

rif. prot. n. 241608/2024

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di
mercato dell'immobile ubicato nel comune di Bergamo (BG), via F.lli
Rota n. 57**



INDICE

PREMESSA	3
1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
1.1.1 Il Comune: brevi cenni.....	3
1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile	4
1.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.....	5
1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
1.4 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE	11
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
1.6 CONSISTENZE	12
2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	14
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	15
3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	16
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	16
3.2 SCOPO DELLA STIMA.....	17
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	18
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	22
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	23
3.5.1 Comparabile Ca – Via Umberto Giordano n. 13	26
3.5.2 Comparabile Cb - Via Gioacchino Rossini n. 13	27
3.5.3 Comparabile Cc – Via F.lli Rota n. 57	28
3.5.4 Comparabile Cd – Via F.lli Rota n. 61	29
CONCLUSIONI	36

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito della richiesta presentata dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo con nota prot. n. 63344 del 25.09.2024, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 211430 del 25.09.2024, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 241608 del 23.10.2024.

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica, di un appartamento ubicato nel comune di Bergamo (BG) in via F.lli Rota n. 57, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 60 particella 6937 subalterno 10, categoria catastale A/4, classe 4, avente consistenza 4 vani.

All'attualità l'unità immobiliare, nella banca dati catastale, risulta intestata a: Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo (BG), c.f. 04114370168, in diritto di proprietà per quota di 5/6.

[REDACTED]

La quota di proprietà della ASST Papa Giovanni XXIII deriva dalla successione testamentaria di [REDACTED] in atti dal 11.10.2024.

In merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimativo, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visura e planimetria catastale, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alle informazioni reperite durante il sopralluogo, sia interno che esterno, eseguito in data 06.11.2024; le consistenze sono state desunte dalla banca dati catastale.

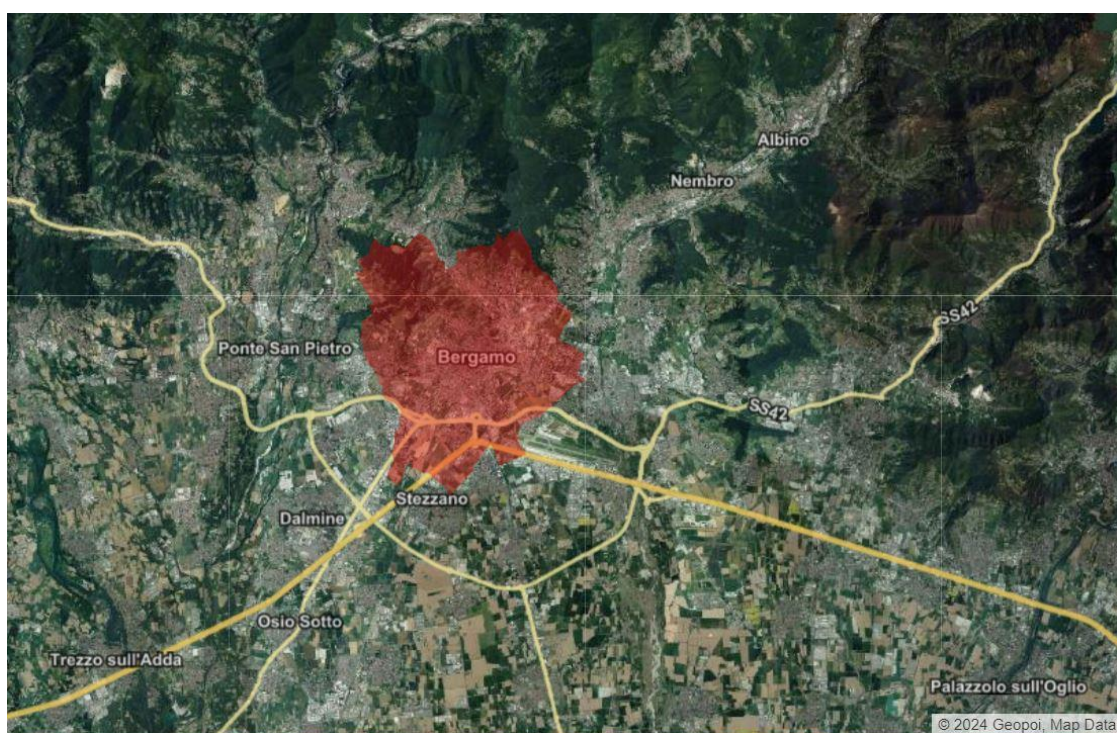
1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

1.1.1 Il Comune: brevi cenni

Il Comune di Bergamo è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato in

posizione decentrata rispetto alla circoscrizione provinciale ed è attraversato da importanti arterie stradali tra cui la SS42 del Tonale e della Mendola, la SS470 della Valle Brembana e la SS342 Briantea; è dotato di stazione ferroviaria ubicata nel centro cittadino e dello scalo aeroportuale a circa 3 Km nel territorio di Orio al Serio. È sede di tutti gli uffici tipici dei capoluoghi di provincia e presenta una struttura economica ben articolata e strutturata, caratterizzata dalla coesistenza di attività agricole, industriali, commerciali, culturali e sportive. Il comune ha una superficie di circa 39,60 kmq, è ubicato a 249 m. s.l.m. e conta circa 115.000 abitanti.



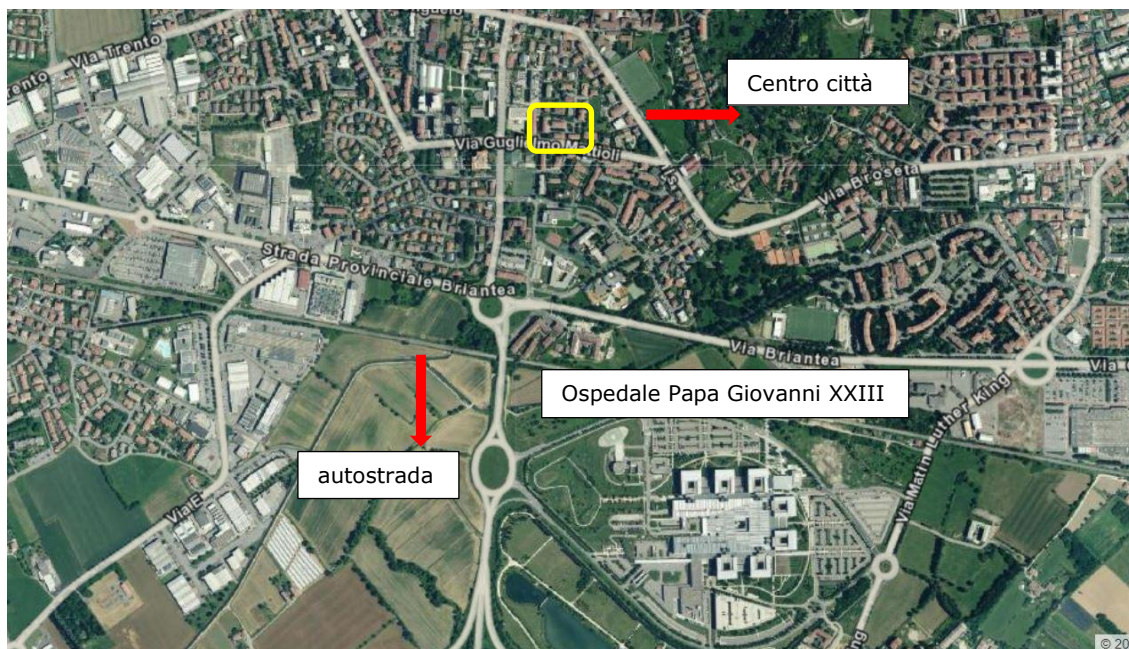
1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona "Longuelo", un'area periferica sita a nord ovest del territorio comunale a meno di 600 ml dal confine con il Comune di Curno. Trattasi di area residenziale edificata negli anni '50-'60 del secolo scorso anche mediante interventi di edilizia convenzionata, distante circa 2,5 Km dal centro città che, negli ultimi anni è stata interessata da un nuovo sviluppo edilizio di tipo residenziale, ciò a seguito della costruzione del nuovo ospedale cittadino "Papa Giovanni XXIII" che dista solo 600 ml.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento da valutare, sorge su via F.lli Rota, strada perpendicolare alla via Mattioli, di fatto una prosecuzione in direzione est ovest della ben più importante via Broseta, che collega il centro della città alla periferia ovest. Sul lato opposto della via Mattioli sull'incrocio con via Bellini sono ubicati la Chiesa Parrocchiale della Beata Vergine e l'oratorio di Longuelo,

mentre a est sorge il paco comunale “Leidi”, il casello autostradale di Bergamo dista poco più di 4 Km a sud est.

L’area è ben servita da parcheggi pubblici e dai servizi commerciali in generale.



1.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L’appartamento è ubicato in un fabbricato residenziale ex proprietà Aler (Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale), avente pianta rettangolare, che si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre seminterrato ed è privo di ascensore.



L’edificio è collegato verticalmente da due vani scala che collegano le porzioni est e ovest dello stesso, con due accessi pedonali dal lato nord direttamente da cortile

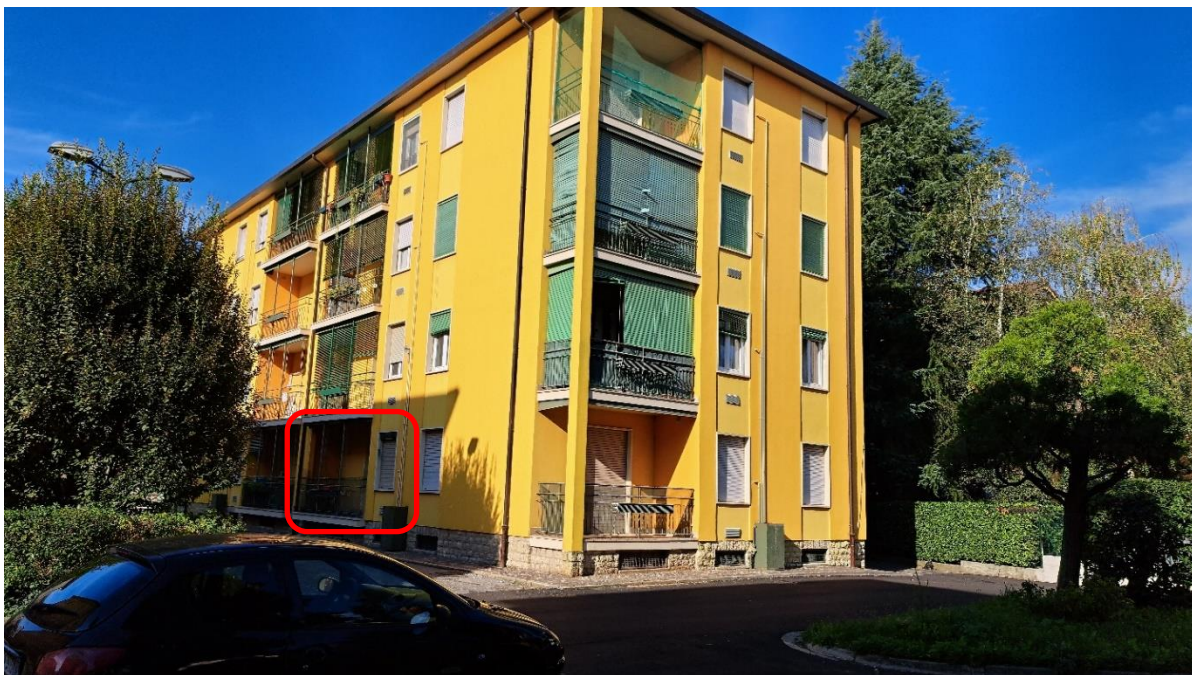
comune con altri edifici. Lo stabile è composto da 16 u.i.u. costituite da appartamenti alloggiati nei piani fuori terra (4 per piano), oltre a 16 cantine alloggiati al piano seminterrato. L'accesso all'area scoperta comune avviene in lato sud da via Mattioli, anche se lo stabile risulta sito in via F.lli Rota, posta sul lato ovest dell'area scoperta medesima, perpendicolare alla via Mattioli.

La facciata comune è stata ritinteggiata di recente, durante i lavori sono stati anche sostituiti i due portoncini in alluminio di ingresso ai vani scala e gli impianti citofonici con un nuovi videocitofoni. Allo stesso tempo sono stati rifatti i pavimenti e i frontalini dei terrazzi. Non è stato possibile verificare lo stato del manto di copertura.

La scala comune ha pavimento in graniglia, barriera in ferro lavorato e pareti tinteggiate con materiale lavabile sino a 2 metri di altezza.

Il cortile condominiale è in parte pavimentato con asfalto e in parte destinato a giardino, nel quale sono stati messi a dimora alberi alto fusto e arbusti. Intorno agli edifici è stato realizzato un marciapiede in porfido posato ad opera incerta.

Lo stato di manutenzione è da ritenersi normale.



Prospetto sud-est

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e precisamente: L.E. n. 3511 rilasciata in data 10.10.1955; L.E. n. 3825 rilasciata in data 02.05.1957; L.E. n. 4917 rilasciata in data 19.11.1957; L.E. n. 5681 rilasciata in data 07.11.1958. L'immobile è stato reso abitabile a far data dal 01.02.1960. Si precisa che le informazioni sono state reperite da atti di compravendita di immobili ubicati nel medesimo fabbricato dell'immobile in questione.



Prospetto sud



Prospetto nord

1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un appartamento con annessa cantina ubicati in edificio plurifamiliare e pluripiano ed è identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 60 particella 6937 subalterno 10.

Dalle risultanze del sopralluogo eseguito in data 06.11.2024, è emerso che l'appartamento e la cantina sono in condizioni normali per l'epoca a cui risale il fabbricato, seppur con bagno e impiantistica che necessitano di essere rinnovati. Nella cantina sono stati rilevati fenomeni di umidità di risalita, per cui andrebbe ripristinato l'intonaco.

L'appartamento è collocato al piano rialzato di una palazzina composta da 4 piani fuori terra oltre seminterrato, priva di ascensore, non ci sono autorimesse coperte. Il fabbricato fa parte di un comparto di edilizia economica popolare, composto da 4 corpi di fabbrica il cui lotto è prospiciente le vie Mattioli e F.lli Rota, sito nella zona periferica ovest della città. L'accesso all'unità immobiliare avviene da scala comune, dalla quale si accede dall'area scoperta sempre comune, destinata sia a parcheggio condominiale che area verde.

L'immobile è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina-cottura-disimpegno, bagno e camera da letto, terrazzo in lato sud prospiciente l'area comune condominiale; completa la consistenza una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato, collegata da scala interna. Altezza interna 2,85 ml.

Finiture interne

Pavimento intero appartamento in graniglia 20*20; Rivestimento del bagno in ceramica; Porte interne in legno, Infissi esterni in legno con doppio vetro; Tapparelle in pvc di cui quella del soggiorno con apertura motorizzata; Pavimento del terrazzo in ceramica e barriera in ferro lavorato.

L'impianto elettrico è funzionante ma vetusto e da adeguare; L'impianto idrico-sanitario datato e da rifare per quanto concerne il bagno; l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, sicuramente datato, di tipo centralizzato (teleriscaldamento) con regolazione tramite valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione del calore per il rispetto delle norme vigenti in merito al contenimento energetico; Non c'è impianto di raffrescamento.

Il locale cantina ubicato al piano interrato, sito in spigolo nord est, ha forma planimetrica rettangolare, altezza pari a 2,02 metri e superficie di circa mq 12. Il vano ha accesso da corridoio comune tramite una porta in legno, finestra alta con serramento in ferro, pareti intonacate in parte danneggiate da umidità di risalita, pavimento in battuto di ceramica di recupero e impianto elettrico a vista.

Documentazione fotografica – Sopralluogo del 06.11.2024



Portone di accesso



Ingresso vano scala



Porta di ingresso



Ingresso



Soggiorno



Terrazzo prospetto sud



Soggiorno





Stanza da letto



bagno



cucina

cucina

Ingresso seminterrato



Ingresso cantina



cantina



cantina

1.4 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE

Dalle informazioni acquisite e dalle risultanze del sopralluogo, l'immobile in questione è libero da persone.

1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bergamo l'unità immobiliare risulta così identificata:

Sez. Urbana	Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Superficie	Rendita €
-	60	6937	10	A/4	4	4 vani	61 m ²	206,58

All'attualità, l'unità immobiliare risulta intestata a:

Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo (BG), c.f. 04114370168, in diritto di proprietà per quota di 5/6.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out information]

La quota di proprietà della ASST Papa Giovanni XXIII deriva dalla successione testamentaria di [REDACTED], trascrizione 33864/2024, voltura 39796.1/2024, in atti dal 11.10.2024.

La quota degli altri intestatari deriva dalla successione ex lege di [REDACTED] volume 88888 n. 291878 registrata in data 03.10.2019 – trascrizione n. 33740.1/2019 in atti dal 15.10.2019.

Estratto mappa catastale



Ortofoto



1.6 CONSISTENZE

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri

portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.

Si riportano nella tabella seguente le superfici lorde calcolate sulla base della planimetria catastale presente nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR n. 138/98.

Appartamento (foglio 60 particella 6937 sub. 10)

<i>Dettaglio</i>	<i>Superficie (mq) (DPR 138/98)</i>	<i>K (ragg.)</i>	<i>Sup. ragg. [mq]</i>
Vani principali e accessori diretti	56,00	100 %	56,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	5,00	30%	1,66
Vani accessori indiretti non comunicanti	12,00	25%	3,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			60,66

La superficie commerciale dell'immobile risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 61,00.

2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI







2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Bergamo, PGT approvato con deliberazione di C.C. n. 24 del 11.04.2024 e pubblicata sul BURL n. 45 del 06.11.2024, le unità immobiliari ricadono all'interno degli "Ambiti Consolidati Unitari e Ambiti Saturi – ACU" (art. 54 N.T.A. del P.d.R.).



Stralcio PGT



Ambiti a basso grado di trasformabilità

-  Nuclei di Antica Formazione [art. 47 NTA PDR]
-  Nuclei, complessi e edifici di antica formazione - AF [artt. 47-48-49-50-51-52 NTA PDR]
-  Fasce di transizione [art. 47 NTA PDR]
-  **Ambiti consolidati unitari e saturi - ACU [art. 54 NTA PDR]**
-  Ambiti radi aperti - ARA [art. 55 NTA PDR]
-  Aree urbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - AUS [art. 56 NTA PDR]

Ambiti a medio grado di trasformabilità

-  Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité - MGTm [art. 57 NTA PDR]
-  Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della produzione specializzata - MGTs [art. 58 NTA PDR]

Articolo 54. Ambiti consolidati unitari e ambiti saturi – ACU

1. Definizione

Ambiti esito di insediamenti di piani attuativi già ultimati o ambiti consolidati nei quali è presente una coerente configurazione morfologica dell'impianto urbano e/o una progettazione edilizia improntata a caratteri e tipologie edilizie omogenee e riconoscibili nella loro unitarietà.

2. Strumenti di intervento

Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 4 delle presenti norme.

3. Parametri urbanistici

- SL: pari all'esistente
- Altezza degli edifici: pari all'esistente
- Distanze:
 - dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m)
 - dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m)
 - dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
 - dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m
- Superficie permeabile come definita dal regolamento edilizio.

4. Categorie d'intervento ammesse

Tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001.

5. Modifica delle destinazioni d'uso

Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i cambi di destinazione verso i seguenti usi:

Norme tecniche di attuazione - Piano delle Regole

59

- Rurale (A)
- Produttivo (Pr)
- Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa
- Attività di autotrasporto (AU).

2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando lo stesso libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

In assenza di specifica documentazione, ai fini della presente valutazione, l'immobile sarà considerato libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). Lo stesso sarà, altresì, considerato conforme alle normative urbanistico/edilizie.

Non sono stati forniti certificati di conformità alle norme vigenti (impianti tecnologici, statica, certificazione energetica, etc.). La presente valutazione presume la conformità alle norme vigenti.

3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita di immobili.

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

1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima

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

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

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

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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

3.2 SCOPO DELLA STIMA

Come già accennato in premessa, scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica, dell'appartamento ubicato in Bergamo, via F.lli Rota n. 57, come richiesto dall'ASST Papa Giovanni XXIII e disciplinato dall'accordo di collaborazione prot. n. 241608 del 23.10.2024.

Per *valore di mercato* si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza

e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*¹.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima, è opportuno evidenziare brevemente l'andamento del mercato immobiliare del segmento residenziale nel periodo a cui va riferita la valutazione.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'NTN.

- NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione).
- IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima è quello degli immobili a destinazione residenziale.

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale in cui rientra l'immobile; pertanto, al fine di fotografare la congiuntura del mercato immobiliare per il settore indicato riferita all'attualità, in termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nel Rapporto Immobiliare anno 2024², dedicato al settore residenziale, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, nonché quanto indicato nelle Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale Lombardia³, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali).

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

² Rapporto Immobiliare 2024 – Il settore residenziale, a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare, data di pubblicazione 21.05.2024, anno di riferimento 2023.

³ Statistiche Regionali Lombardia – Il mercato immobiliare residenziale, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 05.06.2024 periodo di riferimento anno 2023 (ultime statistiche pubblicate).

A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

Nel 2023 risulta pari a 709.591 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una contrazione del 9,7% sul 2022. Si registra quindi, come accennato in precedenza, un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Rispetto al 2022 la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all'11,7%. Nei comuni capoluogo, nel complesso, il calo sul 2022 è più marcato, -10,7%, rispetto ai comuni non capoluogo dove è del 9,2%.

L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2022 era pari a 2,27%, risulta nel 2023 pari a 2,05% (ossia nel 2023 ogni 100 abitazioni censite in catasto 2 sono state compravendute). Si nota quindi, nel 2023, una minore intensità del mercato residenziale, che perde 22 punti base rispetto al 2022. L'IMI diminuisce in particolare nelle aree del Centro e del Nord Est. La diminuzione è più accentuata nei capoluoghi che, nonostante ciò, mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,38% a livello nazionale.

La diminuzione dei volumi ha riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.972 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui 65 comuni con nessuna compravendita nel 2023 (erano 51 nel 2022, 88 nel 2021). Risultano 199 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 219 del 2022 e ai 214 del 2021.

La diminuzione degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale, -9,7% rispetto al 2022, è confermata in tutte le regioni. Le regioni con la maggiore quota di scambi sul totale nazionale sono la Lombardia e il Lazio e presentano entrambe un calo delle compravendite, rispettivamente dell'8,9% e del 12,5%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia-Romagna, il Piemonte e il Veneto perdono rispettivamente il 12%, l'8,9% e il 10,7% rispetto al 2022. I tassi di riduzione maggiore, superiori al 14%, si registrano nei mercati del Friuli-

Venezia Giulia e della Valle d'Aosta che rappresentano una quota del NTN in valore assoluto più esigua.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta al 2,05%, rimane sopra il 2,5% in Lombardia, è pari a 2,44% in Emilia-Romagna, ed è superiore al 2,2% in Veneto, Piemonte, Liguria e Toscana.

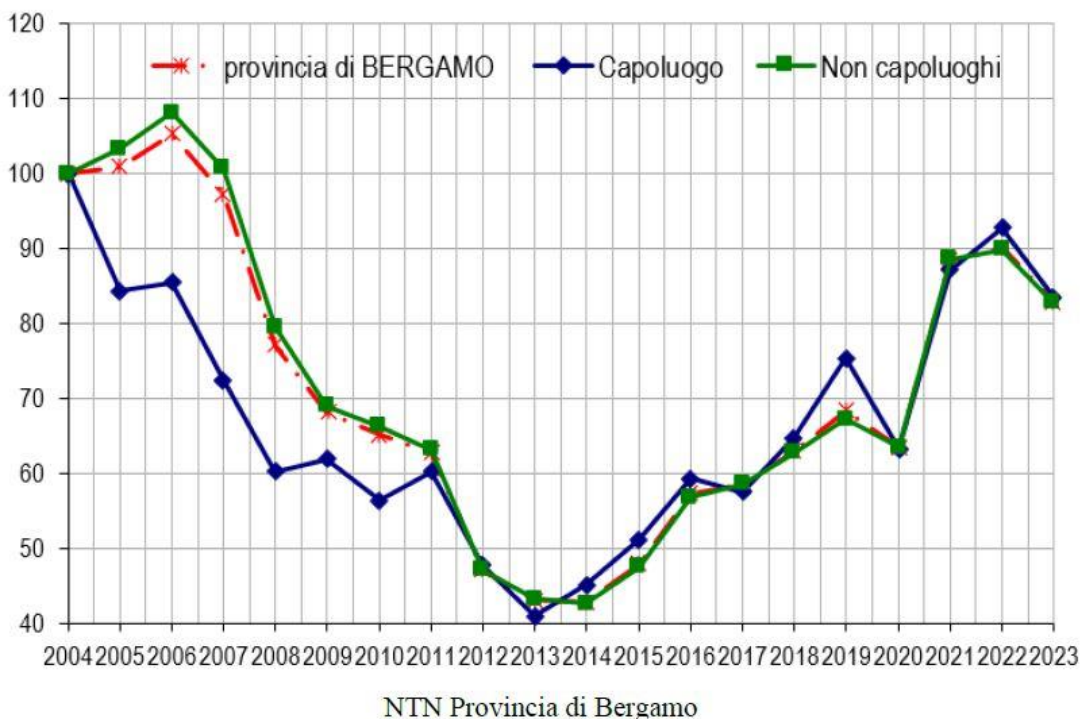
Nelle regioni del Sud, l'IMI assume valore massimo in Puglia (1,83%) e minimo in Basilicata dove solo l'1,13% dello stock di abitazioni è compravenduto nel 2023.

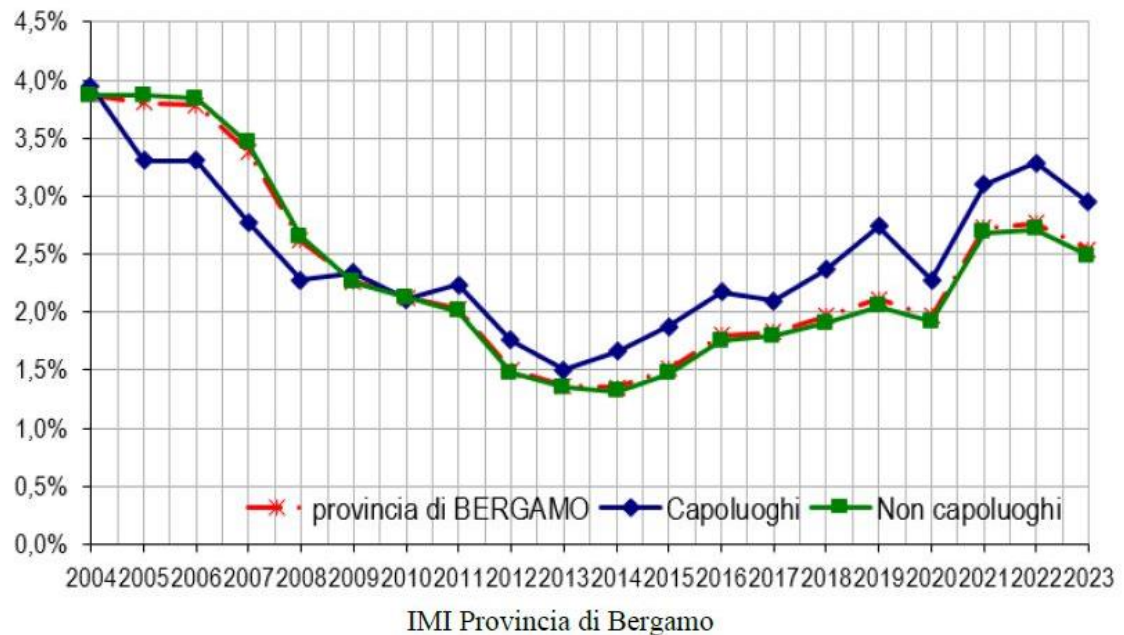
Per quanto riguarda la provincia di Bergamo gli scambi sono diminuiti dell'8,1% in tutta la provincia. I decrementi maggiori si riscontrano nella Collinare Val Calepio con -11,9%, nella Cintura Città con -11,8% e nella Bassa con -11%. Si registrano incrementi esclusivamente in Val Brembana con +6,3% e in Val Seriana con +0,8%.

Si può notare come la riduzione dei volumi di compravendita sia leggermente più marcata nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia.

Si registra un incremento dello 0,4% nel capoluogo per quanto riguarda i valori dove viene indicata la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. Nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia, con la sola eccezione della macroarea dei Laghi bergamaschi, dove le quotazioni crescono dello 0,6%.

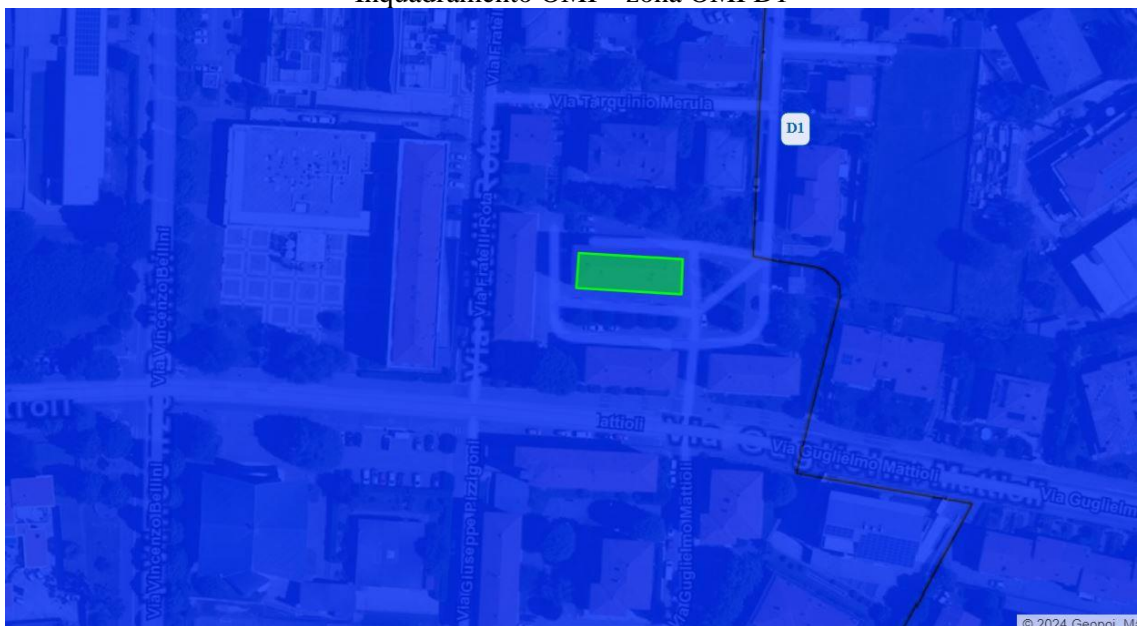
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo





Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta un'approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI: Bergamo – D1 – Loreto - Longuelo.

Inquadramento OMI – zona OMI D1



Dai dati OMI riferiti al periodo 2021/2023 si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato stabile con leggere variazioni. Nel 2021, nel capoluogo Bergamo, il numero di NTN è stato pari a 618,46; nel 2022 tale numero è

aumentato rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 688,26; nel 2023 si è registrata una leggera flessione con un NTN pari a 628,80. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stazionario.

Per quanto riguarda, in particolare, la zona OMI D1, nel 2023 si è registrato un numero di NTN pari a 106 con una variazione percentuale rispetto al 2022 di segno negativo ma molto contenuta, pari a -0,8%, e un indice IMI pari a 2,82%.

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale nel Comune di Bergamo in zona OMI D1 (Loreto - Longuelo) al 2° semestre 2024 (semestre in corso di pubblicazione).

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L
			Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	N	P	1.200	1.550	L

Si evidenzia che non esistono nella Banca Dati delle quotazioni OMI riferite ad una specifica tipologia "abitazioni di tipo popolare" (considerato che catastalmente il bene oggetto di valutazione appartiene alla categoria catastale A/4), pertanto sono state riportate le quotazioni OMI della tipologia più simile, ossia quella delle "abitazioni di tipo economico".

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima. Pertanto il valore di mercato dell'abitazione, viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*. Tale procedimento si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

A - Indagine di mercato, volta a selezionare un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio

anteriore alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

- B - **Test di ammissibilità** che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, attraverso il quale si effettua l'eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione;
- C - Redazione della **Tabella dei dati** nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- D - Redazione della **Tabella dei prezzi impliciti** delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
- E - Redazione della **Tabella di valutazione e sintesi valutativa** nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
- F - Verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal **valore medio determinato** (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Nel caso specifico, non si procederà al test di ammissibilità, in quanto i comparabili reperiti ricadono in una specifica microzona della più ampia zona OMI D1 (Longuelo – Loreto), pertanto sono omogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per localizzazione. Inoltre, essendo state reperite poche transazioni di immobili simili al *subject*, non si evidenzia una variazione di quotazioni rispetto all'epoca di riferimento del prezzo di scambio, come invece si rileva dalle quotazioni pubblicate riferite alle abitazioni di tipo economico per l'intera zona OMI D1.

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

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

Caratteristiche “Abitazione”		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Ascensore	Assente	0
	Presente	1
Tipologia architettonica dell’edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell’uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell’uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2

	Quattro	3
	>Quattro	4

I comparabili selezionati sono ubicati in fabbricati risalenti alla stessa epoca, dunque datati, aventi pertanto medesimo stato manutentivo del *subject*, ad eccezione del comparabile Cc, ubicato nel medesimo fabbricato del *subject*, ma considerato in stato manutentivo compreso tra normale e ottimo. Infatti, come dettagliato nel successivo paragrafo 3.5.3, l'unità immobiliare è stata oggetto di recenti interventi edilizi. Tuttavia, non sono state presentate pratiche edilizie né variazioni catastali e, inoltre, dall'Attestato di Prestazione Energetica si evince che *“gli interventi migliorativi proposti consistono in: Isolamento muro perimetrale esterno e verso vano scala con cappotto isolante sp, 12 cm (con correzione relativi ponti termici associati) - Sostituzione serramenti esistenti con nuovi serramenti a doppio vetro e rivestimento bassoemissivo”*, a conferma di uno stato manutentivo che si può definire intermedio tra normale e ottimo.

Per ciascun comparabile, le caratteristiche indicate sono state desunte dalle planimetrie catastali allegate ai rispettivi atti di compravendita.

TABELLA “A” - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

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

Di seguito vengono riportati gli immobili reperiti nel Comune di Bergamo, nella zona OMI D1, con i quali si è assemblato il campione di riferimento, aventi caratteristiche tipologiche e costruttive, ubicazione e taglio dimensionale quanto più simili all'immobile oggetto di valutazione, indipendentemente dalla categoria catastale attribuita A/3 o A/4.

3.5.1 Comparabile Ca – Via Umberto Giordano n. 13

Atto di compravendita del 14.04.2023 a firma del Notaio avv. Gianluca Cesare Platania, rep. n. 10268, racc. n. 8924. L'immobile è ubicato in Bergamo in via Umberto Giordano n. 13 (catastalmente via Giacomo Puccini n. 57) e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 60 particella 8071 sub. 14.

L'appartamento è posto al primo piano di fabbricato dotato di ascensore ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina, tre camere, w.c. e un balcone. Superficie commerciale ragguagliata mq 82. Prezzo € 74.000,00.



Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, quanto in oggetto fa parte di fabbricato edificato in forza di Concessione edilizia in data 1° marzo 1968 n. 5231 (n. 328 di Ed. Pr).

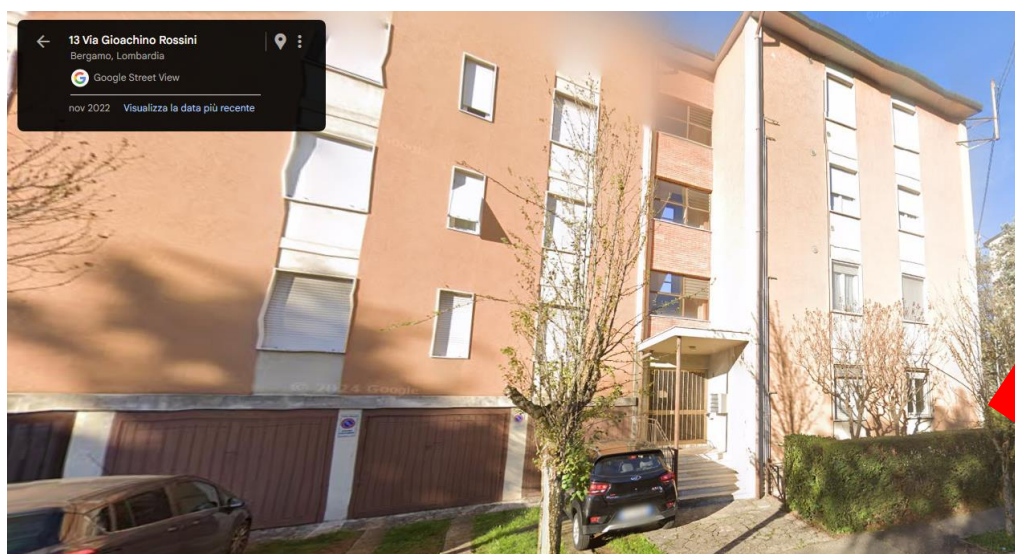
L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, in cui è dichiarata la classe energetica G.

3.5.2 Comparabile Cb - Via Gioacchino Rossini n. 13

Atto di compravendita del 30.05.2022 a firma del Notaio avv. Marina Campeggi, rep. n. 1902, racc. n. 1465. L'immobile è ubicato in Bergamo in via Gioacchino Rossini n. 13 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 60 particella 6974 sub. 31.

L'appartamento è posto al primo piano di fabbricato senza ascensore ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e un balcone.

Superficie commerciale ragguagliata mq 85. Prezzo € 70.000,00.



Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, le opere relative alla costruzione dell'edificio di cui fa parte quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967; successivamente, non sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali richiedere provvedimento concessorio comunale.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, in cui è dichiarata la classe energetica F.

3.5.3 Comparabile Cc – Via F.lli Rota n. 57

Atto di compravendita del 09.03.2022 a firma del Notaio dott. Paolo Divizia, rep. n. 8114, racc. n. 6171. L'immobile è ubicato in Bergamo in via F.lli Rota n. 57 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 60 particella 6937 sub. 12, posto al piano superiore dello stesso immobile di quello oggetto di stima.

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato privo di ascensore ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, stanza e bagno oltre a terrazzo.

Superficie commerciale ragguagliata mq 62. Prezzo 65.000,00



Le opere relative al fabbricato di cui fa parte la porzione in contratto furono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, giusta Concessioni Edilizie n.3511 in data 10 ottobre 1955, n.3825 in data 2 maggio 1957, n.4917 in data 19 novembre 1957 e n.5681 in data 7 novembre 1958 rilasciate tutte dal Comune di Bergamo, precisando che detto fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal giorno 1 febbraio 1960 e che, successivamente, non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire.

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di manutenzione, in quanto si legge nelle notizie fiscali che *“le Parti convengono che i benefici fiscali della detraibilità delle spese di ristrutturazione eseguite sull'immobile in oggetto restino a favore della Parte venditrice per i rimanenti periodi di imposta”*.

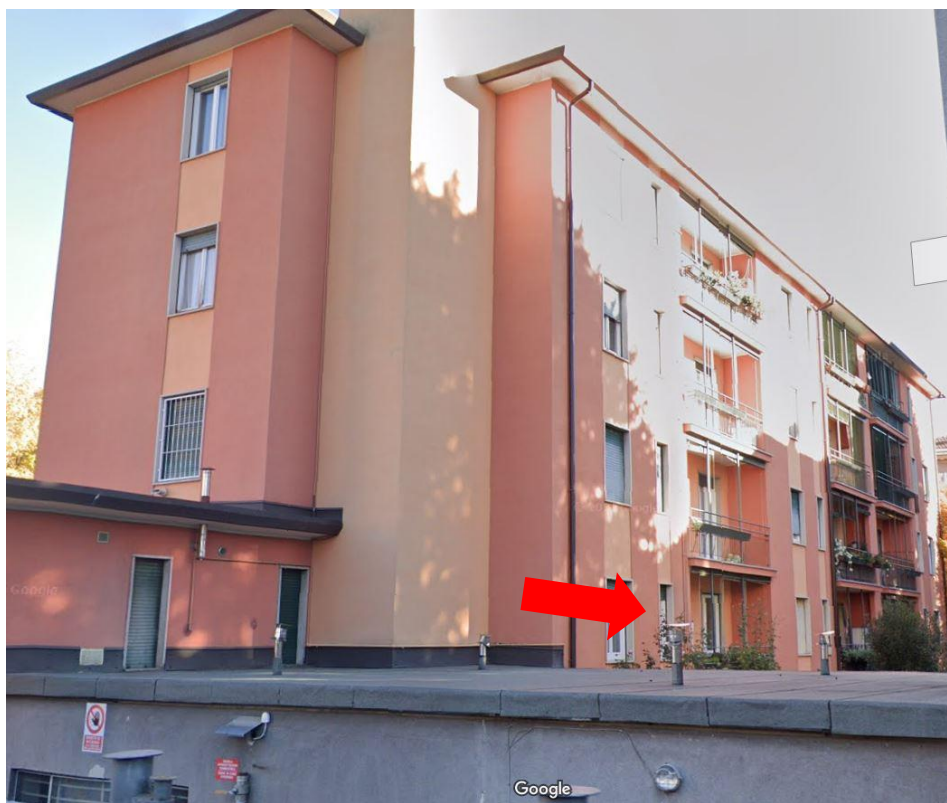
L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, in cui è dichiarata la classe energetica D.

3.5.4 Comparabile Cd – Via F.lli Rota n. 61

Atto di compravendita del 13.10.2022 a firma del Notaio dott. Carlo Rossoni Pacho', rep. n. 2854, racc. n. 2421. L'immobile è ubicato in Bergamo in via Mattioli n. 51 (già via Fratelli Rota) e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 60 particella 6942 sub. 6.

L'appartamento è posto al primo piano di fabbricato senza ascensore ed è composto da ingresso, cucina, tre vani, disimpegno, bagno e un balcone, con annessa cantina posta al piano seminterrato.

Superficie commerciale ragguagliata mq 86. Prezzo € 70.000,00.



Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il corpo di fabbrica di cui fa parte la porzione in oggetto è stato realizzato in conformità ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Bergamo:

- autorizzazione n.3.511 di protocollo, il giorno 10 ottobre 1955;
- autorizzazione n.3.825 di protocollo, il giorno 2 maggio 1957;
- licenza edilizia n.4.917 in data 19/11/1957;
- licenza edilizia n.5.681 in data 07/11/1958;
- che l'immobile di cui fa parte la porzione in oggetto è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal giorno 8 ottobre 1959;
- che successivamente nella porzione immobiliare venduta non sono intervenute opere per le quali fosse necessario richiedere provvedimenti abilitativi.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, in cui è dichiarata la classe energetica G.

TABELLA “C” - TABELLA DEI DATI

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

TABELLA “D” – TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell’immobile da stimare. Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull’intero campione.

Per determinare il prezzo implicito della caratteristica “stato manutentivo”, considerato che il *subject* si trova in uno stato di manutenzione e conservazione “normale”, mentre il comparabile Cc si trova in uno stato manutentivo compreso tra normale e ottimo, si è fatto riferimento alla pubblicazione “Tipologie edilizie”, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024 in cui i prezzi e i costi sono aggiornati al 2023.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell’unità oggetto di stima, dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda presente nelle tipologie relative all’edilizia residenziale di tipo economico, chiamata B1 – Edificio di civile abitazione, da cui sono stati dedotti i costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all’altro (da scadente a normale e da normale ad ottimo).

Dalla tabella sotto riportata si ricava che il costo di realizzazione dell’intervento a nuovo è pari ad €/m² 970,00 mentre i lavori da eseguire per riportare l’immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 65,71%, determinato escludendo dai lavori scavi e rinterri, opere in c.a., canne e fognature, impianto ascensori. Pertanto, il costo dell’intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 970,00 \times 65,71\% = \text{€/m}^2 637,39$$

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

$$\text{€/m}^2 637,39 \times 1,20 = \text{€/m}^2 764,87$$

B1 Edificio di civile abitazione

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e riinterri	27.316,00	0,33%	27.316,00	0,00%
2 Opere in c.a.	2.356.150,00	28,22%	2.356.150,00	0,00%
3 Vespai e sottofondi	795.592,00	9,53%	795.592,00	9,53%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	557.641,00	6,68%	557.641,00	6,68%
5 Murature e tavolati	642.042,00	7,69%	642.042,00	7,69%
6 Intonaci (rasature)	231.551,00	2,77%	231.551,00	2,77%
7 Canne e fognature	243.500,00	2,92%	243.500,00	0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	519.545,00	6,22%	519.545,00	6,22%
9 Coperture e lattonerie	251.929,00	3,02%	251.929,00	3,02%
10 Opere in legno e ferro	1.032.798,00	12,37%	1.032.798,00	12,37%
11 Impianto di riscaldamento	526.163,00	6,30%	526.163,00	6,30%
12 Impianto idrosanitario, antincendio e gas	505.888,00	6,06%	505.888,00	6,06%
13 Impianto elettrico	423.620,00	5,07%	423.620,00	5,07%
14 Impianto ascensori	236.351,00	2,83%	236.351,00	0,00%
Costo Totale	8.350.086,00	100,00%	8.350.086,00	65,71%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

$\frac{8.350.086,00}{8.604}$	970,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
------------------------------	-------------	------------------------------------

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 764,87, per cui per portare il bene dallo stato scadente allo stato normale e dallo stato normale allo stato ottimo si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione):

$$\text{€/m}^2 764,87 : 2 = \text{€/m}^2 382,44 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 380,00$$

Pertanto, il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" in tabella D è stato posto pari alla metà, ossia €/m² 190,00, dovendo rappresentare un livello intermedio tra normale e ottimo (con riferimento allo stato del comparabile Cc).

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio.

TABELLA "E" – TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

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

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

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale-Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880111 – dp.bergamo.upbergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Immobili Residenziali					Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Fonte	Compravendita				Rep. n. 10268, racc. n. 8924 Notaio avv. Gianluca Cesare Platania	Rep. n. 1902, racc. n. 1465 Notaio avv. Marina Campeggi	Rep. n. 8114, racc. n. 6171 Notaio dott. Paolo Dovizia	Rep. n. 2854, racc. n. 2421 Notaio dott. Carlo Rossini Pachò	
	Prezzo o valore assunto (€)				74.000,00	70.000,00	65.000,00	70.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)				1°/2023	1°/2022	1°/2022	2°/2022	1°/2025
	Comune				Bergamo	Bergamo	Bergamo	Bergamo	Bergamo
	Via Umberto Giordano (catastralmente via Giacomo Puccini n. 57)					via Gioacchino Rossini	Via F.lli Rota	via Fratelli Rota	Via F.lli Rota
Indirizzo	Toponimo				13	13	57	61	57
	Numero civico				/	/	/	/	-
	Sezione				60	60	60	60	60
	Foglio				8071	6974	6937	6942	6937
	Part.lla				14	31	12	6	10
Catastali	Subalterno								
	Consistenza raggiunta				Superficie in m² Presente	Superficie in m² Assente	Superficie in m² Assente	Superficie in m² Assente	Superficie in m² Assente
	Ascensore				82,00	85,00	62,00	86,00	61,00
	Tipologia architettonica dell'edificio				Economica	Economica	Economica	Economica	Economica
	Livello di piano dell'uu				Primo	Rialzato	Primo	Primo	Rialzato
Orientamento prevalente dell'uu	Stato manufatto dell'uu				E-O	E-O	S	S	S
	Stato manufatto dell'uu				Normale	Normale	Ottimo	Normale	Normale
	Numero di affacci				Tre	Tre	Due	Due	Due
	Caratteristiche oggetto di confronto								

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale-Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880111 – dp.bergamo.upbergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	82,00	Superficie in m ²	85,00	Superficie in m ²	62,00	Superficie in m ²	86,00	Superficie in m ²	61,00
c2	Ascensore	Presente	1,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Livello di piano dell'ui	Primo	6,00	Rialzato	5,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Rialzato	5,00
c5	Orientamento prevalente dell'ui	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00
c6	Stato manutentivo dell'ui	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
CARATTERISTICHE			Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Ca				Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch
c1	Consistenza ragguagliata	813,95	813,95	813,95	813,95	813,95						0,00
c2	Ascensore	5.106,00	4.830,00	4.485,00	4.830,00							0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	4.144,00	3.920,00	3.640,00	3.920,00							0,00
c4	Livello di piano dell'uiù	3.626,00	3.430,00	3.185,00	3.430,00							0,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiù	2.146,00	2.030,00	1.885,00	2.030,00							0,00
c6	Stato manutentivo dell'uiù	11.590,00	11.590,00	11.590,00	11.590,00							0,00
c7	Numero di affacci	1.184,00	1.120,00	1.040,00	1.120,00							0,00

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale-Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880111 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA															
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd							
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-21,00	-17.093,02	-24,00	-19.534,88	-1,00	-813,95	-25,00	-20.348,84						
c2	Ascensore	-1,00	-5.106,00	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						
c4	Livello di piano dell'uiu	-1,00	-3.626,00	0,00	0,00	-1,00	-3.185,00	-1,00	-3.430,00						
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	4.292,00	2,00	4.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c6	Stato manufattivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-11.590,00	0,00	0,00						
c7	Numero di affacci	-1,00	-1.184,00	-1,00	-1.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
CORREZIONI E DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-22.717,02	-16.594,88	-15.588,95	-23.778,84										
	P'_c	74.000,00	70.000,00	65.000,00	70.000,00										
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$	51.282,98	53.405,12	49.411,05	46.221,16										
1 ^a SINTESI	P_c corretto	840,70	875,49	810,02	757,72									prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²) 820,98	
	$\Delta_{medio} \%$	2,40%	6,64%	-1,33%	-7,71%									% di scostamento accettato 10%	
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato									Valore 1 ^a sintesi (€) 50.079,78	

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato dell'abitazione, pari a €/m² 820,98. Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale è pari a:

$$61,00 \text{ m}^2 \times 820,98 \text{ €/m}^2 = 50.079,78 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a **€ 50.000,00** (euro **cinquantamila/00**)

Con riferimento alla quota di proprietà del richiedente, pari a 5/6, il valore di mercato è pari a **€ 41.666,67** (euro **quarantunomilaseicentosessantasei/67**).

Si considera attendibile il valore unitario determinato (€/mq 820,98), posto a confronto con l'intervallo di quotazioni disponibile per le abitazioni di tipo economico, considerate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione e l'indagine di mercato puntualmente effettuata.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento ubicato in via F.lli Rota n. 57 nel Comune di Bergamo ed identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 60 particella 6937 subalterno 10, richiesta dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo - SC Gestione Tecnico Patrimoniale con nota prot. n. 63344 del 25.09.2024, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 211430 del 25.09.2024, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 241608 del 23.10.2024, per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica ed escludendone qualunque altro utilizzo.

La presente relazione di stima è stata predisposta nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica, ambientale e di prevenzione, nonché sia in possesso di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste da leggi e/o regolamenti relativamente agli impianti vigenti a tale data.

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia del bene ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento mediante la metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione agli atti di quest'Ufficio;
- l'immobile è stato valutato libero, nello stato di manutenzione e conservazione alla data attuale. Eventuali vizi di legge relativi a concessioni edilizie, varianti e eventuali condoni, nonché certificazioni dei VV.FF, dell'ASL, ecc. tali da impedire l'utilizzo dell'immobile non sono stati verificati;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima, in esito al quesito estimativo in trattazione, il più probabile valore di mercato del bene, rapportato alla rispettiva quota di proprietà, è risultato il seguente:

Comune	Sez.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Sup. m ²	Valore unitario €/m ²	Valore di mercato in cifra tonda	Valore di mercato in quota (5/6)
Bergamo	--	60	6937	10	A/4	61	820,98	€ 50.000,00	€ 41.666,67

Bergamo, 10 febbraio 2025

Il Responsabile Tecnico
Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

IL DIRETTORE
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
Fabio Cremasco
firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente