

rif. prot. n. 51060/2022

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato  
di immobile ubicato in Bergamo, via Sant'Orsola n. 4**



## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....	4
1 Notizie di carattere generale .....	4
2 Caratteristiche dell’edificio .....	5
3 Caratteristiche dell’unità immobiliare.....	6
4 Utilizzo attuale.....	7
5 Identificazione catastale .....	7
6 Consistenza.....	7
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....	8
7 Destinazione urbanistica.....	8
8 Servitù ed altri diritti reali .....	9
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	8
9 Criteri e metodologie estimative .....	9
10 Individuazione dello scopo della stima .....	10
11 Analisi del mercato immobiliare .....	10
12 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	14
13 Determinazione del valore.....	15
CONCLUSIONI .....	26

## PREMESSA

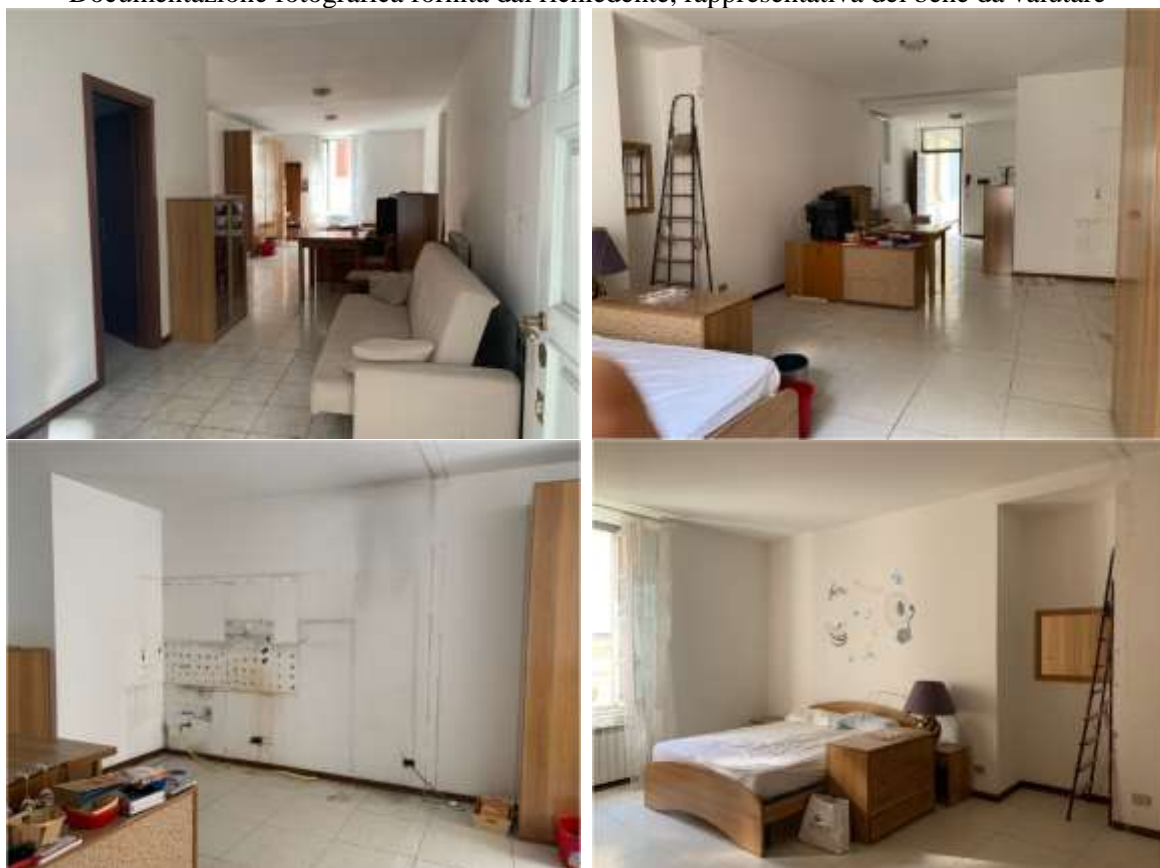
Con nota prot. n. 12772 del 24.02.2022, ricevuta al prot. n. 31067 del 24.02.2022, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII ha chiesto la stima dell'immobile di proprietà ubicato nel Comune di Bergamo in via Sant'Orsola n. 4 ed identificato al fg. 50 p.lla 488 sub. 702, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

La richiesta valutazione tecnico-estimativa è disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 51060 del 21.03.2022 sottoscritto tra l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate.

Con nota prot. n. 152724 del 14.07.2022 quest'Ufficio ha chiesto integrazione documentale al fine di rispondere al quesito estimativo, ricevendo riscontro dall'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST con nota prot. n. 227525 del 25.10.2022.

Si precisa che l'unità immobiliare risulta catastalmente in categoria A/10 (uffici e studi professionali) ma, come si evince dal rilievo fotografico datato 25.10.2022, sono presenti gli impianti della cucina, in quanto è stata utilizzata per molto tempo come residenza; si presta, pertanto, anche ad un eventuale uso abitativo.

Documentazione fotografica fornita dal richiedente, rappresentativa del bene da valutare



Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare oggetto di valutazione (mappale 488 subalterno 702) fino al 1998 (Doc.Fa. per frazionamento del 25/08/1998 dell'originaria unità abitativa) faceva parte di un'unica unità abitativa (ex mappale 488 sub. 7) insieme alla porzione confinante (ora mappale 488 sub. 701 restata in categoria A/3).

Come si evince dalla documentazione fotografica fornita dalla committenza, l'immobile ha le caratteristiche di unità abitativa (presenza impianti della cucina), pertanto, considerato che, con una semplice comunicazione al Comune di cambio di destinazione d'uso senza opere, l'unità oggetto di stima potrebbe tornare ad essere censita in categoria A/3, come tutte le restanti unità del fabbricato, verrà stimata con tale destinazione, applicando poi un'opportuna percentuale di abbattimento per tener conto delle eventuali spese da sostenere.

Come peraltro specificato più avanti, il mercato immobiliare risulta molto più dinamico per la destinazione d'uso residenziale.

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

Non essendo stato eseguito sopralluogo in quanto è stata ritenuta sufficiente la documentazione fornita dal richiedente, in merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimale, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visura e planimetria catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it)), nonché alla relazione descrittiva e al rilievo fotografico datato 25.10.2022 forniti dal richiedente con nota prot. n. 227525 del 25.10.2022.

## **PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

#### *Il Comune: brevi cenni*

Il Comune di Bergamo è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato in posizione decentrata rispetto alla circoscrizione provinciale ed è attraversato da importanti arterie stradali tra cui la SS42 del Tonale e della Mendola, la SS470 della Valle Brembana e la SS342 Briantea; è dotato di stazione ferroviaria ubicata nel centro cittadino e dello scalo 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 territorio comunale ha una superficie di circa 40 km<sup>2</sup>, è ubicato a 249 metri s.l.m. e conta circa 120.000 abitanti.

### L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile

L'area in cui è ubicato l'immobile è in zona centrale, nel cuore del centro città; è una zona mista residenziale, terziario e commerciale, di grande passaggio pedonale, caratterizzata da picchi esclusivi di pregio, dotata, anche, di un buon tessuto terziario/direzionale, quest'ultimo costituito in parte da palazzi storici sedi di istituti bancari e assicurativi. In zona sono presenti anche i principali edifici pubblici, quali Camera di Commercio, Procura della Repubblica, Comune, Prefettura, INPS.

Ortofoto



## **2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Trattasi di unità immobiliare posta al secondo piano di un condominio storico di 5 piani fuori terra ubicato nel cuore di Bergamo, in via Sant'Orsola n. 4. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, dotato anche di ascensore, comprende 16 unità immobiliari di cui n. 9 appartamenti, n. 1 ufficio, n. 2 cantine e n. 4 locali commerciali. Il fabbricato ha accesso direttamente dalla strada mediante un portone in legno e ha affaccio anche su via XX Settembre.

Il fabbricato è di antica realizzazione, con aspetto datato e poco signorile sia nelle parti comuni che nelle parti esterne. Le facciate non hanno pregio architettonico e non presentano segni di recenti interventi edilizi.

Prospetto su via XX Settembre (vista Google Maps)



### 3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è posta al secondo piano e ha accesso dal pianerottolo condominiale a cui si accede da vano scala dotato di ascensore, il cui utilizzo è però escluso alla proprietà, la quale non partecipa alle spese condominiali relative all'impianto ascensore.

L'immobile è composto da unico vano di forma planimetrica rettangolare, con annessi antibagno e bagno dotato di finestra. Ha un unico affaccio su via XX Settembre attraverso una finestra.

Gli ambienti hanno altezza pari a 2,90 metri e risultano illuminati ed areati in maniera naturale.

Le finiture sono di tipo ordinario, il pavimento è con piastrelle di gres porcellanato di bassa qualità, le finestre hanno infisso in legno verniciato con vetro semplice, le porte interne sono in legno di scarsa qualità, la porta d'ingresso è blindata. Le pareti non sono tinteggiate da parecchio tempo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico molto datato, anche con cavi a vista passanti su parete, ancora funzionante ma interamente da rifare per renderlo adeguato alla normativa vigente; impianto idrico-sanitario datato ma ancora funzionante;



termosifoni in alluminio; riscaldamento autonomo con caldaia interna non conforme alla vigente normativa e pertanto da sostituire.

#### 4 UTILIZZO ATTUALE

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

#### 5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo, l'unità immobiliare è distinta con il seguente identificativo catastale:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
50	488	702	A/10	5	3 vani	56 m <sup>2</sup>	€ 565,52

L'unità immobiliare è intestata all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per l'intero.

Estratto mappa catastale



#### 6 CONSISTENZA

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.

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

Dettaglio	Superficie (m <sup>2</sup> ) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )
Vani principali e accessori diretti	56,00	100%	56,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>			<b>56,00</b>

Si conferma la superficie catastale pari a 56 m<sup>2</sup> riportata al precedente paragrafo.

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

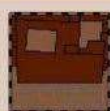
### 7 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Bergamo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 170 del 30.11.2009 e pubblicato sul BURL n. 29 del 21.07.2010, l'immobile in questione ha la seguente destinazione urbanistica: TS2 – *Tessuto dei borghi storici* (art. 24.1.2 del PdR).

Stralcio PGT



#### TESSUTI STORICI STRATIFICATI SU IMPIANTI ORIGINARI



NS1

NUCLEO STORICO  
DI CITTÀ ALTA  
(art. 24.1.1)



TS2

TESSUTO DEI  
BORGHI STORICI  
(art. 24.1.2)



TS3

FRONTI STORICI E  
NUCLEI DI PRIMA  
FORMAZIONE  
(art. 24.1.3)



NS4

NUCLEI STORICI  
PERIFERICI  
(art. 24.1.4)



## 8 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando lo stesso libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). L'immobile sarà, altresì, considerato legittimato e conforme alle normative urbanistico/edilizie.

La valutazione tiene conto della non conformità alle vigenti normative dell'impianto elettrico e della caldaia.

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII a seguito di lascito testamentario del sig. \_\_\_\_\_, testamento a firma del Notaio Coppola Bottazzi Alfredo pubblicato il 29.01.2021, registrato a Bergamo il 03.02.2021, serie 1T, n. 04710.

## PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare quando la finalità è la compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi: 1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni 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, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, compiuta ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

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

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

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

## 10 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dell'unità immobiliare sopra descritta per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica.

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

## 11 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale e terziario, a cui appartiene l'immobile (si ricorda che lo stesso risulta catastalmente in categoria A/10, ma è stato utilizzato per moltissimi anni come abitazione ed originariamente faceva parte di un'unica unità abitativa insieme a quella confinante censita in categoria A/3, prestandosi, dunque, anche ad un eventuale cambio d'uso abitativo); pertanto, al fine di fotografare la congiuntura del mercato immobiliare per il settore indicato riferita all'attualità, in

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

termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nel Rapporto Immobiliare anno 2022<sup>2</sup>, dedicato al settore residenziale, e quello Non Residenziale anno 2022, dedicato al settore terziario, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia.

Per quanto riguarda il settore residenziale, dopo la parentesi del 2020, anno in cui si è registrato un brusco calo delle compravendite, nel corso del 2021 il mercato riprende il trend positivo dei dati in rialzo relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati in Lombardia. La ripresa è altresì confermata dalla lettura dei dati aggregati delle intere province, pari a 159.058 NTN, con un differenziale pari a +31,9% (NTN) e +0,68 punti (IMI) rispetto all'anno precedente. Situazione analoga a livello di capoluoghi di provincia: si registrano 42.051 NTN cui corrisponde un trend positivo pari a +25,8% (NTN) e +0,63 punti (IMI). Focalizzando l'analisi a livello di singole province, si nota che tutte le province hanno registrato un differenziale positivo, con una punta massima pari a +44,8% a Cremona, seguita da Bergamo con +39,6%. Il trend positivo si conferma anche in relazione a tutti i comuni capoluogo: ancora una volta sono Cremona (+41%) e Bergamo (+37,9) a conseguire i migliori risultati.

Gli scambi sono aumentati del 39,6% in tutta la provincia. L'incremento maggiore si riscontra in Val Seriana con 56,5%, a seguire Val Brembana con 45,3%, i comuni ricompresi nella macroarea Collinare Val Calepio con 43,8% e dei laghi bergamaschi con 43,2%. Più contenuto l'aumento nel capoluogo con 37,9%, mentre il minimo si registra per la valle Imagna (21,6%).

L'espansione marcata delle compravendite è illustrata graficamente in Figura 17, dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia. Si può notare come il netto aumento dei volumi di compravendita avvenuto nel 2021 dopo la diminuzione del 2020 sia omogeneo nella città di Bergamo e nella restante parte della provincia.

Si registra un incremento del 2,8% nel capoluogo per quanto riguarda i valori, nessun cambiamento, invece, per i comuni della provincia.

<sup>2</sup> Rapporto Immobiliare 2022 – settore residenziale, a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare, data di pubblicazione 19.05.2022, anno di riferimento 2021.



### Statistiche Regionali - Provincia di Bergamo<sup>3</sup>

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

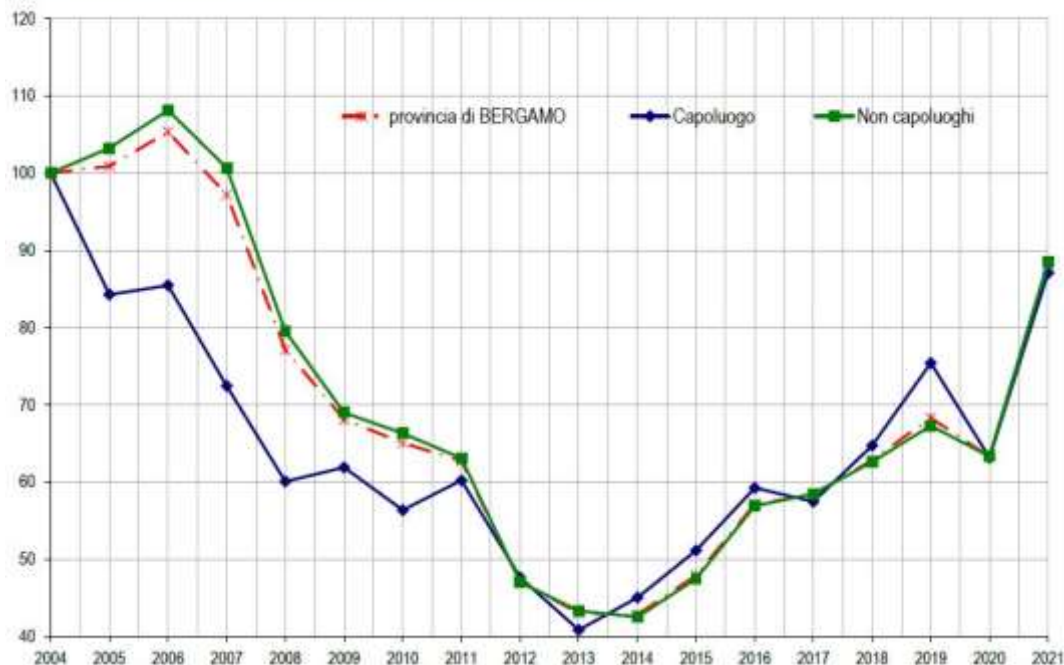
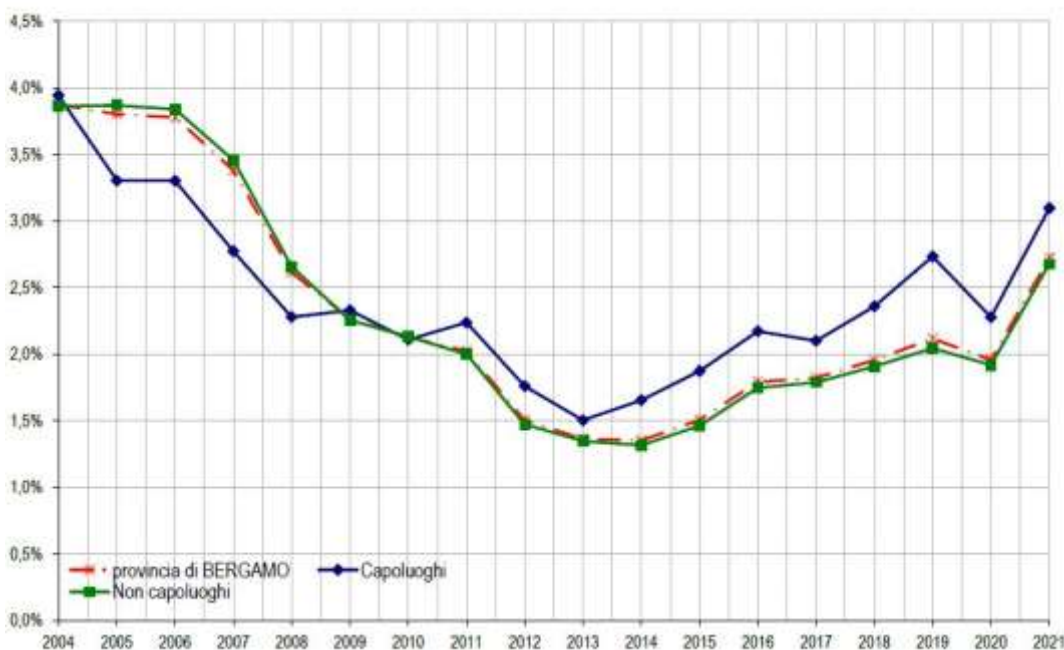


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



In termini di volumi compravenduti, nel comparto uffici prosegue l'alternanza di segni positivi e negativi in atto da un quinquennio; infatti, le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio, dopo il segno negativo del 2018, hanno segnato

<sup>3</sup> Statistiche Regionali, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 03.06.2022, periodo di riferimento anno 2021 (ultime statistiche pubblicate)

nel 2019 una nuova crescita in termini di volumi (+4,8%), con uno stop nel 2020 ed una ripresa nel 2021 in cui si è registrato, in termini assoluti, il dato più alto dell'ultimo decennio. L'analisi in termini di intensità delle compravendite, parametro misurato dall'IMI, consente di comprendere la dinamica relativa tra i singoli mercati: si evidenziano, così, il maggiore dinamismo delle regioni settentrionali (IMI pari al 2,20% nel Nord Ovest, al 2,17% nel Nord Est) e, al contrario, quello minore del Sud e delle Isole (1,53% in entrambi i casi). La regione con IMI più elevato (2,44%) è la stessa che presenta l'NTN più elevato (3.297), la Lombardia; in particolare la città di Milano è quella che registra il maggior numero di compravendite (NTN pari a 1.164 unità).

L'analisi delle serie dell'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2004 evidenzia per tutte le macroaree e con sporadiche eccezioni, un forte calo delle compravendite tra il 2007 e il 2012, seguito da una fase sostanzialmente stabile e, dal 2019, da una fase di espansione, con l'eccezione del 2020.

Considerazioni analoghe possono essere fatte per l'indicatore dell'intensità del mercato, IMI.

Nello specifico, il mercato di Bergamo registra nel 2021 un NTN pari a 2128,96 per il residenziale e pari a 72,12 per il terziario e, considerato lo stock presente (68.729 uiiu residenziali, 4.074 uiiu in cat. A/10), risulta molto più dinamico per la destinazione residenziale. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra, sia per le abitazioni che per gli uffici, un intervallo di valori costante.

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato degli immobili 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 – B1 – Centro urbano.

Inquadramento OMI



Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale in zona B1 al 1° semestre 2022, ultimo periodo pubblicato:

Semestre: 2022/I Zona: B1 - CENTRALE DI PREGIO			Destinazione: Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva			Zona: B1	
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: "Residenziale"							
Tipologie edilizie	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max	N/L	
Box	N	P	2100 - 2500	L	8.3 - 10.1	N	
Posti auto coperti	N	P	1350 - 1450	L	6.2 - 8.2	N	
Posti auto scoperti	N	P	910 - 1000	L	4.2 - 5.4	N	
Abitazioni civili	O	-	2800 - 3300	L	10 - 13	N	
Abitazioni civili	N	P	2100 - 3100	L	9 - 11.7	N	
Abitazioni di tipo economico	N	P	1700 - 2300	L	5.4 - 8	N	
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: "Terziaria"							
Tipologie edilizie	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max	N/L	
Uffici	O	-	2500 - 2800	L	11 - 15	N	
Uffici	N	P	1800 - 2300	L	8 - 10	N	

Come anticipato in premessa, evincendo dalla documentazione fotografica fornita dalla committenza che l'immobile ha le caratteristiche di unità abitativa (presenza impianti della cucina), e considerato che, con una semplice comunicazione al Comune di cambio di destinazione d'uso senza opere, l'unità oggetto di stima potrebbe tornare ad essere censita in categoria A/3 (come fino al 24/08/1998), come tutte le restanti unità del fabbricato, verrà stimata con tale destinazione, applicando poi un'opportuna percentuale di abbattimento per tener conto delle eventuali spese da sostenere.

Inoltre è stato evidenziato che il mercato immobiliare risulta molto più dinamico per la destinazione d'uso residenziale.

## 12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

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

**A – Indagine di mercato**, volta a selezionare un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che



più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

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

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

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

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

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

### 13 DETERMINAZIONE DEL VALORE

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 <sup>2</sup>
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1

Tipologia architettonica dell'edificio	Ricercata	2
	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano dell'uiu	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 di piano)	7 – n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero di piano)	8 – n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 – n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

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

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo economico, categoria catastale A/3) reperiti nel comune di Bergamo, nella zona OMI B1 in cui ricade l'unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

**C<sub>A</sub>**: atto del Notaio Dott. Giuseppe Mangili del 27.12.2022, rep. n. 92906, racc. n. 66072: appartamento in via Sant'Orsola n. 4, posto al secondo piano di fabbricato dotato di ascensore ma non a servizio di tutte le unità immobiliari. L'immobile è composto da soggiorno, disimpegno, pranzo, camera e bagno. Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967. Superficie commerciale ragguagliata di 65 m<sup>2</sup>. Prezzo € 123.000.

Si precisa che tale unità immobiliare confina con l'unità immobiliare oggetto di valutazione ed entrambe derivano dal frazionamento del preesistente subalterno 7.



**CB:** atto del Notaio Dott. Ermogene Miraglia del 19.11.2021, rep. n. 14050, racc. n. 10611: appartamento in via XX Settembre n. 36, posto ai piani secondo e terzo collegati tramite scala interna in un fabbricato privo di ascensore. L'immobile è composto da monolocale con angolo cottura e bagno al piano secondo, soppalco e sottotetto non praticabile al terzo piano. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente, per opere interne di recupero del sottotetto è stata presentata Denuncia di inizio attività prot. N. 2807 del 04.09.2000, per il cambio di destinazione d'uso da terziario ad abitazione è stata presentata domanda n. 1830/2012 del 24.09.2012. Superficie commerciale ragguagliata di 40 m<sup>2</sup>. Prezzo € 90.000.





**Cc:** atto del Notaio Dott. Filippo Calarco del 20.02.2020, rep. n. 63694, racc. n. 22954: appartamento in vicolo Sant'Alessandro n. 42, posto al primo piano di fabbricato privo di ascensore. L'immobile è composto da soggiorno-cucina, una camera, un bagno con anti-bagno, disimpegno e un balcone, con annesso il pertinenziale ripostiglio ubicato al piano terra. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente, per opere realizzate senza titoli abilitativi è stata presentata SCIA in sanatoria il 11.11.2019, prot. n. E0358998. Superficie commerciale ragguagliata di 41 m<sup>2</sup>. Prezzo € 80.000.



Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni site nella zona in cui è ubicato l'immobile in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare. Si è scelto di reperire atti riguardanti compravendite di abitazioni poiché l'immobile, seppure accatastato come ufficio, è stato utilizzato per moltissimi anni come residenza, come emerge dalla documentazione fotografica nonché dalla presenza degli impianti della cucina, prestandosi pertanto anche all'uso abitativo e perché in base all'analisi di mercato eseguita la destinazione residenziale è quella più rispondente per il bene in esame.

### **Tabella “B” - Test di ammissibilità**

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

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

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

Nel caso in esame questo riallineamento non viene eseguito perché i comparabili ed il subject ricadono nella medesima zona OMI.

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

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

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro ( $C'$  da scadente a normale e  $C''$  da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione economica in edificio pluripiano), dal citato prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda B1 – Edificio di civile abitazione).

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, sono state estrapolate le categorie di lavori da eseguire per portare l'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:

## B1 Edificio di civile abitazione

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterrì	22.763,00	0,33%		0,00%
2 Opere in c.a.	1.963.458,00	28,22%		0,00%
3 Vespai e sottofondi	662.993,00	9,53%		0,00%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	464.701,00	6,68%	464.701,00	6,68%
5 Murature e tavolati	535.035,00	7,69%	535.035,00	7,69%
6 Intonaci (rasature)	192.959,00	2,77%	192.959,00	2,77%
7 Canne e fognature	202.917,00	2,92%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	432.954,00	6,22%	432.954,00	6,22%
9 Coperture e lattonerie	209.941,00	3,02%	209.941,00	3,02%
10 Opere in legno e ferro	860.665,00	12,37%	860.665,00	12,37%
11 Impianto di riscaldamento	438.469,00	6,30%	438.469,00	6,30%
Impianto idrosanitario, antincendio e				
12 gas	421.573,00	6,06%	421.573,00	6,06%
13 Impianto elettrico	353.017,00	5,07%	353.017,00	5,07%
14 Impianto ascensori	196.959,00	2,83%	196.959,00	2,83%
<b>Costo Totale</b>	<b>6.958.404,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.106.273,00</b>	<b>59,01%</b>

**TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**

6.958.404,00	809,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
8.604		

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m<sup>2</sup> 809,00, rivalutato con indice ISTAT pari a 1,19 il costo è €/m<sup>2</sup> 962,71, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 59,01%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 962,71 \times 59,01\% = \text{€/m}^2 568,09$$

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:

$$\text{€/m}^2 568,09 \times 1,20 = \text{€/m}^2 681,71$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m<sup>2</sup> 681,71, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C'"):

$$\text{€/m}^2 681,71 : 2 = \text{€/m}^2 340,85 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 350,00$$

### Tabella "C" - Tabella dei dati

Nella "Tabella C" sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono



inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

### **Tabella “D” – Tabella dei Prezzi Impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare.

Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica “stato manutentivo” è stato desunto dalla tipologia B1 (Edificio di civile abitazione) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, così come già descritto per la determinazione dei costi C' e C relativamente al paragrafo relativo al test d'ammissibilità.

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

### **Tabella “E” – Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

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

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (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. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it



**Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio**  
Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 035/3880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare				TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE				COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Immobili Residenziali				Ca	Cb	Cc						
Dati di riferimento	Forfe	Estremi	Prezzo o valore assunto (€)	Compravendita	Compravendita	Compravendita						
				rep. n. 9/2000, racc. n. 66072	rep. n. 14050, racc. n. 10611	rep. n. 63084, racc. n. 22954						
				123.000,00	90.000,00	90.000,00						
				Epoca d'uso (Semestre/anno)	21/2022	11/2020						
				Comune	Bergamo	Bergamo						11/2023
	Indirizzo	Toponimo	Numero civico	Via Sant'Orsola	Via XX Settembre	via Sant'Alessandro						Bergamo
				4	36	42						via Sant'Orsola
				Sezione	/	-						4
				Foglio	50	67						/
				Part. fe	488	2081						50
Dati Olti della tipologia degli immobile	Valori all'epoca del comparabile	Consistenza raggiunta	Minimo €/m <sup>2</sup>	701	709	5						488
				51	51	51						702
				1.700,00	1.700,00	1.700,00						51
				2.300,00	2.300,00	2.300,00						
				1.700,00	1.700,00	1.700,00						1.700,00
	Valori all'epoca della stima	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Massimo €/m <sup>2</sup>	2.300,00	2.300,00	2.300,00						2.300,00
				65,00	40,00	41,00						
				Ricercata	Ricercata	Ricercata						Superficie in m <sup>2</sup>
				Civile	Civile	Civile						Ricercata
				Secondo senza ascensore	Secondo senza ascensore	Primo						Civile
Caratteristiche oggetto di confronto	Livello di piano dell'uso	Orientamento prevalente dell'uso	Qualità distributiva	2.00	2.00	1.00						Secondo senza ascensore
				S	NE-NO	E-O						S
				Scuderie	Normale	Normale						Normale
				Normale	Normale	Normale						Normale

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca		Cb		Cc			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1
Prezzo rilevato (€)	123.000,00	90.000,00	90.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	$V_{om\ min.} = €$	1.700,00
Semestre OMI di riferimento	2°/2022	2°/2021	2°/2021	1°/2020	1°/2020	1°/2020	$V_{om\ max.} = €$	2.300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	$C' (€/m^2)$ (da incidente a normale)	550,00
Coefficiente epoca $K_e$ (nella zona del comparabile) ( $V_{om\ epoca\ stima} / V_{om\ epoca\ comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (€/m^2)$ (da normale a ordinario)	550,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	Epoca stima	1°/2023
Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{om\ zona\ subject} / V_{om\ zona\ comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = € (mq) (zona ed epoca subject)	2.000,00
Consistenza raggiunta STC (mq)	65	40	40	41	41	41	55	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. rapp.)	1.892,31	2.250,00	2.250,00	1.951,22	1.951,22	1.951,22	Prezzo unit. ammontabile = € (mq) ( $V_{om\ min.} \times C'$ )	1.150,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times Ke \times Kl$ (€/mq)	1.892,31	2.250,00	2.250,00	1.951,22	1.951,22	1.951,22	Prezzo max. ammontabile = € (mq) ( $V_{om\ max.} \times C'$ )	2.850,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	123.000,00	90.000,00	90.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	$p'c\ min = €$	1.892,31
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI		

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

TABELLA "C" - DATI									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	65,00	Superficie in m <sup>2</sup>	40,00	Superficie in m <sup>2</sup>	41,00	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	56,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	Ricercata	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	Civile	1,00
c4	Livello di piano dell'au	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	Secondo senza ascensore	5,00
c5	Orientamento prevalente dell'au	4,00	S	1,00	NE-NO	2,00	E-O	S	4,00
c6	Qualità distributiva	0,00	Scaderle	1,00	Normale	1,00	Normale	Normale	1,00
c7	Stato manutentivo dell'au	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
Normale	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 A p/cm <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	1,00	1.892,31	1.892,31	1.892,31		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPCl	€	6,0%	7.380,00	5.400,00	4.800,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPCl	€	6,2%	7.626,00	5.560,00	4.960,00		
c4	Livello di piano dell'au	Kc4XPCl	€	5,5%	6.795,00	4.950,00	4.400,00		
c5	Orientamento prevalente dell'au	Kc5XPCl	€	3,1%	3.813,00	2.790,00	2.480,00		
c6	Qualità distributiva	Kc6XPCl	€	7,0%	8.610,00	6.300,00	5.600,00		
c7	Stato manutentivo dell'au	Kc7XSlS	€	550,00	30.800,00	30.800,00	30.800,00		



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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
CARATTERISTICA					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggiuntata	8,00	-17.000,77	18,00	30.275,92	18,00	28.394,62		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	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		
c4	Livello di piano dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-4.400,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uso	0,00	0,00	3,00	8.370,00	2,00	4.960,00		
c6	Qualità distributiva	1,00	8.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Stato manutentivo dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
<b>CORREZIONE DEL PREZZO</b>									
	$\Sigma \Delta P_i$		-8.420,77		38.646,92		28.944,62		
	$P_c$		123.000,00		90.000,00		80.000,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		114.579,23		128.646,92		108.944,62		
<b>1° SINTESI</b>									
	$R_c$ come		2.046,06		2.297,27		1.945,44		
	$A_{uso} \%$		-2,39%		9,69%		-7,19%		
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		
	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m <sup>2</sup> )								2.066,25
	% di accoglimento sceltito								10%
	Valore 1° sintesi (€)								117.266,40

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m<sup>2</sup> 2.096,25. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$56 \text{ m}^2 \times 2.096,25 \text{ €/m}^2 = 117.390,00 \text{ €}$$

da cui si detraggono gli oneri connessi al cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, stimati al 2% del valore stimato, ottenendo infine in cifra tonda € **115.000,00.**

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Bergamo, in via Sant'Orsola n. 4, di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, che lo ha richiesto al fine di una futura alienazione ed escludendo qualunque altro utilizzo.

La presente relazione di stima è stata predisposta nel presupposto che l'immobile sia esenti 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.

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile identificato catastalmente al fg. 50 p.lla 488 sub. 702, così come indicato nella richiesta pervenuta, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 51060 del 21.03.2022 tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII.

La soluzione del quesito estimativo è stata individuata attraverso la metodologia estimativa di tipo diretto mediante il *Market Comparison Approach* (MCA).

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della planimetria presente nella banca dati catastale;
- l'immobile è stato valutato libero, nello stato di fatto alla data attuale;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi eseguiti, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce all'unità immobiliare in via Sant'Orsola n. 4, di cui alla richiesta pervenuta, il valore in cifra tonda pari ad **€ 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)**.

Bergamo, 22 febbraio 2023

Il Responsabile Tecnico  
Simona Di Bitetto  
*firmato digitalmente*

LA DIRETTRICE  
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO  
Giuseppa Gulletta (\*)  
*firmato digitalmente*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Michele Beretta

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