria assegnata è pari alla dimensione volumetrica reale (mc) dei manufatti esistenti, a cui si aggiunge il volume dello spazio del sottotetto. È fatta dunque salva la facoltà, negli interventi fino alla

ristrutturazione sostitutiva, ove ammessi dalle specifiche categorie di intervento, di ricavare una maggiore SLP entro predetto limite di ingombro e consistenza volumetrica reale, nelle modalità specifiche definite per ogni categoria di cui al comma 1.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o cambio di destinazione d'uso di edifici dismessi non residenziali, ove ammessi dalle specifiche modalità di intervento definite per ogni categoria di cui al comma 1, dovranno sottostare alle disposizioni di cui alla lettera c, c.1 art. 14 delle presenti norme.

#### 15.6 Pertinenze e porzioni minori di edifici

Sono elementi edilizi costituiti da parti o porzioni di edifici di minimo valore storico ed architettonico, aggiunti nel corso del tempo all'organismo principale e localizzati anche nelle aree di pertinenza degli edifici.

Per le pertinenze e le porzioni minori di edifici non individuate secondo le specifiche modalità di intervento di cui ai precedenti commi e data la possibilità di interventi fino alla manutenzione straordinaria, solo se regolarmente assentite, piuttosto che la demolizione con possibile trasferimento della SLP demolita, in applicazione delle misure di incentivazione di cui al comma 6 punto c. art. 11 delle presenti norme, previa verifica della effettiva utilizzabilità della stessa nel lotto e sull'edificio di riferimento. Le aree libere di pertinenza degli edifici non sono modificabili, salvo diversa prescrizione specifica; e ammessa unicamente la possibilità di realizzare box interrati. Nelle corti è vietata la costruzione di nuove recinzioni.

...omissis...

#### 15.12 Norme morfologiche

Al fine del completamento, ripristino o ricomposizione delle cortine edilizie e dei fronti edificati:

a) la costruzione in cortina (sia su fronte strada che all'interno delle corti) potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, o all'altezza prevalente di cortina, comunque non oltre i 3 piani fuori terra (H), al fine

di uniformare gli allineamenti edilizi in altezza. Il completamento delle cortine edilizie in altezza deve avvenire curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno.

...omissis...

## **2.2 Vincoli, servitù, stato locativo e di utilizzo**

Da informazioni assunte presso la committenza, allo stato attuale l'unità immobiliare risulta sfitta, completamente in disuso e libera da ogni altro vincolo o servitù.

## **PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **3.1 Scopo della stima**

Scopo della presente stima è valutare, all'attualità, il più probabile valore di mercato, al fine di addivenire al prezzo da porre a base d'asta, del fabbricato adibito parte ad uso commerciale e parte ad uso residenziale, contraddistinto al catasto fabbricati, Comune di Oggiono, sezione urbana Oggiono, foglio 11, particella 1583 subalterno 3 (negozio) e subalterno 4 (abitazione di tipo economico) per la quota di piena proprietà.

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

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



### 3.2 Analisi di mercato: segmento residenziale e commerciale

Pur consapevoli che l'attuale periodo è caratterizzato da una situazione pandemica (Covid-19) che ha modificato e tuttora sta modificando le abitudini di vita e quindi anche il mercato immobiliare, si procede nell'analisi dello stesso in considerazione della tipologia di unità immobiliari residenziale/commerciale, nonché della destinazione indicata dallo strumento urbanistico vigente (P.G.T.), che prevede una presenza preponderante, qualora non esclusiva, di funzioni *residenziali ed affini*, si procede all'analisi di mercato relativa agli immobili di tipo residenziale e commerciale consultando le più recenti pubblicazioni disponibili.

I dati statistici di seguito menzionati, relativi al I semestre 2020 (ultimi disponibili), inerenti al mercato **residenziale** sono ripresi dal "Focus Provinciale di Lecco del mercato immobiliare residenziale", redatto dal competente Ufficio Provinciale Territorio.

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

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

A tale proposito, rispetto al I semestre 2019, è emersa una marcata flessione, sia a livello regionale (-22,1%) che provinciale (-19,9%).

La riduzione risulta meno consistente per il Comune Capoluogo in cui si riscontra comunque una diminuzione del -15,2%.

Nella Macroarea provinciale di ns. interesse denominata "Oggionese", costituita da 17 comuni, il decremento è complessivamente del -18%, mentre si attesta al -17,4% per il Comune di Oggiono con un NTN pari a 43, mentre si riscontra un NTN pari a 54,67 relativamente al II semestre 2020.

Tali transazioni hanno permesso, ampliando la ricerca all'anno 2019, di procedere alla comparazione dell'u.i.u. in stima con immobili tutti siti in Comune di Oggiono.

Per quanto riguarda le quotazioni, sempre inerenti il comparto residenziale del I semestre 2020, rapportate al II semestre 2019, si riscontra un -2,1% a livello provinciale, per un valore medio di €/mq 1.217,00, con una flessione più marcata per i valori del capoluogo con una flessione pari al 3,7%, ed una quotazione media di €/mq 1.505,00.

Per la macroarea di riferimento (Oggionese), si segnala una variazione pari a -1,2%, con una quotazione media pari ad €/mq 1.132,00, dato comunque meno negativo rispetto a quanto rilevato per il Comune di Oggiono dove, a fronte di una quotazione media di €/mq 1.222,00, la riduzione è stata del 2,5%.

Per quanto riguarda invece l'esame del mercato immobiliare del settore **commerciale**, si è fatto innanzitutto riferimento al Rapporto Immobiliare 2020 (che analizza l'anno 2019), per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, realizzato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Il Rapporto dedica una panoramica al mercato nazionale degli immobili non residenziali dal quale è emerso che anche nel 2019 gli stessi risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica positiva in atto dal 2014, presentando in particolare per i negozi, il più elevato volume di scambio di immobili non residenziali, pari al 26,5% del totale.

Nello specifico, per la Lombardia, la quotazione media dei negozi per l'anno 2019 si è attestata in €/mq 1.799,00 con una percentuale di incremento pari al 1,2% rispetto all'anno precedente, mentre la media nazionale registra una quotazione di €/mq 1.523,00 ed un decremento del 1,1%.

In particolare, viste le caratteristiche dell'u.i.u., l'analisi di mercato ha permesso, estendendo la ricerca ai comuni limitrofi o comunque a sud del capoluogo, di procedere alla comparazione.

### 3.3 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta.

Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

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

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

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

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

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

### **Metodi di stima diretti**

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

1. In funzione del numero di parametri a confronto:
  - stime monoparametriche;

- stime pluriparametriche.
- 2. In funzione della procedura di applicazione:
  - stime deterministiche;
  - stime probabilistiche.

### **Metodi di stima indiretti**

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

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

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

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

### **3.4 Metodologia adottata**

Considerato che gli indici previsti per il lotto dallo strumento urbanistico non consentono un significativo incremento volumetrico e che esistono oggettive difficoltà realizzative determinate dai vincoli posti dalla eventuale ricomposizione delle cortine edilizie e dei fronti edificati in considerazione dell'ubicazione del fabbricato nel centro storico, si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato mediante il metodo della comparazione per le distinte tipologie (residenziale/commerciale).

Di seguito in base alle indagini di mercato svolte, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari (appartamento/negozio) con l'adozione del procedimento sintetico - comparativo multiparametrico.

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

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

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

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

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

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

Le tabelle di calcolo del MCA - derivato, riportate di seguito, definiscono i prezzi unitari  $p_{ci}$  (€/mq), per ciascuno dei comparables, mediante il rapporto tra prezzo

complessivo rilevato  $P_{ci}$  dell'unità immobiliare (comparable) desunto dall'atto di compravendita e la rispettiva superficie catastale ( $S_{TCi}$ ).

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

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

$$K_e = \frac{\text{Valore OMI centrale (epoca stima)}}{\text{Valore OMI centrale (epoca compravendita)}}$$

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



$V^{OMI}$  centrale (epoca stima)

**Zona subject**

$$K_1 = \frac{\text{-----}}{V^{OMI} \text{ centrale (epoca stima)}}$$

**Zona comparable**

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

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

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

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

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

dove:

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

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

Per le abitazioni di tipo economico:

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

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

Per la tipologia negozi:

$C'$  = valore attribuito per il passaggio dall'appetibilità commerciale “scadente” a quella “normale”.

$C''$  = valore attribuito per il passaggio dall'appetibilità commerciale “normale” a “ottimo”.

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

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

#### *Redazione della Tabella dei dati*

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

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

Considerato che il procedimento adottato (MCA - derivato) è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti (chiamati prezzi impliciti), ciascuno collegato ad una specifica caratteristica

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

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

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

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

#### *Redazione della tabella di valutazione*

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

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

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

### *Sintesi valutativa e verifica dei risultati*

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

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

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

Si procede ora mediante l'utilizzo del *MCA – derivato* per ricavare il valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione **residenziale** ed in seguito a quella a destinazione commerciale.

### 3.6 MCA - derivato – *Valore di mercato appartamento*

In merito alla tipologia “Abitazione di tipo economico”, le quotazioni presenti nella Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da questo Ufficio, riportano:

Oggiono - Zona B2 – Fascia Centrale - Centro edificato			
II semestre 2020			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)	
		minimo	massimo
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>normale</i>	<i>900,00</i>	<i>1.150,00</i>

#### *Tabella descrittiva degli immobili*

Si procede ora riportando nella “Tabella Descrittiva degli Immobili” le informazioni raccolte per la costituzione del campione (distinte per fonte, prezzo, epoca del dato, caratteristiche), relativamente a immobili messi a confronto, detti “Comparables”, tutti localizzati sul territorio comunale di Oggiono che di seguito si riportano.

Si precisa che per il calcolo della consistenza degli immobili sono stati utilizzati, per quanto possibile, i coefficienti previsti dal DPR 138/1998.

CARATTERISTICA		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
Fonte del dato		Rep./Racc. 772/1/5184 del 16/04/2019	Rep./Racc. 2581/2224 del 16/12/2020	Rep./Racc. 7000/2/31365 del 27/01/2020	Rep./Racc. 669/537 del 26/09/2019	Rep./Racc. 24698/16847 del 09/08/2019	
Prezzo - offerta - valore	€	61.500,00	48.000,00	87.000,00	66.860,00	67.000,00	
Contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo	€	61.500,00	48.000,00	87.000,00	66.860,00	67.000,00	
Epoca (prezzo - offerta - valore)		I/2019	II/2020	I/2020	II/2019	II/2019	I/2021
Zona OMI	sia denominazione	B2 Centro edificato	B2 Centro edificato	B2 Centro edificato	B2 Centro edificato	B2 Centro edificato	B2 Centro edificato
Indirizzo o zona		Oggiono, Via Milano, 20/3	Oggiono, Via Vittorio Veneto, 9	Oggiono, Salita Basiglio, 7	Oggiono, Via Parini 46	Oggiono, Via Parini, 28	Oggiono Via Marco d'Oggiono, 28
Dati catastali	Sez. Urb.	OGG	-	OGG	OGG	OGG	OGG
	Foglio	6	2	6	6	6	11
	Particella	1407	2264	1303	3349/3350	1214	1583
	Subalterno	704	7	708	701/701	21	4
Descrizione		Alloggio composto da un locale (soggiorno/cucina) in piano terra, camera con balcone più bagno in piano primo, uniti tra loro mediante scala interna, con annessa cantina in piano interrato. Anno di costruzione ante 1967. Ristrutturazione 2003	Appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, w.c., due locali con annessa cantina al piano seminterrato. Anno di costruzione ante 1967.	Appartamento ad uso abitazione in piano primo composto da soggiorno con cucina, due camere, servizi e locale ripostiglio in piano primo in corpo staccato. Anno di costruzione ante 1967. Ristrutturazione 2019.	Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno/cottura, camera, disimpegno, bagno, scala e ripostiglio, oltre a vano Centrale Termica posto al piano terra di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso appartamento. Anno di costruzione ante 1967. Ristrutturazione 2018.	Appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, veranda e bagno, camera, bagno, ripostiglio e balcone con annesso ripostiglio ad piano terra. Anno di costruzione ante 1967. Ristrutturazione 2018.	Appartamento posto al piano primo, composto da cucina, soggiorno, due camere, veranda e bagno, comunicante con la pubblica via, tramite andito d'accesso. Anno di costruzione ante 1967.
Consistenza ragguagliata u.i.		57,0	61,0	80,0	71,0	60,0	78,0
Localizzazione di dettaglio edificio		normale	normale	normale	normale	normale	normale
Tipologia architettonica edificio		economica	economica	economica	economica	economica	economica
Stato manutentivo edificio		normale	normale	scadente	normale	normale	scadente
Livello di piano u.i.		terra	secondo	primo	terra	secondo	primo
Orientamento prevalente u.i.		Sud	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Est / Ovest	Sud
Qualità dell'affaccio prevalente u.i.		normale	normale	scadente	scadente	normale	normale
Stato manutentivo u.i.		normale	scadente	ottimo	normale	normale	scadente



*Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità*

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

DATI DI INPUT		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA
prezzo - offerta - valore		€ 61.500,00	€ 48.000,00	€ 87.000,00	€ 66.860,00	€ 67.000,00	subject S Oggiono, Via Marco d'Oggiono, 28
sestestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	I/2019	II/2020	I/2020	II/2019	II/2019	
	zona OMI comparabile	B2	B2	B2	B2	B2	
	valore minimo OMI	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	
	valore massimo OMI	1.150,00	1.150,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
K epoca del dato	semestre OMI epoca stima	I/2021	I/2021	I/2021	I/2021	I/2021	I/2021
	zona OMI comparabile	B2	B2	B2	B2	B2	B2
	valore minimo OMI	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
	valore massimo OMI	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
K localizzaz generale	V centrale OMI epoca e zona comparabile "B" ( $V_{OMI e.com}$ )	1.025,00	1.025,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	C' (€/mq)
	V. centrale OMI epoca stima e zona comparabile "A" ( $V_{OMI e.sub}$ )	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	costo unitario scadenti e normale
	coeff. di epoca (A/B)	1,00	1,00	0,98	0,98	0,98	C'' (€/mq)
	$K_e = V_{OMI e.sub} / V_{OMI e.com}$						costo unitario normale ottimo
consistenza ragguagliata	V. centrale OMI zona comparabile, epoca subject "D" ( $V_{OMI z.com}$ )	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	400,00
	V. centrale OMI zona, epoca subject "C" ( $V_{OMI z.sub}$ )	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	400,00
	coeff. di localizzazione (C/D)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.025,00
	$K_l = V_{OMI z.sub} / V_{OMI z.com}$						
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario $p_{Ca}$ (€/mq)	1.078,95	786,89	1.087,50	941,69	1.116,67	$p'_{S min}$ (€/mq)
	prezzo unitario omogeneizzato $p'_{Ca}$ (€/mq)	1.078,95	786,89	1.061,61	919,27	1.090,08	$p'_{S max}$ (€/mq)
	prezzo totale omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€)	61.500,00	48.000,00	84.928,57	65.268,10	65.404,76	$p'_{Cj min}$ (€/mq)
							786,89

Si fa presente che avendo a disposizione solo lo stato normale per le tipologie di interesse nella BD OMI, i costi C' e C'' sono stati ricavati dal manuale dei "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano, - Anno 2019, pubblicato dalla DEI per la Tipologia A7 "Edificio Residenziale Pluripiano", dal quale si ricavano i seguenti costi di ristrutturazione, già opportunamente omogeneizzati in funzione della diversa ubicazione e delle diverse caratteristiche tipologiche del complesso edilizio.

Pertanto si specifica quanto di seguito:

- Livello qualitativo: si applica un abbattimento del 20% per tenere nella dovuta considerazione i minori costi delle finiture dell'immobile in stima (di tipo economico) rispetto alla tipologia di cui sopra.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	
1 Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	56.384,00	1,33%	
2 Opere in c.a.	366.494,00	8,67%	
3 Copertura, scossaline	338.300,80	8,00%	
4 Tamponamento esterno	84.575,20	2,00%	
5 Divisori interni in forati	169.151,20	4,00%	
6 Canne fumarie	56.384,00	1,33%	
7 Porte interne	169.151,20	4,00%	
8 Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	225.534,40	5,33%	
9 Serramenti esterni	225.534,40	5,33%	
10 Intonaci	507.453,60	12,00%	
11 Impianto riscaldamento	338.300,80	8,00%	
12 Impianto idrico-sanitario, fognatura	451.070,40	10,67%	
13 Impianto elettrico	281.918,40	6,67%	
14 Pavimenti e rivestimenti	507.453,60	12,00%	
15 Opere in ferro	56.383,20	1,33%	
16 Impianti ascensori	169.151,20	4,00%	
17 Sistemazioni esterne	225.534,40	5,33%	
<b>Costo Totale</b>	<b>4.228.774,80</b>	<b>100,00%</b>	
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI			
4.228.774,80	760,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>	
5.566			

Tale costo di €/mq 760,00, arrotondato a €/mq 800,00, si suppone corrispondere alla somma dei costi di ristrutturazione delle singole unità immobiliari (€/mq 534,00 c.), pari ad €/mq 267,00 per il passaggio dallo stato scadente a quello normale e da normale ad ottimo, a cui sommare analogamente €/mq 266,00 per il passaggio delle parti comuni da uno stato manutentivo scadente a ottimo.

### *Redazione della Tabella dei Dati*

Nella Tabella dei Dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per l'immobile in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce a quella data caratteristica in ordine all'edificio nel suo complesso e nello specifico per l'unità immobiliare in esame.

Relativamente all' "edificio" in cui è sita l'unità immobiliare posta in comparazione si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche significative ed alla definizione di punteggi in ordine all'apprezzamento delle stesse da parte del mercato:

- localizzazione di dettaglio: **0** per "degradata"; **1** per "normale", **2** per "ricercata";
- tipologia architettonica: **0** per "economica"; **1** per "civile", **2** per "signorile";
- stato manutentivo edificio: **0** per "scadente"; **1** per "normale"; **2** per "ottimo".

Relativamente all'unità immobiliare si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche e punteggi:

- consistenza ragguagliata (espressa in mq);
- livello di piano: (vedi tabella seguente);
- orientamento prevalente: (vedi tabella seguente);
- qualità dell'affaccio prevalente: **0** per "scadente"; **1** per "normale", **2** per "di pregio";
- stato manutentivo unità immobiliare: **0** per "scadente"; **1** per "normale"; **2** per "ottimo".

CARATTERISTICHE					IMMOBILE IN STIMA subject S Oggiono Via Marco d'Oggiono, 28						
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Comparabile A Oggiono, Via Milano, 293 quantità o numero	Comparabile B Oggiono, Via Vittorio Veneto, 9 quantità o numero	Comparabile C Oggiono, Salita Basiglio, 7 quantità o numero	Comparabile D Oggiono, Via Panni, 46 quantità o numero	Comparabile E Oggiono, Via Panni, 28 quantità o numero		
edificio		localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OM di degradata ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sezione particolarmente degradate ovvero ricercate)	Tipologia zona								
	C <sub>1</sub>		degradata	0	1	1	1	1	1		
			normale	1							
			ricercata	2							
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica) civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica) signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	0 1 2	0 0 0			0 0 0	0		
C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	scadente normale ottimo	0 1 2	1 1 1	1 1 1	0 0 0	1 1 1	0 0 0			
C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata				57,0	61,0	80,0	71,0	60,0	78,0	
unità immobiliare			tipologia edificio	con scensore	senza scensore						
			seminterrato	0	0						
			terra	3	3						
			realizzato	5	5						
			primo	6	6						
			secondo	7	5						
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n	3	5	6	3	5	6
			ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n						
			attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n						
			Nord	0	1						
			Nord - Est / Nord - Ovest	1	1						
			Est / Ovest	2	2	4	3	3	3	2	4
			Sud - Est / Sud - Ovest	3	3						
			Sud	4	4						
C <sub>5</sub>	orientamento prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati disassati, ecc.) normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	0 1	0 0							
C <sub>6</sub>		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2	2	1	1	0	0	1	1	
C <sub>7</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	scadente normale ottimo	0 1 2	0 1 1	1 1 1	0 0 0	2 2 2	1 1 1	0 0 0		

### *Tabella dei Prezzi Impliciti*

Attraverso questa tabella si procede all'apprezzamento delle precedenti caratteristiche mediante l'applicazione di coefficienti generalmente in uso nel mercato immobiliare locale.

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

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

- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables (Ci), chiamato pCimin, nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo (€) del singolo comparabile (PCi), moltiplicato per un opportuno coefficiente K, in uso presso l'ufficio per la tipologia indicata, pari a 0,05 e per le seguenti caratteristiche: localizzazione di dettaglio, tipologia architettonica, livello di piano, orientamento prevalente, qualità dell'affaccio prevalente;
- alla superficie del subject, moltiplicata nel caso della caratteristica "stato manutentivo" per i costi unitari da sostenere per passare da uno stato ad un altro.

Nel caso in esame, come sopra già esposto, si è quantificato in 267,00 €/mq il costo per passare da uno stato manutentivo a quello successivo dell'unità immobiliare, mentre di un importo pari alla metà per quanto riguarda le parti comuni.



CARATTERISTICHE		simbologia	unità di misura	coefficienti $K_{Ci}$	Comparable A Oggiono, Via Milano, 20/3	Comparable B Oggiono, Via Vittorio Veneto, 9	Comparable C Oggiono, Salita Bossole, 7	Comparable D Oggiono, Via Parini, 46	Comparable E Oggiono, Via Parini, 28
elemento	sigla								
edificio	C <sub>1</sub>	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€	0,05	3.075,00	2.400,00	4.246,43	3.263,40	3.270,24
	C <sub>2</sub>	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€	0,05	3.075,00	2.400,00	4.246,43	3.263,40	3.270,24
	C <sub>3</sub>	$K_{C3} \times S_s$	€	133,00	10.374,00	10.374,00	10.374,00	10.374,00	10.374,00
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	$K_{C4} \times p_{min}$	€/mq	786,89	786,89	786,89	786,89	786,89	786,89
	C <sub>5</sub>	$K_{C5} \times P_{Ci}$	€	0,05	3.075,00	2.400,00	4.246,43	3.263,40	3.270,24
	C <sub>6</sub>	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€	0,05	3.075,00	2.400,00	4.246,43	3.263,40	3.270,24
	C <sub>7</sub>	$K_{C7} \times P_{Ci}$	€	0,05	3.075,00	2.400,00	4.246,43	3.263,40	3.270,24
	C <sub>8</sub>	$K_{C8} \times S_s$	€	267,00	20.826,00	20.826,00	20.826,00	20.826,00	20.826,00

### *Tabella di Valutazione*

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

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

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

### *Sintesi Valutativa e Verifica dei Risultati*

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

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

In questo caso si rileva che tutti i comparables rientrano nei prezzi minimi e massimi ricavati, in quanto non si discostano per più del 10% (percentuale ritenuta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni immobiliari analoghe) dalla media dei prezzi unitari corretti.

CARATTERISTICHE		Comparable A Oggiono, Via Milano, 20/3		Comparable B Oggiono, Via Vittorio Veneto, 9		Comparable C Oggiono, Salita Bosisio, 7		Comparable D Oggiono, Via Parini 46		Comparable E Oggiono, Via Parini, 28		IMMOBILE IN STIMA  subject S  Oggiono Via Marco d'Oggiono, 28
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi (S - C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S - C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S - C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S - C <sub>d</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S - C <sub>e</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	-1,0	-10.374,00	-1,0	-10.374,00	0,0	0,00	-1,0	-10.374,00	-1,0	-10.374,00
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	21,0	16.524,59	17,0	13.377,05	-2,0	-1.573,77	7,0	5.508,20	18,0	14.163,93
	C <sub>5</sub>	livello di piano	3	9.225,00	1	2.400,00	0	0,00	3	9.790,21	1	3.270,24
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	0	0,00	1	2.400,00	1	4.246,43	1	3.263,40	2	6.540,48
	C <sub>7</sub>	qualità de ll'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	1	4.246,43	1	3.263,40	0	0,00
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	-1,0	-20.826,00	0,0	0,00	-2,0	-41.652,00	-1,0	-20.826,00	-1,0	-20.826,00
SINTESI VALUTATIVA		sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP <sub>i</sub>	-5.450,41	Σ ΔP <sub>i</sub>	7.803,05	Σ ΔP <sub>i</sub>	-34.732,91	Σ ΔP <sub>i</sub>	-9.374,78	Σ ΔP <sub>i</sub>	-7.225,35
		prezzo totale corretto iniziale	P' <sub>Ca</sub>	61.500,00	P' <sub>Cb</sub>	48.000,00	P' <sub>Cc</sub>	84.928,57	P' <sub>Cd</sub>	65.268,10	P' <sub>Ca</sub>	65.404,76
		prezzo totale corretto finale	P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	56.049,59	P' <sub>Cb</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	55.803,05	P' <sub>Cc</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	50.195,66	P' <sub>Cd</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	55.893,32	P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	58.179,41
		prezzo unitario corretto finale	p' <sub>Ca</sub>	718,58	p' <sub>Cb</sub>	715,42	p' <sub>Cc</sub>	643,53	p' <sub>Cd</sub>	716,58	p' <sub>Ca</sub>	745,89
		scostamento percentuale	Δ %	1,5%	Δ %	1,0%	Δ %	-9,1%	Δ %	1,2%	Δ %	5,4%
												708,00
												55.224,20
												Ps

Il tutto ha comportato la determinazione di un valore unitario pari a 708,00 €/mq, per un valore complessivo dell'unità immobiliare a destinazione residenziale pari a **55.224,20 €**.

### 3.7 MCA - derivato – *Valore di mercato negozio*

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

Oggiono - Zona B2 – Fascia Centrale - Centro edificato Il semestre 2020			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)	
		minimo	massimo
<i>Negozi</i>	<i>normale</i>	<i>1.300,00</i>	<i>1.700,00</i>

#### *Tabella descrittiva degli immobili*

Si procede ora riportando nella “Tabella Descrittiva degli Immobili” le informazioni raccolte per la costituzione del campione (distinte per fonte, prezzo, epoca del dato, caratteristiche), relativamente a immobili messi a confronto detti “Comparables”, individuati nei Comuni che di seguito si riportano: Valmadrera, Galbiate, Vercurago e Bosisio Parini. Si precisa che per il calcolo della consistenza degli immobili, sono stati utilizzati, per quanto possibile, i coefficienti previsti dal DPR 138/1998, mentre per i box un coefficiente pari a (0,6), in quanto in uso localmente.

CARATTERISTICA	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
Fonte del dato	Rep. n. 218801/51734 del 08/04/2020	Rep./Racc. n. 19671/9266 del 29/12/2020	Rep. n. 3697/3328 del 2/08/2019	Rep./Racc. n. 13747/1128 del 31/03/2021	Rep. n. 1511/1094 del 10/07/2018	
Prezzo - offerta - valore	100.000,00	45.000,00	90.000,00	80.000,00	85.000,00	
Contrattazione	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo	100.000,00	45.000,00	90.000,00	80.000,00	85.000,00	
Epoca prezzo - offerta - valore	I/2021	III/2020	II/2019	II/2021	II/2018	I/2021
Zona OMI	B2	D2	R1	B2	B2	B2
Indirizzo o zona	Centro edificato Gabbiate, Via Lecco 62/64	Zona Produttiva Vainadrera, Via Piedimonte, 74/76	Zona rurale - Monte Barro Gabbiate, Via E. Monti, 17	Centro edificato Vercurago, Via Roma, 69	Centro edificato Bosisio Parini, Via San Giuseppe s.n.c.	Centro edificato Oggiono - Via Marco d'Oggiono, 28
Dati catastali	GAL 10 2307 1-60	11 4687 36	GAL 1 3384 12	5 536 701	8 1269 1	OGG 11 1583 3
Descrizione	Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato prevalentemente residenziale, denominato Condominio Bevedere, posta in Comune di Gabbiate, composta da locale ad uso negozio, disimpegno e wc, oltre a box pertinenziale a piano I sottostrada. Edificato negli anni 70, oggetto di DIA per le parti comuni nel 2016.	Unità immobiliare facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Le Robinie", adibita a negozio, posta al piano terra e composta da: un locale, disimpegno e servizio igienico. Edificato nel 1972. Ristrutturato 2009.	Negozio con destinazione bar, posto al piano terreno di fabbricato su 4 livelli fuori terra e destinazione prevalente residenziale, sito in Gabbiate, Via E. Monti 17, composto da locale principale di vendita, 3 wc con due anti-wc e deposito. Edificato in epoca anteriore al 1967 e ristrutturato nel 2013.	Unità immobiliare sita nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Bellavista", destinata a negozio posto al piano terra, composto da un locale, un piccolo locale retro, disimpegno e w.c.. Edificato nel 1969. Ristrutturato nel 2008.	Locale ad uso negozio, posto su tre livelli: interrato, terra e primo, in un piccolo fabbricato, edificato antecedentemente 1967 e ristrutturato nel 1995; sito in Bosisio Parini, Via San Giuseppe e composto da locale di vendita al pT, locale di vendita al p1, sgombero, disimpegno e due servizi al pS1.	Unità immobiliare ad uso commerciale sita al piano terra, composta da negozio, retro - negozio con andito d'accesso comune dalla pubblica via, area adibita a cortile, in corpo staccato, locale di sgombero e ripostiglio, oltre a cantina al piano primo sottostrada. Anno di costruzione ante 1967.
superfici coperte						
balconi e terrazzi <= 25 mq						
balconi e terrazzi > 25 mq						
giardini <= 25 mq						
giardini > 25 mq						
canine e soffitte comunicanti						
canine e soffitte non comun.						
totale superfici ragguagliate mq	96,2	36,0	71,0	63,0	82,0	92,0
Appetibilità commerciale <b>edificio</b>	scarsa	scarsa	scarsa	media	scarsa	media
Stato manutentivo <b>edificio</b>	ottimo	normale	normale	scadente	normale	scadente
Ingressi e vetture <b>u.i.</b>	6,3	3,5	4,8	6,4	3,0	3,0
Distribuzione spazi interni <b>u.i.</b>	normale	normale	ottimo	scadente	scadente	scadente
Stato manutentivo <b>u.i.</b>	scadente	scadente	normale	scadente	scadente	scadente

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

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



DATI DI INPUT		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
semestri OMI	prezzo - offerta - valore	Gabiate, Via Lecco 62/64	Valmadena, Via Piedimonte, 74/76	Gabiate, Via E. Monti, 17	Vercurago, Via Roma, 89	Bosio Parini, Via San Giuseppe s.n.c.	Oggiono - Via Marco d'Oggiono, 28
	semestre OMI epoca comparabile	€ 100.000,00	€ 45.000,00	€ 90.000,00	€ 80.000,00	€ 85.000,00	
	zona OMI comparabile	I/2021	II/2020	II/2019	I/2021	II/2018	
	valore minimo OMI	B2	D2	R1	B2	B2	
	valore massimo OMI	1.200,00	1.100,00	1.050,00	1.150,00	1.100,00	
	semestre OMI epoca stima	1.650,00	1.400,00	1.250,00	1.500,00	1.450,00	
	zona OMI comparabile	I/2021	I/2021	I/2021	I/2021	I/2021	I/2021
	valore minimo OMI	B2	D2	R1	B2	B2	B2
	valore massimo OMI	1.200,00	1.100,00	1.000,00	1.150,00	1.100,00	1.300,00
	valore massimo OMI	1.650,00	1.400,00	1.250,00	1.500,00	1.450,00	1.700,00
K epoca del dato	V. centrale OMI epoca e zona comparabile "B" ( $V_{OMI \text{ e.com}}$ )	1.425,00	1.250,00	1.150,00	1.325,00	1.275,00	C' (€/mq)
	V. centrale OMI epoca stima e zona comparabile "A" ( $V_{OMI \text{ e.sub}}$ )	1.425,00	1.250,00	1.125,00	1.325,00	1.275,00	costo unitario scadente/ normale
	coeff. di epoca (A/B)	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	C'' (€/mq)
K localizzaz generale	$K_e = V_{OMI \text{ e.sub}} / V_{OMI \text{ e.com}}$						400,00
	V. centrale OMI zona comparabile, epoca subject "D" ( $V_{OMI \text{ z.com}}$ )	1.425,00	1.250,00	1.125,00	1.325,00	1.275,00	costo unitario normale/ ottimo
	V. centrale OMI zona, epoca subject "C" ( $V_{OMI \text{ z.sub}}$ )	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	400,00
consistenza raggugiata	coeff. di localizzazione (C/D)	1,05	1,20	1,33	1,13	1,18	1.500,00
	$K_l = V_{OMI \text{ z.sub}} / V_{OMI \text{ z.com}}$						
	prezzo unitario $P_{C1}$ (€/mq)	96,2	36,0	71,0	63,0	82,0	92,0
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario omogeneizzato $P'_{C1}$ (€/mq)	1.039,50	1.250,00	1.267,61	1.269,84	1.036,59	$P'_{S \text{ min}}$ (€/mq)
	prezzo totale omogeneizzato $P'_{C1}$ (€)	1.094,21	1.500,00	1.653,40	1.437,56	1.219,51	$P'_{S \text{ max}}$ (€/mq)
		105.263,16	54.000,00	117.391,30	90.566,04	100.000,00	$P'_{Cj \text{ min}}$ (€/mq)

Nella tabella viene indicato l'ampliamento di prezzo per portare un immobile dall'"appetibilità commerciale" scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'"appetibilità" normale a quella ottima (C"). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'; valore massimo OMI + C") pari ad €/mq 400,00 riscontrato in realtà territoriali similari. In particolare dall'analisi delle zone Semicentrali del Comune di Lecco, paragonabili per appetibilità alla zona centrale del Comune di Oggiono (v. tabella):

Zona	Stato/appetibilità	Valore Min. €/mq	Valore Max €/mq	Valori centrali suddivisi per Appetibilità	Differenza fra media valori centrali Ottimo/normale
C1	O	2200	2400	2300	450
	N	1550	2150	1850	
C2	O	2300	2600	2450	575
	N	1550	2200	1875	
C3	O	1900	2100	2000	325
	N	1500	1850	1675	
C5	O	1850	2100	1975	375
	N	1400	1800	1600	
C6	O	1800	2100	1950	350
	N	1450	1750	1600	

il tutto per una media di 415,00 €/mq che in c.t. si considera pari a 400,00 €/mq.

### *Redazione della Tabella dei Dati*

Nella Tabella dei Dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per l'immobile in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce a quella data caratteristica in ordine all'edificio nel suo complesso e nello specifico per l'unità immobiliare in esame.

Relativamente all' "edificio" ed alla sua localizzazione si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche significative ed alla definizione di punteggi in ordine all'apprezzamento delle stesse da parte del mercato:

- Appetibilità commerciale: **0** per "scarsa"; **1** per "media", **2** per "elevata";
- Stato manutentivo edificio: **0** per "scadente"; **1** per "normale"; **2** per "ottimo".

Relativamente all'unità immobiliare si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche e punteggi:

- consistenza ragguagliata (espressa in mq);
- Ingressi e vetrine (espressa in m);
- Distribuzione spazi interni: **0** per "scadente"; **1** per "normale", **2** per "ottimo";
- Stato manutentivo unità immobiliare: **0** per "scadente"; **1** per "normale"; **2** per "ottimo".

CARATTERISTICHE				Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	C <sub>1</sub>	appetibilità commerciale (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)	Tipologia zona						
			scarsa	0	0	0	1	0	1
			media	1					
			elevata	2					
	C <sub>2</sub>	stato manutentivo edificio	scadente	0	2	1	0	1	0
			normale	1					
			ottimo	2					
unità immobiliare	C <sub>3</sub>	consistenza ragguagliata mq			96,2	36,0	71,0	63,0	82,0
					6,3	3,5	4,8	6,4	3,0
	C <sub>4</sub>	Ingressi e vetrine	scadente (distribuzione di spazi interni che non rispettano gli standard di architettura tecnica di interni richiesta per la tipologia negozi)	0					
			normale (distribuzione di spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesta per la tipologia negozi)	1	1	2	0	0	0
			ottimo (distribuzione di spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesta per la tipologia negozi)	2					
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	0	0	1	0	0
			normale	1					
			ottimo	2					

### *Tabella dei Prezzi Impliciti*

Attraverso questa tabella si procede all'apprezzamento delle precedenti caratteristiche mediante l'applicazione di coefficienti generalmente in uso nel mercato immobiliare locale.

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

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

- alla superficie (mq) del singolo comparabile (SCi), moltiplicata per un opportuno coefficiente K che in questo caso è pari a 400,00 € per la caratteristica: appetibilità commerciale;
- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables (Ci), chiamato pCimin, nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo (€) del singolo comparabile (PCi), moltiplicato per un opportuno coefficiente K che in questo caso è pari a 0,05 per le caratteristiche: distribuzione spazi interni; 0,02 per lo sviluppo lineare di ingressi e vetrine, in uso presso l'ufficio per la tipologia indicata;
- alla superficie del subject, moltiplicata nel caso della caratteristica "stato manutentivo" per i costi unitari da sostenere per passare da uno stato ad un altro.

Nel caso in esame, come sopra già esposto per l'u.i.u. residenziale, appartenente allo stesso fabbricato cielo-terra, si è quantificato in 267,00 €/mq il costo per passare da uno stato manutentivo a quello successivo dell'unità immobiliare, mentre di un importo pari alla metà per quanto riguarda le parti comuni.

CARATTERISTICHE		simbologia	unità di misura	coefficienti $K_c$	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E
elemento	sigla								
edificio	C1	$K_{C1} \times S_{C1}$	€	400,00	38.480,00	14.400,00	28.400,00	25.200,00	32.800,00
	C2	$K_{C2} \times S_{R6}$	€	133,00	12.236,00	12.236,00	12.236,00	12.236,00	12.236,00
unità immobiliare	C3	$K_{C3} \times P_{min}$	€/mq	1.094,21	1.094,21	1.094,21	1.094,21	1.094,21	1.094,21
	C4	$K_{C4} \times P_{C1}$	€	0,02	2.105,26	1.080,00	2.347,83	1.811,32	2.000,00
	C5	$K_{C5} \times P_{C1}$	€	0,05	5.263,16	2.700,00	5.869,57	4.528,30	5.000,00
	C6	$K_{C6} \times S_{R6}$	€	267,00	24.564,00	24.564,00	24.564,00	24.564,00	24.564,00



### *Tabella di Valutazione*

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

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

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

### *Sintesi Valutativa e Verifica dei Risultati*

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

Considerato che tale prezzo corretto di ogni singolo comparable, rappresenta un probabile valore del subject, si è effettuata la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables.

In questo caso si rileva che quattro dei cinque comparables rientrano nei prezzi minimi e massimi ricavati, in quanto non si discostano per più del 10% (percentuale ritenuta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni immobiliari analoghe) dalla media dei prezzi unitari corretti.

CARATTERISTICHE			Comparable A		Comparable B		Comparable C		Comparable D		Comparable E		IMMOBILE IN STIMA  subject S
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi (S - C <sub>i</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S - C <sub>i</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S - C <sub>i</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S - C <sub>i</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S - C <sub>i</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	
edificio	C <sub>1</sub>	appetibilità commerciale	1	38.480,00	1	14.400,00	1	28.400,00	0	0,00	1	32.800,00	Oggiono - Via Marco d'Oggiono, 28
	C <sub>2</sub>	stato manutentivo edificio	-2	-24.472,00	-1	-12.236,00	-1	-12.236,00	0	0,00	-1	-12.236,00	
unità immobiliare	C <sub>3</sub>	consistenza ragguagliata	-4,2	-4.595,69	56,0	61.275,85	21,0	22.978,44	29,0	31.732,14	10,0	10.942,12	
	C <sub>4</sub>	Ingressi e vetrine	3,0	6.315,79	-0,5	-486,00	-1,8	-4.226,09	-3,4	-6.067,92	0,0	0,00	
	C <sub>5</sub>	distribuzione spazi interni	-1	-5.263,16	-1	-2.700,00	-2	-11.739,13	0	0,00	0	0,00	
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	-1	-24.564,00	0	0,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA	somatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP <sub>i</sub>	10.464,94	Σ ΔP <sub>i</sub>	60.253,85	Σ ΔP <sub>i</sub>	-1.386,77	Σ ΔP <sub>i</sub>	25.664,21	Σ ΔP <sub>i</sub>	31.506,12	115.554,18 P <sub>S</sub>
	prezzo totale corretto iniziale		P <sub>Ca</sub>	105.263,16	P <sub>Cb</sub>	54.000,00	P <sub>Cc</sub>	117.391,30	P <sub>Cd</sub>	90.566,04	P <sub>Ca</sub>	100.000,00	
	prezzo totale corretto finale		P <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	115.728,10	P <sub>Cb</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	114.253,85	P <sub>Cc</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	116.004,53	P <sub>Cd</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	116.230,25	P <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	131.506,12	
	prezzo unitario corretto finale		p <sub>Ca</sub>	1.257,91	p <sub>Cb</sub>	1.241,89	p <sub>Cc</sub>	1.260,92	p <sub>Cd</sub>	1.263,37	p <sub>Ca</sub>	1.429,41	
	scostamento percentuale		Δ %	-2,5%	Δ %	-3,8%	Δ %	-2,3%	Δ %	-2,1%	Δ %	10,7%	1.256,02 Ps

Il tutto ha comportato la determinazione di un valore unitario pari a 1.256,02 €/mq, per un valore complessivo dell'unità immobiliare a destinazione commerciale pari a **115.554,18 €**, da cui si evince che il più probabile valore di mercato del fabbricato da cielo a terra oggetto della valutazione, all'attualità, è quantificabile in:

55.224,20 € + 115.554,18 € = 170.778,38 € pari in c.t. a **170.000,00 €**

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato estimale è redatto a seguito di Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 4 febbraio 2021 (protocollo 11272) tra la Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo. Tale Accordo ha quale oggetto la richiesta di individuare il valore di mercato all'attualità di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientra il fabbricato sito in Comune di Oggiono, Via Marco d'Oggiono 28, di seguito identificato catastalmente:

CF Comune di Oggiono, Sezione urbana di Oggiono, foglio 11, particella 1583, subalterni 3 e 4.

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

Nel caso si proceda ad asta pubblica al rialzo, il valore espresso può subire un abbattimento coerente con la massima tolleranza estimale qui applicata (10%) da utilizzarsi come valore a base d'asta.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato eseguito sulla base di quanto presente nella Banca Dati dell'Agenzia;
- non sono state eseguite misurazioni di verifica in relazione ad eventuale tossicità o inquinamento dei luoghi; pertanto eventuali oneri di bonifica non sono stati computati nella presente valutazione;
- non è stata compiuta nessuna ricerca in merito a ulteriori servitù, vincoli e ipoteche ad eccezione di quanto citato al capitolo 2.2. L'immobile pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima è stata eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza, relativo alla situazione dell'immobile alla data del 27 febbraio 2020, ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi anche all'attualità.

In base alla documentazione fornita, a quanto presente nella Banca Dati di questo Ufficio, alle informazioni assunte ed alle ricerche di mercato eseguite, si è svolto il compito estimativo applicando il procedimento di mercato pluriparametrico (MCA -

derivato), nel presupposto che il bene, fatto salvo quanto qui espressamente riferito, sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Tutto quanto sopra richiamato ed escludendo qualsiasi altro utilizzo della presente relazione tecnico - estimativa, si quantifica il più probabile valore di mercato del fabbricato a destinazione residenziale/commerciale sito in Comune di Oggiono, Via Marco d'Oggiono 28 pari in c.t. a **170.000,00 €** (euro centosettantamila/00).

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

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

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

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

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva

collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese.

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

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

IL RESPONSABILE TECNICO

Marco Bencivinni  
*(firmato digitalmente)*

IL DIRETTORE

Ufficio provinciale - Territorio  
Martino Brambilla  
*(firmato digitalmente)*

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