

Prot. Acq. 38442/2025

Oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di immobili ubicati nel comune di Dalmine (BG), via Maggiore snc



Richiedente

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII - 04114370168

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/6

1. PREMESSA	6
1.1 Oggetto della relazione di stima	6
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	7
1.3 Finalità della valutazione	7
1.4 Sopralluogo	7
1.5 Documentazione esaminata	7
2. DESCRIZIONE GENERALE	
2.1 Notizie di carattere generale	8
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in DALMINE - VIA MAGGIORE, snc	9
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	9
2.2.2 Utilizzo attuale	9
2.2.3 Identificazione catastale	9
2.2.4 Consistenza	10
2.3 Bene immobiliare ordinario sito in DALMINE - VIA MAGGIORE, snc	10
2.3.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	10
2.3.2 Utilizzo attuale	11
2.3.3 Identificazione catastale	11
2.3.4 Consistenza	12
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	13
3.1 Quadro normativo vigente	13
3.2 Urbanistica	13
3.2.1 Inquadramento generale	13

3.2.2 Destinazione urbanistica	14
3.3 Certificazioni di conformità	17
3.4 Situazione locativa	17
3.5 Servitù e altri diritti reali	17
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	17
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	18
4.1 Criteri e metodologie estimative	18
4.2 Scopo della stima	18
4.3 Analisi generale del mercato	18
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI E1 / "SABBIO BERGAMASCO", del Comune di DALMINE (BG)	21
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata	21
4.4.2 Segmento del mercato immobiliare "Produttivo: Deposito" e metodologia estimativa adottata	22
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	25
5.1 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Abitazione sita in DALMINE - VIA MAGGIORE, snc	25
5.1.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione	27
5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare	28
5.1.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 1 - Residenziale	29
5.1.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach	29

5.1.5 Costo della trasformazione	44
5.1.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})	48
5.1.7 Utile del promotore (U_P)	49
5.1.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})	50
5.1.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)	51
5.2 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Deposito sito in DALMINE - VIA MAGGIORE, snc	53
5.2.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione	55
5.2.2 Tempistica dell'operazione immobiliare	56
5.2.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 1 - Residenziale	57
5.2.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato V_m tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach	57
5.2.5 Costo della trasformazione	72
5.2.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})	76
5.2.7 Utile del promotore (U_P)	78
5.2.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})	79
5.2.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)	79
6. CONCLUSIONI	81

ALLEGATI

84

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

La presente valutazione è stata richiesta dall'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con nota prot. n. 6167 del 29/01/2025, ricevuta al prot. n. 22688 del 03/02/2025, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 38442 del 18/02/2025 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente suddetto.

La relazione di stima si riferisce agli immobili di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, ubicati nel Comune di Dalmine (BG), in via Maggiore snc, e identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con:

- sez. SA foglio 7 particella 2200 subalterno 706 (categoria catastale C/2, locale di deposito), costituito da fabbricato cielo-terra con area esclusiva di pertinenza, nel prosieguo indicato come "fabbricato A"
- sez. SA foglio 7 particella 2200 subalterni 703 e 704 (categoria catastale A/4, abitazione di tipo popolare), costituenti un fabbricato cielo-terra nel prosieguo indicato come "fabbricato B", con annesso cortile identificato con il subalterno 702 (bene comune non censibile - BCNC ai subalterni 703 e 704).

Entrambi gli immobili fanno parte di un più ampio compendio immobiliare insistente al CT sulla particella 2200 che comprende un ulteriore fabbricato in corpo staccato (subalterno 705), di proprietà di terzi, non oggetto di valutazione, e un percorso interno di accesso (subalterno 701 - BCNC ai mappali 2200, 270, 2545, 2546) a servizio sia dei fabbricati sopra citati che di ulteriori immobili situati più a nord. Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio (relazione trasmessa con prot. n. 80688 del 20/05/2021), gli immobili in argomento sono stati valutati, con riferimento ad aprile 2021, in € 402.000,00 in cifra tonda, valore di mercato stimato così suddiviso:

- Sub. 703: € 63.000,00
- Sub. 704: € 116.000,00
- Sub. 706: € 223.000,00.

Si precisa inoltre, che tali immobili erano già stati oggetto di valutazione da parte di quest'Ufficio con riferimento al dicembre 2014 in cui era incluso anche il subalterno 705 (deposito, stalla/fienile e area esclusiva); a completezza delle informazioni si precisa che il suddetto immobile è stato compravenduto a seguito di asta pubblica (25.10.2018), di cui all'atto repertorio n. 61563/15079 del 31.05.2019. Tenuto conto delle finalità rappresentate, si forniscono i dati sulla base della valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni 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.

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 (visure e planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alle risultanze del sopralluogo effettuato in data 27/02/2025.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

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

1.3 Finalità della valutazione

Lo scopo della presente valutazione è determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti, riferito all'attualità, ai fini di eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

L'epoca della stima è 16/07/2025

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Autorizzazione Procura per abitazioni		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	Numero	Data	
Interno	27/02/2025	Autorizzazione al sopralluogo n. 4020 e 4022	21/02/2025 /	/	/	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, estratto 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 27/02/2025; le consistenze sono state desunte dalla banca dati catastale.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	-
Documentazione ipo-catastale	Visure e planimetrie catastali, elaborato planimetrico con elenco subalterni
Altro (indicare a lato)	ORDINANZA CONTINGIBILE E URGENTE PER CAUSE DI PUBBLICA SICUREZZA RELATIVAMENTE ALL' IMMOBILE SITO IN DALMINE (24044), IN VIA MAGGIORE N° 11, IDENTIFICATIVO CATASTALE: CODICE CATASTALE D245, FOGLIO 7, Mappale 2200, Sezione Censuaria SA, AL PIANO COPERTURA (ORDINANZA N.364 del 03/09/2024).
Altro (indicare a lato)	Nel vigente strumento urbanistico del comune di Dalmine (P.G.T. pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 13 del 28.03.2012, ultima variante pubblicata sul B.U.R.L. del 15.01.2020) gli immobili oggetto di valutazione ricadono nel perimetro dei "centri storici" (tavola PDR04 Planimetria dei centri storici - zona A di Guzzanica e Sabbio), con il grado di intervento regolato dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
Documentazione fotografica	Documentazione fotografica fornita a mezzo mail in data 28/02/2025

2.1 Notizie di carattere generale

Il Comune: brevi cenni

Il comune di Dalmine, amministrativamente costituito nel 1927 dalla fusione dei preesistenti nuclei di Sabbio Bergamasco, Mariano al Brembo, Sforzatica e il borgo di Dalmine, si estende per circa 11,60 kmq, di cui 1,3 kmq occupati dalla Tenaris Spa, il più grande complesso industriale della bergamasca. Rappresenta il quarto comune più grande per numero di abitanti nella provincia. Il comune, distante circa 8 km dal capoluogo, è posizionato nel quadrante provinciale in direzione sud, sud-ovest, alla sinistra del fiume Brembo. È caratterizzato dalla presenza di numerosi canali e rogge, con un profilo geometrico pianeggiante. Ottimi i collegamenti viari rappresentati dalla strada statale 525 del Brembo che ne attraversa il territorio, dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola, oltre al centrale casello autostradale A4 Torino-Trieste, nonché dalla linea ferroviaria Bergamo-Milano.

Fiorente l'economia locale, con alti livelli occupazionali dettati soprattutto dallo sviluppo del noto polo industriale, che di fatto ha trasformato il nucleo originariamente agricolo in una delle più moderne e attive realtà industriali locale e nazionale. Presenti anche numerose aziende nel settore tessile, edile, affiancate da un buon tessuto nel settore terziario (servizi ed attività del credito) e dal polo tecnologico-universitario realizzato negli anni '90.

L'intorno della zona di ubicazione degli immobili

Gli immobili da valutare sono ubicati nel comune di Dalmine, nella frazione di Sabbio. Sono situati tutti nello stesso lotto, edificato, avente connotazioni e caratteristiche di tipo rurale, sito nell'antico nucleo abitato, compreso tra via Maggiore e via Roma.

L'area in cui sono ubicati gli immobili è ubicata in zona centrale della frazione di Sabbio; Sabbio è una frazione completamente separata dal resto del comune, è situata in direzione sud, sud-est rispetto al centro di Dalmine, separata dall'autostrada A4 che la divide dal resto del territorio; è ubicata inoltre a ridosso dell'area industriale della Tenaris Spa. L'intorno dell'area è costituito da prevalente edilizia residenziale con costruzioni per lo più di datata epoca di realizzazione, priva di servizi commerciali e collettivi. Buoni i collegamenti costituiti da strade comunali e dalla vicina rete autostradale Bergamo-Milano.

La zona occupa una posizione in contesto discretamente apprezzato dal mercato immobiliare locale, essendo all'interno del centro abitato della frazione di Sabbio, collegato, a breve distanza, ad importanti arterie stradali comunali e provinciali; l'intorno caratterizzato da edilizia residenziale di tipo civile, economico e rurale, risulta privo di servizi pubblici e attività commerciali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili da valutare sono ubicati tutti in un contesto edificato prevalentemente da abitazioni di tipo rurale, sito nell'antico nucleo abitato della frazione di Sabbio, compreso tra via Maggiore e via Roma, ed insistono sul mappale 2200 (Ente Urbano di 2.812 m²).

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di due corpi di fabbrica separati, uno (fabbricato cielo-terra con unità abitative e cortile comune, subalterni 702-703-704) prospiciente la strada comunale via Maggiore e ubicato a destra dell'accesso principale, l'altro (fabbricato cielo-

terra a destinazione deposito, in precedenza stalla/fienile, con area pertinenziale esclusiva, subalterno 706) in posizione retrostante e collocato a sinistra dell'accesso principale. L'accesso ed il percorso interno (sub. 701) sono comuni anche ad altri immobili.

Gli immobili da valutare saranno nel prosieguo indicati come "Fabbricato A" (sub. 706 con area esclusiva di pertinenza) e "Fabbricato B" (subb. 703 e 704 con annesso cortile comune sub 702 BCNC a entrambe le u.i.u.), per agevolare la lettura dell'elaborato e dei suoi allegati.

2.2 Bene immobiliare ordinario sito in DALMINE - VIA MAGGIORE, snc

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

Il corpo di fabbrica in questione (sub. 706), indicato come "fabbricato A" nelle immagini riportate negli allegati, è ubicato nella parte nord-ovest del mappale 2200, accessibile dalla corte comune (sub. 701). È costituito da una vecchia struttura su due piani fuori terra, un tempo utilizzata a deposito, stalla e fienile.

Il manufatto è composto da un piano terra avente due locali (un deposito di altezza di mt. 3,15 ed una stalla di altezza media di circa mt. 5,70) accessibili separatamente e da un primo piano costituito da ripostigli (di altezza media di circa mt. 3,65) e fienile di altezza media di circa mt. 4,00. La struttura è in mattoni pieni, con copertura in legno e manto di tegole.

Lo stato di conservazione dello stabile, per effetto del tempo trascorso e dell'azione delle intemperie subita, risulta ulteriormente peggiorato rispetto alla stima del 2021; l'immobile non è stato oggetto di alcun intervento di manutenzione, è privo di impianti, con finiture lasciate al rustico.

All'unità immobiliare è annessa l'area esclusiva di circa mq. 1.026,29 con accesso dalla corte comune.

L'immobile all'attualità è in disuso ed in pessimo stato manutentivo.

2.2.2 Utilizzo attuale

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

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Dalmine	Urbano	SA	7	2200	706	C/2	1.282,88

L'immobile identificato con il subalterno 706 è intestato all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, C.F. 04114370168, proprietà per l'intero.

2.2.4 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 commerciali calcolate sulla base delle planimetrie catastali presenti all'attualità nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR 138/98.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Piano terra	Planimetria catastale	380,66	DPR 138/98	1,00	380,66
Piano primo	Planimetria catastale	374,30	DPR 138/98	1,00	374,30
Area pertinenziale	Planimetria catastale	1.026,29	DPR 138/98	0,10	102,63
TOTALE (m ²)					857,59

La Slp totale è pari a mq 755 in c.t.

Il percorso interno a tutti i fabbricati ubicati nella corte corte (individuata sia dalla particella 2200 che dalle particelle 270, 2545, 2546), e identificato con il sub. 701, essendo di proprietà del richiedente in quota parte, si intende ricompresa nei valori di mercato che verranno determinati per i fabbricati oggetto di stima.

2.3 Bene immobiliare ordinario sito in DALMINE - VIA MAGGIORE, snc

2.3.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

Le abitazioni identificate con i subalterni 703 e 704 fanno parte di un fabbricato inserito in una corte rurale di modesto aspetto, indicato come "fabbricato B" nelle immagini riportate negli allegati, avente accesso dal percorso comune identificato con il subalterno 701 (BCNC a tutti i fabbricati). A tali unità è annessa la corte comune, identificata con il subalterno 702 (BCNC ai subalterni 703 e 704).

L'edificio, edificato nel corso della prima metà del 1900, presenta struttura portante in muratura e cemento armato, tamponature in muratura, copertura del tipo a tetto, finiture esterne con intonaco di tipo civile, serramenti esterni in legno.

L'edificio nel suo complesso necessita di un rilevante intervento di ristrutturazione, sia alle strutture (la copertura andrebbe totalmente sostituita, i solai in legno versano parzialmente in cattivo stato) che a finiture ed impianti; interventi mai effettuati negli ultimi sessant'anni.

Tale situazione era già stata evidenziata nella precedente valutazione.

In merito allo stato dell'immobile, il Comune di Dalmine ha chiesto alla proprietà il ripristino delle condizioni di sicurezza della copertura (con ordinanza n. 364 del 03/09/2024).

Si riporta la descrizione di tutti i subalterni citati:

sub. 703

Risulta una abitazione con una cucina, un ripostiglio, due disimpegni ed un servizio igienico al piano terra, un locale sgombero accessibile dall'esterno; due camere da letto ed un disimpegno al primo piano collegato al piano sottostante da scala interna a chiocciola; l'appartamento ha l'impianto di riscaldamento a stufa, l'impianto di acqua calda con boiler fuori norma e gli impianti idrico-sanitario ed elettrico da rifare; anche gli intonaci, gli infissi esterni ed interni e le pavimentazioni necessitano di urgenti interventi di ripristino.

sub. 704

Risulta una abitazione con un vano ed una cucina al piano terra, tre camere, un disimpegno ed un bagno al primo piano collegato mediante scala esterna, locali ad uso sottotetto accessibili da scaletta interna di altezza media di m. 3,60; l'appartamento è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento, mentre è da rifare quello elettrico; anche l'immobile in questione necessita di interventi urgenti agli intonaci, infissi esterni ed interni ed alle pavimentazioni.

sub. 701

Risulta un'area in comune ai mappali 2200, 270, 2545 e 2546 (individuata come "percorso interno" nell'elenco subalterni), che costituisce di fatto l'accesso dei fabbricati che si affacciano sulla corte rurale; presenta un mediocre stato di manutenzione, parte in battuto di cemento e parte in ghiaia e pietrisco.

sub. 702

Risulta un'area comune ai subalterni 703 e 704, di cui, all'attualità, parte non asfaltata e parte in battuto di cemento usurato, nell'elenco subalterni indicata come "cortile".

2.3.2 Utilizzo attuale

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

2.3.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Dalmine	Urbano	SA	7	2200	702	bene comune non censibile ai subalterni 703 e 704	0,00
Dalmine	Urbano	SA	7	2200	703	A/4	231,63
Dalmine	Urbano	SA	7	2200	704	A/4	374,17

Gli immobili identificati con i subalterni 703 e 704 sono intestati all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, C.F. 04114370168, proprietà per l'intero.

2.3.4 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 commerciali calcolate sulla base delle planimetrie catastali presenti all'attualità nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR 138/98.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Sub 703 _ Piano terra _ vani principali	Planimetria catastale	95,07	DPR 138/98	1,00	95,07
Sub 703 _ Piano terra _ locale sgombero	Planimetria catastale	41,06	DPR 138/98	0,25	10,27
Sub 703 _ Piano primo _ vani principali	Planimetria catastale	77,01	DPR 138/98	1,00	77,01
Sub 704 _ Piano terra _ vani principali	Planimetria catastale	65,84	DPR 138/98	1,00	65,84
Sub 704 _ Piano primo _ vani principali	Planimetria catastale	126,05	DPR 138/98	1,00	126,05
Sub 704 _ Piano primo _ balcone	Planimetria catastale	1,72	DPR 138/98	0,30	0,52
Sub 704 _ Piano secondo _ sottotetto	Planimetria catastale	200,45	DPR 138/98	0,50	100,23
Sub. 702 _ piano terra _ area esterna comune ai subb. 703 e 704	Planimetria catastale	415,00	DPR 138/98	0,10	41,50
TOTALE (m ²)					516,48

La Slp totale è pari a mq 606 in c.t.

Le unità immobiliari identificate con i subalterni 703 e 704 hanno in comune l'area esterna identificata con il sub. 702, quantificata in mq 415, così come determinata dall'elaborato planimetrico attraverso il metodo delle poligonazioni (in luogo di mq 192 indicati nella valutazione del 2014).

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

L'analisi si è concentrata principalmente:

- sull'aspetto urbanistico ed edilizio e quindi sulle norme dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dalla L.R. 12/2005 e conseguentemente sulle norme dettate dal PGT vigente al fine di verificare la presenza di eventuale volumetria residua, gli interventi ammissibili sull'esistente, il calcolo degli eventuali oneri di urbanizzazione (non è stata tuttavia verificata la legittimità dei titoli edilizi al fine di verificarne la conformità edilizia e/o l'eventuale presenza di difformità ed eventuale possibilità di sanatorie);
- sull'aspetto catastale e quindi sulle norme relative all'accatastamento degli immobili (R.D.L. n. 652/1939, DM 28/98, D.L. 78/2010 art. 19 ecc.) al fine di verificare la conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto;
- sull'aspetto vincolistico dettato dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e dalla L.R. 12/2005 e conseguentemente sulle norme dettate dal PGT vigente, al fine di verificare l'eventuale presenza di restrizioni in termini di interventi edilizi e modifiche ammesse;
- sull'aspetto relativo al risparmio energetico e quindi sulla verifica dell'eventuale presenza dell'attestato di prestazione energetica (APE), previsto dal D.Lgs. 192/2005, aggiornato dal D. Lgs. 311/2006, in quanto la conformità dell'immobile a queste normative, inclusa la presenza di impianti a basso consumo energetico, può influenzare significativamente il suo valore.

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Vigenza	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Piano di Governo del Territorio	Vigente	BURL	3	15/01/2020	adottato con Delibera di Consiglio Comunale N. 70 DEL 18.12.2018, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 27/07/2019

Lo strumento urbanistico vigente è l'ultima Variante del P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 20.12.2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 13 del 28.03.2012.

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
PdR04	EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE: CENTRI STORICI (zona A)	Art. PdR 48	Destinazione d'uso	<ul style="list-style-type: none"> • residenza, collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; • attività commerciali previste al Capo IV; • servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; • attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.; • attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.; • attività artigianali di servizio compatibili con il centro storico; • parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 	2200

Gli immobili oggetto di valutazione ricadono nel perimetro dei "centri storici" (tavola PDR04 Planimetria dei centri storici – zona A di Guzzanica e Sabbio), con il seguente grado di intervento regolato dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

- unità subb. 703-704 (fabbricato B): "demolizione/ricostruzione con vincolo di sedime e forma";
- unità sub. 706 (fabbricato A): "demolizione/ricostruzione".

L'edificazione consentita è quella residenziale nei limiti della volumetria preesistente.

Art. PdR 48 REGOLE GENERALI

1. Le tavole PdR 3 e PdR 4 individuano e perimetrano i Centri storici (zona A); le prescrizioni di intervento sono stabilite nelle tavole. Il PGT ripropone nella sostanza i gradi di intervento previsti dal PRG avendo riscontrato la validità delle prescrizioni. Le schede di inventario dei Centri storici allegate al PRG costituiscono un supporto conoscitivo e di indirizzo utile per gli interventi nel Centro storico.

2. Le destinazioni ammesse in Centro storico (zona A) sono:

- residenza, collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
- attività commerciali previste al Capo IV;
- servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;

- attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.;
- attività artigianali di servizio compatibili con il centro storico;
- parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.

3. Gli interventi sull'edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza.

4. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel PGT per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RR) è ammessa la deroga alle altezze interne e ai rapporti aeroilluminanti stabilite dal R.L.I.

5. In tutti i tipi di intervento (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche.

Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e particolari) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico- critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.

6. Sugli immobili esistenti alla data di adozione del PGT relativi ad attività produttive non compatibili con il Centro storico sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto le attività produttive non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività secondarie.

Al fine di favorire il trasferimento delle attività incompatibili con il Centro storico in luoghi deputati possono essere previsti incentivi in diritti edificatori da applicarsi secondo il Regolamento dei crediti edilizi.

7. Gli interventi devono comprendere il restauro dei muri, che delimitano i giardini, gli orti, le strade, ecc. utilizzando i materiali (bocce di fiume, ecc) e le tecniche originali e tipiche.

8. Le strade devono essere oggetto di interventi di recupero dei caratteri e degli elementi originari (dimensioni, sezioni, rapporto tra pieni e vuoti, muri perimetrali, materiali, ecc.).

9. Solo quando la frammentazione delle proprietà non consente un intervento unico e contemporaneo per il recupero delle facciate di un manufatto, gli interventi possono avvenire anche in tempi diversi. Comunque gli interventi in fasi devono produrre un risultato finale omogeneo e coerente dal punto di vista della tipologia, della morfologia, dello stile e dell'architettura. Gli interventi devono recuperare in modo coerente tutti gli elementi che compongono le facciate del manufatto, quindi i caratteri, gli stilemi, le parti, i materiali (altezze, gronde, colmi, intonaci, pieni e vuoti, orditure, decorazioni, sbalzi, serramenti, opere in ferro, opere in pietra, ecc.) e le tecniche operative.

10. Il recupero di immobili finalizzato alla formazione di alloggi a canone di affitto e a prezzo di vendita convenzionato per studenti produce incentivi premiali. Gli interventi sono realizzati con convenzioni con l'Università, gli Istituti di Credito, Imprese singole o in consorzio, proprietari, ecc.

11. In conformità al Documento di Piano al fine di favorire gli interventi di recupero tutti gli interventi ammessi, anche quelli di demolizione di superfetazioni e di manufatti in contrasto, così come la formazione di alloggi a canone di affitto e a prezzo di vendita convenzionato per giovani coppie e per anziani producono un incentivo in diritti edificatori, da applicarsi secondo il Regolamento.

12. E' ammessa la costruzione di manufatti per il deposito di attrezzi e di materiali d'uso per la manutenzione di orti e giardini subordinata alla preventiva demolizione di baracche e tettoie eventualmente esistenti sulla proprietà. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini e devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto e con il paesaggio del centro storico, devono avere altezza massima al colmo inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 6,00. Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio e non rientrano nel conteggio della Slp.

E' inoltre ammessa negli giardini privati la costruzione di chioschi, gazebo, pergolati, ecc. Gli interventi devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini e devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto e con il paesaggio del centro storico.

Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della Slp purchè:

- siano aperti al perimetro
- abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.);
- abbiano altezza inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 20,00.

13. Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della Slp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini (oppure addossati a muri ciechi). Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benessere del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della concessione all'installazione;
- il contributo economico da versare (calcolato applicando il "Regolamento comunale per il rilascio di concessioni per l'occupazione di suolo pubblico o di aree soggette ad uso pubblico per la realizzazione di spazi di ristoro all'aperto");
- le adeguate fidejussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempimento del soggetto privato.*

*Variato con deliberazione di C.C. n. 55 del 29/10/2018

3.3 Certificazioni di conformità

In coerenza con il quadro normativo vigente, è stata verificata la presenza delle necessarie certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione. Garantire che l'immobile rispetti tutte le normative applicabili è essenziale in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato.

Nel nostro caso non sono stati forniti certificati di conformità alle norme vigenti, trattandosi di immobile in pessimo stato manutentivo.

Si precisa che, all'attualità, l'immobile identificato con il subalterno 703 risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal perito industriale Claudio Usubelli in data 28/07/2017 e valido fino al 28/07/2027 (codice identificativo: 1609100025817).

L'immobile risulta in classe energetica G ed è dotato di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria. Le fonti di energia che alimentano il bene sono: energia elettrica da rete; biomasse solide. L'impianto di riscaldamento è a stufa, l'impianto di acqua calda sanitaria con boiler fuori norma e gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono da rifare.

Analogamente, l'immobile identificato con il subalterno 704 risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal perito industriale Claudio Usubelli in data 28/07/2017 e valido fino al 28/07/2027 (codice identificativo: 1609100025917).

L'immobile risulta in classe energetica G ed è dotato di climatizzazione invernale (è stato simulato in quanto assente) e di produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è da rifare.

3.4 Situazione locativa

Gli immobili non sono locati e alla data del sopralluogo sono risultati liberi.

3.5 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 ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali).

3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

Dalle risultanze del sopralluogo, effettuato in data 27.02.2025, è emerso che gli immobili versano in pessimo stato manutentivo, pertanto, considerando che secondo il P.G.T. si può intervenire con demolizione e ricostruzione, si ritiene che la destinazione d'uso più redditizia nonché tecnicamente possibile dei beni (*highest and best use*) consista nella loro riconversione e trasformazione in fabbricati a destinazione residenziale.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

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

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

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

4.3 Analisi generale del mercato

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima è quello residenziale, sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire un'analisi dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino ad oggi e di indicatori di mercato. 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 2025, 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 Lombardia, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione

Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Nel 2024 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2025, mostra un aumento in volume, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,7%. Dal lato della domanda interna nel 2024 si registra, in termini di volume, un incremento dello 0,5% degli investimenti fissi lordi e dello 0,6% dei consumi finali nazionali.

A fronte dell'incremento % del PIL, tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale che chiude il 2024 con una crescita, seppure non accentuata, dell'1,3%. Dopo il calo osservato nel 2023, era -9,5%, la dinamica dei volumi di compravendita delle abitazioni riprende quindi una tendenza di rialzo. Nel 2024 il mercato residenziale sfiora le 720 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), circa 9 mila unità in più del 2023.

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 2024 risulta pari a 719.578 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 crescita dell'1,3% sul 2023. Si registra quindi una ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Rispetto al 2023 la crescita dei volumi di compravendita è più accentuata nell'area del Sud, in aumento del 2,6% (Tabella 2). Il numero di abitazioni trasferite cresce nel Nord Est e nel Centro con un tasso intorno all'1,5% mentre al Nord Ovest e nelle Isole si osservano valori simili a quelli del 2023. Il rialzo, inoltre, risulta di uguale entità nei comuni capoluogo e nei comuni non capoluogo, +1,3% valore tra l'altro analogo a quello osservato a livello nazionale.

In media nazionale l'intensità del mercato immobiliare (IMI) misurata come quota di stock abitativo compravenduto, che nel 2023 era pari a 2,05%, risulta nel 2024 pari a 2,07%. Si nota quindi, nel 2024, una stabilità del mercato residenziale, che guadagna solo 0,02 punti percentuali rispetto al 2023. L'IMI è stabile in tutte le aree geografiche, i capoluoghi mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,41% a livello nazionale.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2024; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa dell'IMI dal 2021 che continua nel 2022 crescendo ulteriormente. Nel 2023 si evidenzia un calo dell'IMI che inverte la serie sia a livello nazionale che in tutte le aree, rimanendo comunque su livelli superiori di quelli rilevati nel 2019. Nel 2024 l'IMI riprende la direzione in salita sia a livello nazionale sia nei comuni capoluogo e nei comuni minori.

L'andamento dal 2011 degli indici del NTN per taglie di mercato evidenzia una iniziale fase di discesa generale delle compravendite fino al 2013. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati

che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, fino al 2019. Nel 2020 l'evidente riduzione riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021, nei mercati di quasi in tutte le taglie, i livelli sono prossimi a quelli del 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL. Nel 2022 l'indice NTN cresce ulteriormente in tutte le taglie di mercato. Nel 2023 la serie assume un andamento in discesa, con valori superiori a quelli rilevati nel 2019 per tutte le taglie di mercato. Nel 2024, è presente una fase di crescita generale delle compravendite per i comuni di tutte le taglie di mercato ad eccezione delle due metropoli, taglia XXL, che mostra un lieve decremento. La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2024 mostra come il lieve rialzo dei volumi di compravendita abbia mantenuto sostanzialmente inalterata la distribuzione del NTN in tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.968 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, erano 4.972 nel 2023 e sono 55 i comuni nei quali non risultano scambi (erano 65 nel 2023). Risultano 129 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 199 del 2023 e ai 219 del 2022.

Nel 2024 sono 480 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero più elevato rispetto ai 462 del 2023. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.178, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.166 nel 2023), i restanti quasi 5 mila comuni presentano IMI inferiore al 2%, in gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni



Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



Per quanto riguarda la provincia di Bergamo gli scambi sono aumentati del 5,7% in tutta la provincia. Gli incrementi maggiori si riscontrano nella Cintura Città con +11,8% e nel capoluogo Bergamo con +10,5%.

Si registrano decrementi esclusivamente in Val Brembana con -4,3% e in Valle Imagna con -1,2%. Si può notare come l'incremento dei volumi di compravendita sia leggermente più marcato nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia.

Si registra un incremento dello 0,6% nel capoluogo per quanto riguarda i valori, come è possibile vedere dalla tabella 24 dove viene indicata la quotazione media e variazione annua per macroarea

provinciale. Più significativi sono i cambiamenti per la Cintura Città (+1,4%), per la Bassa (+1,3%) e per l'Isola Lario Orientale (+0,9%). Nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia, con l'eccezione della macroarea Val Seriana, dove le quotazioni decrescono dello 0,6%.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI E1 / "SABBIO BERGAMASCO", del Comune di DALMINE (BG)

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

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
BG	DALMINE	E1	SABBIO BERGAMASCO

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, un lieve aumento del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite con insufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

Con riferimento al Comune di Dalmine, dai dati OMI riferiti al periodo 2022/2025 si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato in lieve aumento. Nel 2022 il numero di NTN è stato pari a 356; nel 2023 tale numero è leggermente aumentato rispetto all'anno precedente, registrando un numero di transazioni pari a 373. Anche nel 2024 si è registrato un lieve aumento con un numero di NTN pari a 399.

Alla luce dell'analisi del mercato residenziale fin qui svolta, è emerso che il segmento immobiliare di riferimento si presenta complessivamente poco dinamico per quanto riguarda immobili comparabili a quello oggetto di stima, ovvero caratterizzati da uno stato di conservazione e manutenzione fortemente degradato. Al contrario, si è riscontrata una buona dinamicità del mercato in relazione a immobili in normali o ottime condizioni manutentive, con particolare riferimento a fabbricati di recente edificazione situati nel medesimo territorio comunale del bene oggetto di valutazione, limitandosi alle zone non centrali.

Considerate, dunque, sia le condizioni manutentive compromesse dell'immobile esistente, sia le

prescrizioni urbanistiche, si è ritenuto più opportuno ipotizzare un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato, coerente anche con le attuali tendenze e richieste del mercato immobiliare locale. Alla luce di tali elementi, si ritiene che il miglior uso possibile del bene (*highest and best use*) consista nella sua trasformazione mediante ricostruzione, mantenendo la destinazione residenziale e sfruttando integralmente la potenzialità edificatoria consentita, nel pieno rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti contenute nel PGT.

Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

4.4.2 Segmento del mercato immobiliare "Produttivo: Deposito" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

Note:

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo non residenziale in cui rientra il fabbricato destinato a deposito; 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 2025¹, dedicato agli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, 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 trimestrali dedicate al mercato non residenziale, riferite al primo trimestre 2025.

Con riferimento a ciascuna delle tipologie edilizie non residenziali, la Tabella 2, la Tabella 3 e la Tabella 4 mostrano i valori di stock, del NTN e dell'IMI per area territoriale. In termini di stock immobiliare, i negozi e i depositi commerciali rappresentano le tipologie con il maggior numero di unità censite, circa 7,7 milioni, oltre il 75% dello stock non residenziale.

Tabella 2: Stock anno 2024 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

Stock	Terziario - Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO)	Produttivo agricolo (AGR)	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/2	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	188.349	597.408	1.253.297	12.504	5.904	77.249	13.525	264.733	97.519	2.510.488
Nord Est	141.635	387.876	755.175	8.715	4.266	53.983	13.915	218.007	144.441	1.726.013
Centro	129.559	546.292	998.060	8.212	3.469	46.106	14.030	146.812	72.757	1.965.297
Sud	112.815	680.695	1.519.227	9.715	2.214	56.505	12.337	144.396	60.539	2.598.443
Isole	53.634	283.280	667.895	6.561	1.273	18.792	6.457	58.923	48.520	1.145.335
ITALIA	625.992	2.495.551	5.193.654	45.707	17.126	252.635	60.264	830.871	423.776	9.945.576

Tabella 3: NTN anno 2024 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

NTN	Terziario - Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO)	Produttivo agricolo (AGR)	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/2	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	4.359	13.179	24.706	21	133	1.703	271	6.640	812	51.823
Nord Est	3.475	7.666	14.188	31	77	1.242	237	4.709	1.335	32.959
Centro	2.860	9.713	15.211	34	52	951	292	2.633	536	32.279
Sud	2.054	8.554	16.822	28	40	955	163	2.088	341	31.043
Isole	916	3.852	8.281	13	21	390	110	646	401	14.629
ITALIA	13.663	42.963	79.207	125	323	5.240	1.073	16.715	3.425	162.733

Tabella 4: IMI anno 2024 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

IMI	Terziario - Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO)	Produttivo agricolo (AGR)	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/2	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	2,31%	2,21%	1,97%	0,17%	2,26%	2,20%	2,01%	2,51%	0,83%	2,06%
Nord Est	2,45%	1,98%	1,86%	0,35%	1,80%	2,30%	1,71%	2,18%	0,92%	1,91%
Centro	2,21%	1,78%	1,52%	0,41%	1,49%	2,06%	2,08%	1,79%	0,74%	1,64%
Sud	1,82%	1,26%	1,11%	0,28%	1,80%	1,69%	1,32%	1,45%	0,56%	1,19%
Isole	1,71%	1,36%	1,24%	0,19%	1,65%	2,08%	1,70%	1,10%	0,83%	1,28%
ITALIA	2,18%	1,72%	1,53%	0,27%	1,88%	2,07%	1,78%	2,01%	0,81%	1,64%

In continuità con quanto osservato nel corso del 2024, il 2025 si apre con il segno positivo per il mercato degli immobili non residenziali che, nel I trimestre, registra un generale aumento delle compravendite, oltre il 5% in più rispetto allo stesso periodo del 2024. Nel dettaglio dei singoli comparti del mercato non residenziale, si evidenzia in particolare l'incremento degli scambi, prossimo all'8% in termini di NTN, per i negozi e per i depositi commerciali; frenano, invece, le compravendite di uffici, in calo tendenziale di quasi il 6%, e rallentano gli scambi di immobili a destinazione produttiva, -0,7%.

Nel mercato immobiliare delle grandi città, il dato tendenziale complessivo è negativo sia per gli uffici che per i negozi. Torino è l'unica tra le grandi città che presenta nel trimestre dati tendenziali positivi in tutti i comparti del non residenziale.

Nel I trimestre 2025, le compravendite di immobili non residenziali crescono del 5,4% su base tendenziale, con oltre 57 mila unità scambiate nel trimestre. Il settore terziario/commerciale, in rialzo del 6,7%, traina l'intero mercato, con aumenti diffusi in quasi tutti i comparti, dai depositi commerciali e autorimesse, +8,2%, agli immobili delle altre destinazioni, +7,3%, passando per i

negozi, i cui volumi crescono dell'8,1%; gli uffici, invece, segnano per il secondo trimestre consecutivo una flessione del 5,9%. In calo, seppur lieve, anche il numero di unità compravendute nel settore produttivo, -0,7%, a differenza di quanto avviene nel settore agricolo che presenta un debole rialzo, +0,6%, e per gli scambi degli immobili classificati in Altro¹, quasi 17.800 in totale, che, invece, salgono, rispetto allo stesso periodo del 2024, del 4,7%.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24
Terziario Commerciale	34.874	6,7%
<i>di cui Uffici</i>	3.091	-5,9%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	11.109	8,1%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.566	7,3%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	19.108	8,2%
Produttivo	3.837	-0,7%
Agricolo	826	0,6%
Altro	17.791	4,7%
Totale	57.327	5,4%

¹Rapporto Immobiliare 2025 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare, data di pubblicazione 29.05.2025, anno di riferimento 2024.

Alla luce dell'analisi del mercato residenziale fin qui svolta, è emerso che il segmento immobiliare di riferimento si presenta complessivamente poco dinamico per quanto riguarda immobili comparabili a quello oggetto di stima, ovvero caratterizzati da uno stato di conservazione e manutenzione fortemente degradato. Al contrario, si è riscontrata una buona dinamicità del mercato in relazione a immobili residenziali in normali o ottime condizioni manutentive, con particolare riferimento a fabbricati di recente edificazione situati nel medesimo territorio comunale del bene oggetto di valutazione, limitandosi alle zone non centrali.

Considerate, dunque, sia le condizioni manutentive compromesse dell'immobile esistente, sia le prescrizioni urbanistiche, si è ritenuto più opportuno ipotizzare un intervento di demolizione e

ricostruzione del fabbricato, coerente anche con le attuali tendenze e richieste del mercato immobiliare locale. Alla luce di tali elementi, si ritiene che il miglior uso possibile del bene (*highest and best use*) consista nella sua trasformazione mediante ricostruzione, prevedendo la destinazione residenziale e sfruttando integralmente la potenzialità edificatoria consentita, nel pieno rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti contenute nel PGT.

Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Abitazione sita in DALMINE - VIA MAGGIORE, snc

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = V_m / q^n - (K + U_p) / q^n$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

U_p = utile del promotore.

$q=(1+r)$ fattore di attualizzazione

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_m / q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_p\} / q^n$$

nella quale:

V _T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V _m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C _{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C _{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione
C _{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C _{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O _{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O _U Oneri di urbanizzazione	C _{IT} Costi indiretti di trasformazione	
O _{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O _P	Onorari professionali	C _G Costi di gestione dell'operazione		
C _{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
S _G	Spese generali			
S _C	Spese di commercializzazione			
O _{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
O _{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
O _{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
U _p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T . Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \times V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \times V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

La formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q_j^n + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q_k^n + O_{FT}/q^n + U_p/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

• Bene da trasformare - Consistenza

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel seguente modo:

Determinazione della consistenza lorda

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza(m ²)
Residenziale	Planimetria catastale	755,00
TOTALE (m ²)		755,00

Pertanto la consistenza del bene da trasformare è pari a m² 755,00

La consistenza sopra riportata, corrispondente alla SLP, è stata derivata dal precedente paragrafo "2.2.4. Consistenza" e arrotondata in c.t. a mq 755,00.

Secondo quanto riportato nel vigente P.G.T., l'immobile ricade nel perimetro dei centri storici, con il grado di intervento regolato dall'art. 48 delle N.T.A. del P.d.R. "demolizione-ricostruzione". Il volume del fabbricato è pari a mc 3.011,00 (così come determinata nella precedente relazione di stima trasmessa con prot. n. 80688 del 20.05.2021). L'edificazione consentita è quella residenziale nei limiti della volumetria preesistente. Gli interventi sull'edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza.

5.1.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

Dall'analisi delle indicazioni riportate nel PGT e della documentazione in possesso di quest'Ufficio, nonché dalle risultanze del sopralluogo, è emerso lo stato manutentivo scadente dell'unità immobiliare esistente, pertanto, si è ipotizzato un intervento di completa demolizione dell'immobile e la costruzione di un fabbricato residenziale. Sulla base dei calcoli effettuati, si ipotizza di realizzare un edificio di tre piani fuori terra e uno interrato, con altezza pari a 9,00 metri e una superficie in pianta pari a 334 mq.

Il fabbricato di nuova realizzazione è composto da nove appartamenti, tre per piano, con nove boxes doppi al piano interrato; in particolare si prevede una SLP pari a mq 1.003 e un volume pari a 3.011 mc.

Il fabbricato sarà dotato di un vano scala, di circa mq 40, che collega tutti e quattro i piani mediante scala e ascensore.

Potenzialità edificatorie per destinazione

ID	Destinazione	Superficie Territoriale (m ²)	Indice di edificabilità (m ³ /m ²)	Superficie realizzabile (m ²)	Volume realizzabile (m ³)
1	Residenziale	2.812,00	0,00	0,00	3.011,00

• Destinazione n.1 - Residenziale: definizione dell'unità immobiliare urbana tipo

Ogni appartamento sarà composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno, w.c./lavanderia e balconi; completa la proprietà un box doppio a piano interrato di circa mq 30.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
Abitazione	98,00	1,00	98,00
balconi	25,00	0,30	7,50
box auto	30,00	0,50	15,00
TOTALE (m ²)			120,50

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m² 120,50

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a 120,50 mq in cifra tonda, calcolata facendo riferimento al D.P.R.138/98 e tenendo conto delle pertinenze (box). L'area esterna invece viene considerata comune a tutte le u.i.u.

Si precisa che per il ragguaglio della superficie del box è stato utilizzato coefficiente pari a 0,50, in linea con quanto previsto dalla prassi estimativa e coerente con le indicazioni desumibili dai valori OMI presenti nella Banca Dati.

Si evidenzia che l'ipotesi progettuale è fatta in assenza di un progetto di massima, di convenzioni urbanistiche e di qualsiasi altra indicazione utile.

La Slc complessiva sarà pari a mq 1.084,50, come riportato al successivo paragrafo "Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato", e determinata come segue: mq 120,50 * 9 appartamenti = mq 1.084,50

5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

Fasi	Tempistica (mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	12

Fasi	Tempistica (mesi)	
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE $n = n_1 + n_2 + n_3$	n	24

5.1.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n.1 - Residenziale

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5.1.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato V_m tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, 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:

1. selezione tramite indagine di mercato di 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 all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. 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;
5. redazione della tabella di valutazione, 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;
6. 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).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 5425, racc. n. 4977 a firma del notaio Chiara Arcamone
Prezzo (€)		256.905,00
Data dell'atto		01/07/2022
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Guzzanica
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	8908
	Subalterno	20-74
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "SUN CITY - 1° Lotto" e composte da appartamento, ubicato al piano terra, composto da soggiorno/ cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due porzioni di area pertinenziale di proprietà esclusiva; autorimessa pertinenziale, ubicata al piano primo sottostrada, avente superficie di circa mq 30 e identificata nel N.C.E.U. sez. SF particella 8908 sub. 74.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. PDC/2020/00018 rilasciato dal Comune di Dalmine in data 29 ottobre 2020, pratica numero EDI/2020/00010/PDC e delle successive segnalazioni certificate inizio attività (SCIA) in variante presentate in data 14 dicembre 2020, prot. n. 2020/0039029, in data 6 aprile 2021, prot. 2021/0011184 ed in data 26 gennaio 2022, prot. n. 2995. I lavori di costruzione sono iniziati in data 27 novembre 2020 come da comunicato al Comune di Dalmine in data 26 novembre 2020, prot. n. 0019592 e sono stati ultimati in data 10 maggio 2022, come comunicato al Comune di Dalmine in data 12 maggio 2022, prot. n. 0022761. In data 12 maggio 2022 è stata presentata la segnalazione certificata di agibilità, prot. n. 0022761, garantendo che sussistono tutti i requisiti formali e sostanziali per l'agibilità.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo n. 1609100019022) del 26.04.2022 con scadenza in data 26.04.2032 a firma del geom. Chiara Brighenti, l'immobile risulta in classe A4 ed è dotato dei seguenti impianti: climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, produzione acqua calda sanitaria e ventilazione meccanica. Le fonti di energia utilizzate nell'immobile sono: energia elettrica da rete, solare fotovoltaico e pompa di calore installata nel 2021.</p> <p>Nel calcolo della consistenza, la superficie dell'autorimessa è ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D1 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D3.</p>

Tabella Comparabile C_p

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 6275, racc. n. 5724, a firma del Notaio Chiara Arcamone
Prezzo (€)		255.000,00
Data dell'atto		14/04/2023
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Battista Moroni
	Numero civico	4
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	8935
	Subalterno	22-87
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "sun city - 2° lotto" ubicate nel fabbricato "E-F", e precisamente appartamento composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, w.c. ed area pertinenziale di proprietà esclusiva; autorimessa pertinenziale, ubicata al piano primo sottostrada, aventi superficie di circa mq 36 e identificata nel N.C.E.U. sez. SF foglio 8 particella 8935 sub. 87.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in forza del permesso di costruire rilasciato dal comune di Dalmine in data 30 Aprile 2021, pratica numero EDI/2021/00003/PDC, provvedimento n. PDC/2021/00007, prot. n. 202100007 e della successiva segnalazione certificata inizio attività (SCIA) in variante presentata al medesimo comune in data 16 novembre 2022, prot. n. 47464. I lavori di costruzione sono iniziati in data 17 maggio 2021, come da comunicazione presentata al medesimo comune in data 13 maggio 2021, prot. n. 15974 (integrata in data 21 maggio 2021, prot. n. 169995 e sono stati ultimati in data 11 febbraio 2023, come da comunicazione presentata al medesimo comune in pari data, prot. n. 6615. In data 16 febbraio 2023 è stata presentata al comune di Dalmine la segnalazione certificata di agibilità, prot. n. 7428, garantendo che sussistono tutti i requisiti formali e sostanziali per l'agibilità.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo n. 1609100004923) del 13.01.2023 con scadenza in data 13.01.2033 a firma del geom. Chiara Brighenti l'immobile risulta in classe A4 ed è dotato dei seguenti impianti: climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, produzione acqua calda sanitaria e ventilazione meccanica. Le fonti di energia utilizzate nell'immobile sono: energia elettrica da rete, solare fotovoltaico (per produzione da fonti rinnovabili) e pompa di calore per climatizzazione invernale ed estiva e produzione di acqua calda sanitaria (installate nel 2021 e 2022).</p> <p>Nel calcolo della consistenza la superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D1 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D3.</p>

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 8213, racc. n. 7525 a firma del notaio Chiara Arcamone
Prezzo (€)		267.806,90
Data dell'atto		03/06/2025
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Agostino Richelmi
	Numero civico	4
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	8766
	Subalterno	45-103
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>unità immobiliare facenti parte del complesso immobiliare denominato "sun city - 3° lotto" costituite da appartamento al piano terra della palazzina "Q-R", scala R, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, due bagni e area pertinenziale di proprietà esclusiva; completa la proprietà un'autorimessa pertinenziale, ubicata al piano primo sottostrada, avente superficie di circa mq 23 e identificata nel N.C.E.U. sez. SF, foglio 8, particella 8766 sub. 103.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto (previa demolizione del fabbricato preesistente effettuata in forza di S.C.I.A. presentata al comune di Dalmine in data 22 novembre 2019, prot. n. 0014764) è stato realizzato in forza del permesso di costruire rilasciato dal comune di Dalmine in data 3 ottobre 2022, pratica numero EDI/2022/00031/PDC, provvedimento n. PDC/2022/00039, prot. n. 41819 e delle successive segnalazioni certificate inizio attività (SCIA) in variante presentate al medesimo comune in data 15 dicembre 2023, prot. n.53133, pratica n. 179/2023 e in data 15 luglio 2024 prot. n. 32286. I lavori di costruzione sono iniziati in data 7 novembre 2022, come da comunicazione presentata al medesimo comune in data 3 novembre 2022, prot. n. 45426 e in data 20 settembre 2024 è stata protocollata comunicazione di fine lavori parziale (quanto agli immobili in oggetto) prot. n. 41382. In data 20 settembre 2024 è stata presentata al comune di Dalmine la segnalazione certificata di agibilità parziale (quanto agli immobili in oggetto) n. 41382 prot., garantendo che sussistono tutti i requisiti formali e sostanziali per l'agibilità.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo n. 1609100008725) del 21.01.2025 con scadenza in data 21.01.2035 a firma del geom. Chiara Brighenti, l'immobile risulta in classe A4 ed è dotato dei seguenti impianti: climatizzazione invernale, produzione acqua calda sanitaria e ventilazione meccanica. Le fonti di energia utilizzate nell'immobile sono: energia elettrica da rete, solare fotovoltaico (per produzione di fonti rinnovabili) e pompa di calore installata nel 2024 (per climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria).</p> <p>Nel calcolo della consistenza la superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D1 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D3.</p>

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 67152, Racc. n. 42106, a firma notaio Dott.ssa Stefania Russo
Prezzo (€)		305.000,00
Data dell'atto		18/04/2024
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	via Pinosa
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	MA
	Foglio	5
	Particella	5249
	Subalterno	5-16
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>immobili, facenti parte del complesso edilizio, denominato "Residenza Elisa", e precisamente: appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo, con accesso dal secondo cancellino a destra per chi, giungendo dalla strada, percorre il vialetto pedonale, composto da quattro vani ed accessori, con annessa la terrazza a livello del primo piano e l'area di accesso al piano terra, oltre l'autorimessa pertinenziale con il locale tecnico posta al piano terra, avente accesso dalla seconda porta a sinistra per chi, giungendo dalla strada, percorre il corsello. L'autorimessa ha una superficie di circa mq 42 ed è identificata alla sez. MA foglio 5 p.lla 5249 sub. 16).</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il complesso edilizio in oggetto è stato realizzato in virtù della S.C.I.A., sostitutiva del permesso di costruire, n. 36709 del 25/10/2021 e della successiva variante n. 16833 del 20/04/2023; i lavori di costruzione delle unità sono stati ultimati in data 22/09/2023; è stata presentata in data 27/09/2023 la Segnalazione Certificata di Agibilità (prot. n. 40251).</p> <p>Secondo quanto riportato nell'attestato di Prestazione Energetica, a firma dell'ing. Andrea Claudio Marinoni, l'immobile ricade in classe energetica A4 ed è dotato di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria. E' dotato di pompa di calore installata nel 2023 per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di impianto fotovoltaico per le fonti rinnovabili.</p> <p>Nel calcolo della consistenza la superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D2 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D4.</p>

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 141347, Racc. n. 30255
Prezzo (€)		182.000,00
Data dell'atto		27/11/2024
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Battista Moroni
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	8935
	Subalterno	34-94
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>immobile ubicato nel Fabbricato "G" del complesso immobiliare denominato "Sun City - 2° Lotto" e precisamente: appartamento posto al piano terra con annessa area di pertinenza esclusiva, composto di soggiorno-cucina, una camera, disimpegno e bagno; con annessa autorimessa di pertinenza posta al piano primo sottostrada, di circa mq 37 (identificato nel N.C.E.U. sez. SF foglio 8 p.la 8935 sub. 94).</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato edificato in base a permesso di costruire in data 30.04.2021 pratica n. EDI/2021/00003/PDC provvedimento n. PDC/2021/00007 prot.n. 202100007 e successiva SCIA in variante in data 16 novembre 2022 prot.n. 47464; per le unità immobiliari in oggetto è stata depositata Segnalazione Certificata per l'Agibilità in data 16.02.2023 Prot.n. 7428 corredata dell'intera e completa documentazione richiesta dalla legge, il Comune non ha emanato alcun provvedimento ostativo al perfezionamento dell'iter procedimentale previsto.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1609100006123) del 16.01.2023 con scadenza il 16.01.2033 a firma del geom. Chiara Brighenti, l'immobile ricade in classe energetica A4 ed è dotato di climatizzazione invernale, ventilazione meccanica, produzione acqua calda sanitaria. E' dotato di pompa di calore installata nel 2022 per la climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria; impianto fotovoltaico e pompa di calore per le fonti rinnovabili.</p> <p>Nel calcolo della consistenza, la superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D1 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D3.</p>

• 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.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2
Nuova costruzione	No	0
	Si	1

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'edificio in questione, o comunque zone periferiche, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare, con particolare riferimento allo stato manutentivo, in quanto l'immobile trasformato sarà un fabbricato residenziale di tre piani f.t. di nuova costruzione, pertanto in ottimo stato manutentivo.

La consistenza ragguagliata, del *subject* e di tutti i comparabili, è stata ottenuta sommando la superficie dell'abitazione con quella ragguagliata del box; in particolare, si è adottato coefficiente di ragguaglio pari a 0,50 per l'autorimessa in linea con quanto previsto dalla prassi estimativa e coerente con le indicazioni desumibili dai valori OMI presenti nella Banca Dati.

La caratteristica "*tipologia architettonica dell'edificio*" è stata utilizzata per indicare il tipo costruttivo dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili analizzati.

La caratteristica "*numero wc*" è stata inserita per evidenziare la presenza di due wc nel *subject* e in tutti i comparabili ad eccezione del comparabile Ce in cui è presente un solo bagno.

Lo "*stato manutentivo*" del *subject* e dei comparabili è ottimo in quanto trattasi di immobili tutti realizzati entro i 5 anni dalla data dell'atto, per questo motivo non è stata inserita la caratteristica anche se analizzata in quanto non genera punteggio.

• Tabella degli 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, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella riallineamento cronologico e spaziale

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

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

Nella Tabella "B" - Riallineamento cronologico e spaziale, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti.

Nel caso in esame, per i motivi sotto esposti, non è opportuno eseguire il test per verificare l'ammissibilità del campione selezionato.

Tenuto conto che il segmento di mercato di riferimento è la nuova costruzione, dal momento che non sono disponibili le quotazioni OMI di tipologie residenziali in stato manutentivo ottimo nella zona OMI di appartenenza del *subject*, non è opportuno eseguire il test di ammissibilità, avendo inoltre verificato l'attendibilità del campione selezionato.

Si precisa, inoltre, che non si esegue il test di ammissibilità in quanto gli immobili ricadono in zone periferiche del Comune di Dalmine, aventi caratteristiche tipologiche ed economiche simili e che, prima della revisione decennale (2° semestre 2024), ricadevano in zona OMI D1 e D2.

● Tabella dei dati

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

● 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/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati ricavati per analogia rispetto ai prezzi impliciti determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio per il mercato delle compravendite residenziali in fabbricato pluripiano, ritenendo le caratteristiche analizzate similmente apprezzabili sul mercato di riferimento.

● Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali			C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Rep. n. 5425, racc. n. 4977 a firma del notaio Chiara Arcamone		Rep. n. 6275, racc. n. 5724, a firma del Notaio Chiara Arcamone		Rep. n. 8213, racc. n. 7525 a firma del notaio Chiara Arcamone		Rep. n. 67152, Racc. n. 42106, a firma notaio Dott.ssa Stefania Russo		Rep. n. 141347, Racc. n. 30255			
	Prezzo o valore assunto (€)		256.905,00		255.000,00		267.806,90		305.000,00		182.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2022		1/2023		1/2025		1/2024		2/2024		2/2025	
	Comune		DALMINE		DALMINE		DALMINE		DALMINE		DALMINE		DALMINE	
	Indirizzo	Toponimo	Via Guzzanica		Via Giovanni Battista Moroni		Via Agostino Richelmi		via Pinosa		Via Giovanni Battista Moroni		Via Maggiore	
		Numero civico	11		4		4		snc		6		snc	
	Catastali	Sezione	SF		SF		SF		MA		SF		SA	
		Foglio	8		8		8		5		8		7	
		Particelle	8908		8935		8766		5249		8935		2200	
		Subalterno	20-74		22-87		45-103		5-16		34-94		706	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		-		-		-		-		-		E1	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00			
		Massimo €/m ²	1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m ²	1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00	
		2/2025	Massimo €/m ²	1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	111,00	Superficie in m ²	132,00	Superficie in m ²	78,00	Superficie in m ²	120,50
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
Caratteristiche oggetto di confronto	Nuova costruzione	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00
	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00

TABELLA B - RIALLINEAMENTO CRONOLOGICO E SPAZIALE

		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		-	-	-	-	-	E1	
Prezzo rilevato		256.905,00	255.000,00	267.806,90	305.000,00	182.000,00	-	1.300,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2022	1/2023	1/2025	1/2024	2/2024	-	1.650,00
	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona ed epoca comparable)	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	-	-
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V _{OMI} epoca stima/V _{OMI} epoca comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparable all epoca stima)	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	Epoca stima:	2/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject)	1.475,00
Consistenza ragguagliata S _{Tci} (m ²)		118,00	118,00	111,00	132,00	78,00	120,50	
Prezzo unitario pc (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		2.177,16	2.161,02	2.412,67	2.310,61	2.333,33	-	1.300,00
Prezzo unitario omogeneizzato p _c = p _{CI} x ke x kl (euro/m ²)		2.177,16	2.161,02	2.412,67	2.310,61	2.333,33	-	1.650,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P _c = p _{CI} x S _T (euro)		256.905,00	255.000,00	267.806,90	305.000,00	182.000,00	p' _{c min} = euro	2.161,02

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	111,00	Superficie in m ²	132,00	Superficie in m ²	78,00	Superficie in m ²	120,50
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00
c4	Nuova costruzione	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00
c5	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P _{c min}	euro/m ²	1,000	2.161,02	2.161,02	2.161,02	2.161,02	2.161,02
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,024	6.165,72	6.120,00	6.427,37	7.320,00	4.368,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3 x P'ci	€	0,028	7.193,34	7.140,00	7.498,59	8.540,00	5.096,00
c4	Nuova costruzione	Kc4 x P'ci	€	0,081	20.809,31	20.655,00	21.692,36	24.705,00	14.742,00
c5	Numero WC	Kc5 x P'ci	€	0,057	14.643,59	14.535,00	15.264,99	17.385,00	10.374,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
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		
c1	Consistenza ragguagliata	2,50	5.402,54	2,50	5.402,54	9,50	20.529,66	-11,50	-24.851,69	42,50	91.843,22		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Nuova costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	10.374,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPi	5.402,54		5.402,54		20.529,66		-24.851,69		102.217,22			
	P'C	256.905,00		255.000,00		267.806,90		305.000,00		182.000,00			
	P'C Σ ΔP	262.307,54		260.402,54		288.336,56		280.148,31		284.217,22			
1^ SINTESI	p _c corretto	2.176,83		2.161,02		2.392,83		2.324,88		2.358,65		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	2.282,84
	Δmedio%	-4,64%		-5,34%		4,82%		1,84%		3,32%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	275.082,22

• Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/m ²)	Superficie commerciale (m ²)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Residenziale	2.282,84	1.084,50	2.475.739,98

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è pari ad € 2.475.739,98

5.1.5 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

• Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI -	A9 - Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato	Nord Italia	2024	1.062,-00	0,00	3.186,-00	20	1.922,-00	0,85	1,00	1,00	0,95	0,81	1.552,-02	1.003,-00	1.556.671,05
Idoneizzazione dell'area (COI)	Osservatorio costi di riferimento per gli appalti di opere pubbliche (D. lgs 50/2016)	LOM2-41.OC.EEA.c01.C0000.Za00-0.0000.	Lombardia	2024	0,00	0,00	0,00	0	12,62	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	11,99	3.011,-00	36.09-8,88

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Idoneizzazione dell'area (COI)	Osservatorio costi di riferimento per gli appalti di opere pubbliche (D. lgs 50/20-16)	LOM2-41.1C-27.05-0.0100.d	Lombardia	2024	0,00	0,00	0,00	0	11,80	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	11,21	3.011,00	33.75-3,31
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)										1.626.523,23							

Per quanto riguarda i costi di idoneizzazione dell'area essi sono stati determinati considerando la demolizione del fabbricato residenziale, con riferimento al Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Lombardia, ed. 2024 (con i prezzi riferiti al 2023) e in particolare alla voce LOM241. OC.EEA.c01.C0000.J0001.000 Demolizione totale o parziale di edificio, anche pericolante, di tipo industriale, con mezzi meccanici adeguati alla mole delle strutture da demolire, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate, €/mc 12,62. Il volume del fabbricato da demolire è stato determinato pari a mc 3011,08.

Inoltre, vanno considerati gli oneri di smaltimento (CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI), da calcolare con riferimento al peso specifico del materiale demolito; si è fatto riferimento alla voce LOM241.1C.27.050.0100.d (- rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione (CER 170904) presso impianto di smaltimento autorizzato per rifiuti inerti, secondo il giudizio di ammissibilità in discarica rilasciato dal laboratorio di analisi ai sensi del D.M.27/09/2010") e in particolare si avrà un prezzo totale unitario pari a €/mc 11,80 ottenuto da €/t 34,70 (prezzo unitario) * 20% (incidenza vuoto per pieno) * 1,70 t/mc (peso specifico medio).

Codice prezzario	prezzo unitario	incidenza vuoto per pieno	peso specifico medio	prezzo totale unitario
1C.27.050.0100.d	34,70 €/ton	20%	1,70 ton/mc	11,80 €/mc

Per le superfici coperte si è utilizzata la scheda di riferimento della DEIA9, riferita alla realizzazione di una SIp di mq 1.062 e volume pari a 3.186 mc, a destinazione residenziale; il relativo costo si intende comprensivo delle sistemazioni esterne. L'omogeneizzazione si è ritenuta necessaria per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione. Tali costi unitari sono stati omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione. In particolare, il coefficiente "ubicazione e contesto" pari a 0,85 tiene conto del fatto che costi del prezzario

DEI si riferiscono a interventi svolti a Milano. Infatti le differenze territoriali in termini di mercato edilizio, costi della manodopera, logistica di cantiere e livello della domanda contribuiscono a determinare un costo di costruzione mediamente inferiore in provincia di Bergamo, rispetto a quello rilevabile in provincia di Milano. Tale coefficiente è anche riscontrabile sulla piattaforma Numbeo, sulla base degli indici del costo della vita, rilevati a Bergamo e a Milano.

Per i costi di demolizione, invece, il coefficiente "ubicazione e contesto" è pari a 0,95 come da indicazioni contenute nelle premesse al Prezzario Regionale Lombardia.

Per quanto concerne il riferimento territoriale, in attesa che il compiuto sviluppo del Prezzario regionale consenta l'applicazione degli specifici parametri di adeguamento dei prezzi, che saranno eventualmente valutati su base geografica o sulla base di altri criteri oggettivi, il Prezzario 2024 consente l'applicazione facoltativa di alee percentuali, in funzione della localizzazione dei lavori, per le voci della Parte 1 e della Parte 3 riferite alle seguenti tipologie di opere:

Demolizioni – rimozioni;

Scavi – movimenti terre;

Opere in cemento armato – iniezioni e rispristini;

Opere stradali.

Tali tipologie di opere, con le relative alee, sono state individuate sulla base di valutazioni parametriche operate in merito dal Politecnico di Milano nell'ambito di uno studio a ciò dedicato e presentato da ANCE Lombardia nel Tavolo Tecnico istituito da Regione Lombardia, in data 16 marzo 2018.

La tabella sotto riportata evidenzia, in percentuale rispetto al prezzo inserito nel prezzario regionale, i valori di scostamento massimo applicabile in funzione delle localizzazioni dei lavori su base provinciale.

Aree interessate (ambiti provinciali)	Scostamento applicabile (massimo)
Varese, Como, Lecco, Sondrio	8%
Bergamo, Brescia	5%
Cremona, Mantova, Pavia	6%

Con riferimento al livello qualitativo, è stato applicato coefficiente 0,95 per tener conto che nella scheda DEI A9 sono previsti due piani interrati, mentre nell'intervento di trasformazione qui ipotizzato è previsto un solo piano interrato.

• Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I costi indiretti di trasformazione (C_{IT}) sono costituiti sia dagli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) che da **Costi di gestione dell'operazione** (C_G).

Gli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) comprendono:

- gli **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria** (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre Ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso;
- i **Contributi concessori sul costo di costruzione** (O_{CC}), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei

lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I **Costi di gestione dell'operazione (C_G)** comprendono:

- gli **Onorari Professionali (O_P)**, che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;
- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (C_{AL})**, generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);
- le **Spese Generali e di amministrazione (S_G)**, relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);
- le **Spese di commercializzazione (S_C)**, ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (C_{IT}) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (O_U) e nei Costi di gestione dell'operazione (C_G)

Tabella dei costi indiretti di trasformazione

ONERI DI URBANIZZAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Dest. N. 1 - O_{ups}	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{up}	6,25	€/m ³		3.011,00	18.818,75
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{us}	18,75	€/m ³		3.011,00	56.456,25
	Monetizzazione degli standards urbanistici	0,00	-		0,00	0,00
Dest. N. 1 - O_{cc}	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{cc})	494,09	€/m ²	10,00%	1.003,00	49.557,23
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Onorari professionali [$O_P = o_p\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$]			€	7,00%	1.626.523,23	113.856,63
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$			€	2,00%	1.751.355,46	35.027,11
Spese di commercializzazione ($S_C = x\% \times V_M$)			€	2,00%	2.475.739,98	49.514,80
TOTALE ($C_{IT} = O_U + C_G$)						323.230,76

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dedotti dalle Tabelle del Comune di Dalmine (Allegato A della Delibera n. 36, aggiornamento oneri di urbanizzazione 2021, ultimo disponibile), con riferimento alla zona "A" in cui ricade l'immobile in trattazione e per intervento di "nuova costruzione". Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si fa riferimento alla Determina n. 78 del 26/01/2024, con cui il Comune di Credaro ha stabilito l'importo del contributo del costo di costruzione pari a € 494,09.

Le aliquote (onorari professionali, spese generali e spese di commercializzazione) sono quelle ordinariamente applicate per operazioni immobiliari simili. Per quanto riguarda gli oneri professionali, in considerazione dell'entità della consistenza da realizzare, si ritiene di applicare una percentuale pari al 7%; le spese generali, sulla base di analisi desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate, vengono stabilite generalmente nella misura del 2-3% del valore del prodotto edilizio finito, con distribuzione lineare lungo tutto il periodo; per il caso in questione si assume una percentuale del 2%; infine, per le spese di commercializzazione, la percentuale applicata dagli agenti immobiliari ai privati è ordinariamente compresa tra l'1% ed il 3% del valore commerciale del bene; nel caso in esame si assume una percentuale pari al 2%.

5.1.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T , O_U , C_G). I periodi n_1 , n_2 ed n_3 corrispondono ai quelli indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	6	n2+n3	18
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1+ (1/3) n2	10	(2/3) n2+n3	14
Oneri di urbanizzazione	n1	6	n2+n3	18
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1	6	n2+n3	18
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1+ (1/3) n2	10	(2/3) n2+n3	14

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,47%	18	1.626.523,23	30,00%	40,00%	10.246,89
		14	1.626.523,23	70,00%	40,00%	18.489,99
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = x\% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	124.832,23	100,00%	40,00%	2.621,42
Sui costi di gestione $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	198.398,54	30,00%	40,00%	1.249,89
		14	198.398,54	70,00%	40,00%	2.255,35
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						34.863,55

Per quanto riguarda la “percentuale di indebitamento” va osservato che l’effettiva quantificazione della quota di capitale preso a prestito non è un’operazione semplice essendo tale percentuale correlata a caratteristiche soggettive del promotore immobiliare (capacità economiche, propensione al rischio, affidabilità, ecc.). Tuttavia, per fissare un ragionevole valore della quota di debito “d” si può fare riferimento a quanto previsto dall’accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2), in cui il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un’operazione immobiliare per più del 50% del capitale complessivo da investire.

Ai fini della determinazione del tasso di interesse sul debito si è fatto riferimento alla pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali – aprile 2025"(ultima pubblicata in data 11 giugno 2025: in particolare si considerano le statistiche relative ai tassi di interesse bancari sui prestiti in euro alle società non finanziarie per nuove operazioni. Per prestiti fino a € 1.000.000,00, si assume $i = 3,47\%$ (periodo di riferimento: aprile 2025). Gli oneri finanziari vanno computati con riferimento ai tempi di erogazione dei capitali, e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi.

5.1.7 Utile del promotore (U_p)

L’utile del promotore (U_p) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall’impiego di tutti i capitali utilizzati nell’operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l’epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d’impresa.

L’utile del promotore viene espresso in “percentuale” (p) del valore di mercato dell’immobile

trasformato (V_m) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
2.475.739,98	8,00%	198.059,20

È possibile, per la costruzione di tale voce, ricorrere al build up approach (da "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero), ossia a un metodo additivo che parte da un saggio minimo e individua il rendimento atteso di un investimento sommando al rendimento di titoli privi di rischio, un premio per il rischio legato a tre diverse componenti, ossia:

$$r(\%) = \text{Risk free} + \text{Prischio} = \text{Risk free} + (\text{Prfin} + \text{Prsis} + \text{Prbus})$$

ove:

$r(\%)$ = tasso di rendimento dell'investimento;

Risk free = tasso privo di rischio o il rendimento dei titoli di stato, con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento; per il 2025 il rendimento medio ponderato dei BTP 2 anni è stato del 2,21%, si considera un tasso arrotondato all'unità pari al 2%;

Prischio = Premio per il rischio comprendente i seguenti tre fattori:

Prfin = premio per il rischio finanziario legato alle fluttuazioni dell'inflazione, all'illiquidità dell'investimento immobiliare e al grado di leva finanziaria. Si adotta pari al 2%;

Prsis = Premio per il rischio di sistema, legato a variazioni del quadro politico, normativo, amministrativo e ambientale (legislazione fiscale, standard e requisiti tecnologici, urbanistica ecc), e che nell'area euro si può ritenere pari a 0,5%;

Prbus = rischio di business, che tiene conto dei rischi generali dell'investimento immobiliare (come, l'andamento del settore delle costruzioni e del mercato del comparto immobiliare in cui rientra il bene) e dei rischi legati alla specifica proprietà oggetto di valutazione (localizzazione, caratteristiche fisiche e manutentive, flessibilità d'uso, inconvertibilità, stato locativo ecc). In base alle singole destinazioni dei beni realizzabili si può assumere: 3,5% per la destinazione residenziale

$$R(\%) = \text{Risk free} + \text{Prischio} = \text{Risk free} + (\text{Prfin} + \text{Prsis} + \text{Prbus}) = 2\% + 2\% + 0,5\% + 3,5\% = 8\%$$

5.1.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
 - oneri fiscali;
 - oneri di mediazione;
 - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
 - oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \cdot V_T$$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con

$$f = (1 + t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1 + i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	40,00%	3,47%	24	3,19%

Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipo-catastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al 13% del valore dell'area.

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

5.1.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_p).

Tenuto conto della crisi economica degli ultimi anni e dell'attuale politica monetaria europea che ha portato ad una leggera ripresa dell'inflazione, attualmente in crescita, si applica quale tasso di attualizzazione una percentuale di rendimento pari allo 2,21%, ipotizzabile quale rendimento futuro dei titoli di stato BTP di durata pari allo stesso periodo ipotizzato per la trasformazione. Il tasso utilizzato fa riferimento alla media del Rendistato relativo all'anno 2025 pubblicato da Banca d'Italia.

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	2.475.739,98	2,21%	24	0,9572	2.369.835,79
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	292.774,18		6	0,9891	289.591,68
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	683.139,76		10	0,9819	670.808,26
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	195.182,79		24	0,9572	186.833,50
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	455.426,51		24	0,9572	435.944,82
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	74.899,34		6	0,9891	74.085,17
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	49.932,89		24	0,9572	47.796,92
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	35.711,74		6	0,9891	35.323,54
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	83.327,38		10	0,9819	81.823,23
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	23.807,82		24	0,9572	22.789,40
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	55.551,59		24	0,9572	53.175,27
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	34.863,55		24	0,9572	33.372,20
Utile del Promotore (U_p)	198.059,20		24	0,9572	189.586,86

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj} / q^{nj} + O_U / q^n + \sum_k C_{Gk} / q^{nk} + O_{FT} / q^n + U_p / q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove $q = 1 + r$ con r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del costo tecnico di trasformazione;

C_{Gk} = Quota del costo di gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{Tnk}/q^n + O_u/q^n + \sum_k C_{nGk}/q^n + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
2.369.835,79	2.121.130,86	1,16	214.299,57

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	214.299,57
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

214.000,00

5.2 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Deposito sito in DALMINE - VIA MAGGIORE, snc

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - (K + U_p)/q^n$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

U_p = utile del promotore.

$q = (1+r)$ fattore di attualizzazione

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_m / q^n - \{ [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_p \} / q^n$$

nella quale:

V _T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V _m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C _{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C _{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione
C _{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C _{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O _{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O _U Oneri di urbanizzazione	C _{IT} Costi indiretti di trasformazione	
O _{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O _P	Onorari professionali	C _G Costi di gestione dell'operazione		
C _{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
S _G	Spese generali			
S _C	Spese di commercializzazione			
O _{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
O _{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
O _{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
U _p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T . Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \times V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \times V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

La formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q_j^n + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q_k^n + O_{FT}/q^n + U_p/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

• Bene da trasformare - Consistenza

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel seguente modo:

Determinazione della consistenza lorda

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza(m ²)
Residenziale	Planimetria catastale	213,14
Residenziale	Planimetria catastale	392,33
TOTALE (m ²)		605,47

Pertanto la consistenza del bene da trasformare è pari a m² 605,47

La consistenza sopra riportata, corrispondente alla SLP del fabbricato B, è stata derivata dal precedente paragrafo "2.3.4. Consistenza" e arrotondata in c.t. a mq 606,00.

Secondo quanto riportato nel vigente P.G.T., l'immobile ricade nel perimetro dei centri storici, con il grado di intervento regolato dall'art. 48 delle N.T.A. del P.d.R. "demolizione-ricostruzione con vincolo di sedime e forma".

Il volume del fabbricato è pari a mc 1.817,00 (così come determinata nella precedente relazione di stima trasmessa con prot. n. 80688 del 20.05.2021). L'edificazione consentita è quella residenziale nei limiti della volumetria preesistente. Gli interventi sull'edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza.

5.2.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

Dall'analisi delle indicazioni riportate nel PGT e della documentazione in possesso di quest'Ufficio, nonché dalle risultanze del sopralluogo, è emerso lo stato manutentivo scadente dell'unità immobiliare esistente, pertanto, si è ipotizzato un intervento di completa demolizione dell'immobile e la costruzione di un fabbricato residenziale.

Sulla base dei calcoli effettuati, si ipotizza di realizzare un edificio di tre piani fuori terra e uno interrato, con altezza pari a 9,00 metri e una superficie in pianta pari a 202 mq. Il fabbricato di nuova realizzazione è composto da sei appartamenti, due per piano, con sei boxes singoli al piano interrato; in particolare si prevede una SLP pari a mq 606 e un volume pari a 1.817 mc.

Il fabbricato sarà dotato di un vano scala, di circa mq 40, che collega tutti e quattro i piani mediante

scala e ascensore.

Potenzialità edificatorie per destinazione

ID	Destinazione	Superficie Territoriale (m ²)	Indice di edificabilità (m ³ /m ²)	Superficie realizzabile (m ²)	Volume realizzabile (m ³)
1	Residenziale	2.812,00	0,00	0,00	1.817,00

• Destinazione n.1 - Residenziale: definizione dell'unità immobiliare urbana tipo

Ogni appartamento sarà composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno e balconi; completa la proprietà un box singolo a piano interrato di circa mq 16.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
Abitazione	81,00	1,00	81,00
balconi	20,00	0,30	6,00
box auto	16,00	0,50	8,00
TOTALE (m ²)			95,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m² 95,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a 95,00 mq, calcolata facendo riferimento al D.P. R.138/98 e tenendo conto delle pertinenze (box). L'area esterna invece viene considerata comune a tutte le u.i.u.

Si precisa che per il ragguaglio della superficie del box è stato utilizzato coefficiente pari a 0,50, in linea con quanto previsto dalla prassi estimativa e coerente con le indicazioni desumibili dai valori OMI presenti nella Banca Dati.

Si evidenzia che l'ipotesi progettuale è fatta in assenza di un progetto di massima, di convenzioni urbanistiche e di qualsiasi altra indicazione utile.

La Slc totale è pari a mq 570,00, così come riportato al successivo paragrafo "Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato" e determinata come segue: mq 95,00 * 6 appartamenti = mq 570,00.

5.2.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

Fasi	Tempistica (mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE $n = n_1 + n_2 + n_3$	n	24

5.2.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n.1 - Residenziale

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5.2.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato V_m tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, 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:

1. selezione tramite indagine di mercato di 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 all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. 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;
5. redazione della tabella di valutazione, 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;

- 6.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).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 5425, racc. n. 4977 a firma del notaio Chiara Arcamone
Prezzo (€)		256.905,00
Data dell'atto		01/07/2022
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Guzzanica
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	8908
	Subalterno	20-74
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "SUN CITY - 1° Lotto" e composte da appartamento, ubicato al piano terra, composto da soggiorno/ cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due porzioni di area pertinenziale di proprietà esclusiva; autorimessa pertinenziale, ubicata al piano primo sottostrada, avente superficie di circa mq 30 e identificata nel N.C.E.U. sez. SF particella 8908 sub. 74.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. PDC/2020/00018 rilasciato dal Comune di Dalmine in data 29 ottobre 2020, pratica numero EDI/2020/00010/PDC e delle successive segnalazioni certificate inizio attività (SCIA) in variante presentate in data 14 dicembre 2020, prot. n. 2020/0039029, in data 6 aprile 2021, prot. 2021/0011184 ed in data 26 gennaio 2022, prot. n. 2995. I lavori di costruzione sono iniziati in data 27 novembre 2020 come da comunicato al Comune di Dalmine in data 26 novembre 2020, prot. n. 0019592 e sono stati ultimati in data 10 maggio 2022, come comunicato al Comune di Dalmine in data 12 maggio 2022, prot. n. 0022761. In data 12 maggio 2022 è stata presentata la segnalazione certificata di agibilità, prot. n. 0022761, garantendo che sussistono tutti i requisiti formali e sostanziali per l'agibilità.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo n. 1609100019022) del 26.04.2022 con scadenza in data 26.04.2032 a firma del geom. Chiara Brighenti, l'immobile risulta in classe A4 ed è dotato dei seguenti impianti: climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, produzione acqua calda sanitaria e ventilazione meccanica. Le fonti di energia utilizzate nell'immobile sono: energia elettrica da rete, solare fotovoltaico e pompa di calore installata nel 2021.</p> <p>Nel calcolo della consistenza, la superficie dell'autorimessa è ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D1 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D3.</p>

Tabella Comparabile C_p

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 6275, racc. n. 5724, a firma del Notaio Chiara Arcamone
Prezzo (€)		255.000,00
Data dell'atto		14/04/2023
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Battista Moroni
	Numero civico	4
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	8935
	Subalterno	22-87
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "sun city - 2° lotto" ubicate nel fabbricato "E-F", e precisamente appartamento composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, w.c. ed area pertinenziale di proprietà esclusiva; autorimessa pertinenziale, ubicata al piano primo sottostrada, aventi superficie di circa mq 36 e identificata nel N.C.E.U. sez. SF foglio 8 particella 8935 sub. 87. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in forza del permesso di costruire rilasciato dal comune di Dalmine in data 30 Aprile 2021, pratica numero EDI/2021/00003/PDC, provvedimento n. PDC/2021/00007, prot. n. 202100007 e della successiva segnalazione certificata inizio attività (SCIA) in variante presentata al medesimo comune in data 16 novembre 2022, prot. n. 47464. I lavori di costruzione sono iniziati in data 17 maggio 2021, come da comunicazione presentata al medesimo comune in data 13 maggio 2021, prot. n. 15974 (integrata in data 21 maggio 2021, prot. n. 169995 e sono stati ultimati in data 11 febbraio 2023, come da comunicazione presentata al medesimo comune in pari data, prot. n. 6615. In data 16 febbraio 2023 è stata presentata al comune di Dalmine la segnalazione certificata di agibilità, prot. n. 7428, garantendo che sussistono tutti i requisiti formali e sostanziali per l'agibilità.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo n. 1609100004923) del 13.01.2023 con scadenza in data 13.01.2033 a firma del geom. Chiara Brighenti l'immobile risulta in classe A4 ed è dotato dei seguenti impianti: climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, produzione acqua calda sanitaria e ventilazione meccanica. Le fonti di energia utilizzate nell'immobile sono: energia elettrica da rete, solare fotovoltaico (per produzione da fonti rinnovabili) e pompa di calore per climatizzazione invernale ed estiva e produzione di acqua calda sanitaria (installate nel 2021 e 2022).</p> <p>Nel calcolo della consistenza la superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D1 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D3.</p>

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 8213, racc. n. 7525 a firma del notaio Chiara Arcamone
Prezzo (€)		267.806,90
Data dell'atto		03/06/2025
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Agostino Richelmi
	Numero civico	4
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	8766
	Subalterno	45-103
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "sun city - 3° lotto" costituite da appartamento al piano terra della palazzina "Q-R", scala R, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, due bagni e area pertinenziale di proprietà esclusiva; completa la proprietà un'autorimessa pertinenziale, ubicata al piano primo sottostrada, avente superficie di circa mq 23 e identificata nel N.C.E. U. sez. SF, foglio 8, particella 8766 sub. 103. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto (previa demolizione del fabbricato preesistente effettuata in forza di S.C.I.A. presentata al comune di Dalmine in data 22 novembre 2019, prot. n. 0014764) è stato realizzato in forza del permesso di costruire rilasciato dal comune di Dalmine in data 3 ottobre 2022, pratica numero EDI/2022/00031/PDC, provvedimento n. PDC/2022/00039, prot. n. 41819 e delle successive segnalazioni certificate inizio attività (SCIA) in variante presentate al medesimo comune in data 15 dicembre 2023, prot. n. 53133, pratica n. 179/2023 e in data 15 luglio 2024 prot. n. 32286. I lavori di costruzione sono iniziati in data 7 novembre 2022, come da comunicazione presentata al medesimo comune in data 3 novembre 2022, prot. n. 45426 e in data 20 settembre 2024 è stata protocollata comunicazione di fine lavori parziale (quanto agli immobili in oggetto) prot. n. 41382. In data 20 settembre 2024 è stata presentata al comune di Dalmine la segnalazione certificata di agibilità parziale (quanto agli immobili in oggetto) n. 41382 prot., garantendo che sussistono tutti i requisiti formali e sostanziali per l'agibilità. Secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo n. 1609100008725) del 21.01.2025 con scadenza in data 21.01.2035 a firma del geom. Chiara Brighenti, l'immobile risulta in classe A4 ed è dotato dei seguenti impianti: climatizzazione invernale, produzione acqua calda sanitaria e ventilazione meccanica. Le fonti di energia utilizzate nell'immobile sono: energia elettrica da rete, solare fotovoltaico (per produzione di fonti rinnovabili) e pompa di calore installata nel 2024 (per climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria). Nel calcolo della consistenza la superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50. Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D1 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D3</p>

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 67152, Racc. n. 42106, a firma notaio Dott.ssa Stefania Russo
Prezzo (€)		305.000,00
Data dell'atto		18/04/2024
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Pinosa
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	MA
	Foglio	5
	Particella	5249
	Subalterno	5-16
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>immobili facenti parte del complesso edilizio, denominato "Residenza Elisa", e precisamente: appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo, con accesso dal secondo cancellino a destra per chi, giungendo dalla strada, percorre il vialetto pedonale, composto da quattro vani ed accessori, con annesse la terrazza a livello del primo piano e l'area di accesso al piano terra, oltre l'autorimessa pertinenziale con il locale tecnico posta al piano terra, avente accesso dalla seconda porta a sinistra per chi, giungendo dalla strada, percorre il corsello. L'autorimessa ha una superficie di circa mq 42 ed è identificata alla sez. MA foglio 5 p.la 5249 sub. 16). Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il complesso edilizio in oggetto è stato realizzato in virtù della S.C.I.A., sostitutiva del permesso di costruire, n. 36709 del 25/10/2021 e della successiva variante n. 16833 del 20/04/2023; i lavori di costruzione delle unità sono stati ultimati in data 22/09/2023; è stata presentata in data 27/09/2023 la Segnalazione Certificata di Agibilità (prot. n. 40251).</p> <p>Secondo quanto riportato nell'attestato di Prestazione Energetica, a firma dell'ing. Andrea Claudio Marinoni, l'immobile ricade in classe energetica A4 ed è dotato di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria. E' dotato di pompa di calore installata nel 2023 per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di impianto fotovoltaico per le fonti rinnovabili.</p> <p>Nel calcolo della consistenza la superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D2 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D4.</p>

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. n. 141347, Racc. n. 30255 a firma del notaio dott. Carmine Mallardo
Prezzo (€)		182.000,00
Data dell'atto		27/11/2024
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		-
Indirizzo	Toponimo	Via Giovanni Battista Moroni
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	8935
	Subalterno	34-94
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>immobili ubicati nel fabbricato G del complesso immobiliare denominato "Sun City - 2° Lotto" e precisamente: appartamento posto al piano terra con annessa area di pertinenza esclusiva, composto di soggiorno-cucina, una camera, disimpegno e bagno; con annessa autorimessa di pertinenza posta al piano primo sottostrada, di circa mq 37 (identificato nel N.C.E.U. sez. SF foglio 8 p.lla 8935 sub. 94). Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato edificato in base a permesso di costruire in data 30.04.2021 pratica n. EDI/2021/00003/PDC provvedimento n. PDC/2021/00007 prot.n. 202100007 e successiva SCIA in variante in data 16 novembre 2022 prot.n. 47464; per le unità immobiliari in oggetto è stata depositata Segnalazione Certificata per l'Agibilità in data 16.02.2023 Prot.n. 7428 corredata dell'intera e completa documentazione richiesta dalla legge, il Comune non ha emanato alcun provvedimento ostativo al perfezionamento dell'iter procedimentale previsto.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1609100006123) del 16.01.2023 con scadenza il 16.01.2033 a firma del geom. Chiara Brighenti, l'immobile ricade in classe energetica A4 ed è dotato di climatizzazione invernale, ventilazione meccanica, produzione acqua calda sanitaria. E' dotato di pompa di calore installata nel 2022 per la climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria; impianto fotovoltaico e pompa di calore per le fonti rinnovabili.</p> <p>Nel calcolo della consistenza, la superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.</p> <p>Si precisa che alla data dell'atto, l'immobile ricadeva in zona OMI D1 mentre a partire dal 2° semestre 2024, in seguito a Revisione decennale condotta dall'Ufficio, ricade in zona OMI D3.</p>

• 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.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2
Nuova costruzione	No	0
	Si	1

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'edificio in questione, o comunque zone periferiche, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare, con particolare riferimento allo stato manutentivo, in quanto l'immobile trasformato sarà un fabbricato residenziale di tre piani f.t. di nuova costruzione, pertanto in ottimo stato manutentivo.

La consistenza ragguagliata, del *subject* e di tutti i comparabili, è stata ottenuta sommando la superficie dell'abitazione con quella ragguagliata del box; in particolare, si è adottato coefficiente di ragguaglio pari a 0,50 per l'autorimessa in linea con quanto previsto dalla prassi estimativa e coerente con le indicazioni desumibili dai valori OMI presenti nella Banca Dati.

La caratteristica "tipologia architettonica dell'edificio" è stata indicata tra economica e civile per il *subject*, coerentemente con l'intervento di trasformazione ipotizzato, mentre la tipologia

architettonica dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili di confronto è considerata civile. La caratteristica "numero wc" è stata inserita per evidenziare la presenza di due wc nel *subject* e in tutti i comparabili ad eccezione del comparabile Ce in cui è presente un solo bagno. Lo "stato manutentivo" del *subject* e dei comparabili è ottimo in quanto trattasi di immobili tutti realizzati entro i 5 anni dalla data dell'atto, per questo motivo non è stata inserita la caratteristica anche se analizzata in quanto genera punteggio.

• Tabella degli 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, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella riallineamento cronologico e spaziale

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

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

Nella Tabella "B" - Riallineamento cronologico e spaziale, 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.

Nel caso in esame, per i motivi sotto esposti, non è opportuno eseguire il test per verificare l'ammissibilità del campione selezionato.

Tenuto conto che il segmento di mercato di riferimento è la nuova costruzione, dal momento che non sono disponibili le quotazioni OMI di tipologie residenziali in stato manutentivo ottimo nella zona OMI di appartenenza del *subject*, non è opportuno eseguire il test di ammissibilità, avendo inoltre verificato l'attendibilità del campione selezionato.

Si precisa, inoltre, che non si esegue il test di ammissibilità in quanto gli immobili ricadono in zone periferiche del Comune di Dalmine, aventi caratteristiche tipologiche ed economiche simili e che, prima della Revisione decennale (2° semestre 2024), rientravano in zona OMI D1 e D2.

● Tabella dei dati

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

● 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/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati ricavati per analogia rispetto ai prezzi impliciti determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio per il mercato delle compravendite residenziali in fabbricato pluripiano, ritenendo le caratteristiche analizzate similmente apprezzabili sul mercato di triferimento.

● Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali			C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Rep. n. 5425, racc. n. 4977 a firma del notaio Chiara Arcamone		Rep. n. 6275, racc. n. 5724, a firma del Notaio Chiara Arcamone		Rep. n. 8213, racc. n. 7525 a firma del notaio Chiara Arcamone		Rep. n. 67152, Racc. n. 42106, a firma notaio Dott.ssa Stefania Russo		Rep. n. 141347, Racc. n. 30255 a firma del notaio dott. Carmine Mallardo			
	Prezzo o valore assunto (€)		256.905,00		255.000,00		267.806,90		305.000,00		182.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2022		1/2023		1/2025		1/2024		2/2024		2/2025	
	Comune		DALMINE		DALMINE		DALMINE		DALMINE		DALMINE		DALMINE	
	Indirizzo	Toponimo	Via Guzzanica		Via Giovanni Battista Moroni		Via Agostino Richelmi		Via Pinosa		Via Giovanni Battista Moroni		Via Maggiore	
		Numero civico	11		4		4		snc		6		snc	
	Catastali	Sezione	SF		SF		SF		MA		SF		SA	
		Foglio	8		8		8		5		8		7	
		Particelle	8908		8935		8766		5249		8935		2200	
		Subalterno	20-74		22-87		45-103		5-16		34-94		703 - 704	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		-		-		-		-		-		E1	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00			
		Massimo €/m ²	1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m ²	1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00	
	2/2025	Massimo €/m ²	1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00		1.650,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	111,00	Superficie in m ²	132,00	Superficie in m ²	78,00	Superficie in m ²	95,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Tra economica e civile	1,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
Caratteristiche oggetto di confronto	Nuova costruzione	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00
	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA B - RIALLINEAMENTO CRONOLOGICO E SPAZIALE

		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		-	-	-	-	-	E1	
Prezzo rilevato		256.905,00	255.000,00	267.806,90	305.000,00	182.000,00	-	1.300,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2022	1/2023	1/2025	1/2024	2/2024	-	1.650,00
	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona ed epoca comparable)	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	-	-
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparable all epoca stima)	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	1.475,00	Epoca stima:	2/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject)	1.475,00
Consistenza ragguagliata S _{Tci} (m ²)		118,00	118,00	111,00	132,00	78,00	95,00	
Prezzo unitario pc (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		2.177,16	2.161,02	2.412,67	2.310,61	2.333,33	-	1.300,00
Prezzo unitario omogeneizzato p _c = p _{CI} x ke x kl (euro/m ²)		2.177,16	2.161,02	2.412,67	2.310,61	2.333,33	-	1.650,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P _c = p _{CI} x S _T (euro)		256.905,00	255.000,00	267.806,90	305.000,00	182.000,00	p' _{c min} = euro	2.161,02

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	118,00	Superficie in m ²	111,00	Superficie in m ²	132,00	Superficie in m ²	78,00	Superficie in m ²	95,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Tra economica e civile	1,00
c4	Nuova costruzione	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00
c5	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P _{c min}	euro/m ²	1,000	2.161,02	2.161,02	2.161,02	2.161,02	2.161,02
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,024	6.165,72	6.120,00	6.427,37	7.320,00	4.368,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3 x P'ci	€	0,028	7.193,34	7.140,00	7.498,59	8.540,00	5.096,00
c4	Nuova costruzione	Kc4 x P'ci	€	0,081	20.809,31	20.655,00	21.692,36	24.705,00	14.742,00
c5	Numero WC	Kc5 x P'ci	€	0,057	14.643,59	14.535,00	15.264,99	17.385,00	10.374,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
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		
c1	Consistenza ragguagliata	-23,00	-49.703,39	-23,00	-49.703,39	-16,00	-34.576,27	-37,00	-79.957,63	17,00	36.737,29		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-7.193,34	-1,00	-7.140,00	-1,00	-7.498,59	-1,00	-8.540,00	-1,00	-5.096,00		
c4	Nuova costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Numero WC	-1,00	-14.643,59	-1,00	-14.535,00	-1,00	-15.264,99	-1,00	-17.385,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPi	-71.540,31		-71.378,39		-57.339,86		-105.882,63		31.641,29			
	P'C	256.905,00		255.000,00		267.806,90		305.000,00		182.000,00			
	P'C ΣΔP	185.364,69		183.621,61		210.467,04		199.117,37		213.641,29			
1^ SINTESI	p _c corretto	1.951,21		1.932,86		2.215,44		2.095,97		2.248,86		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	2.088,86
	Δmedio%	-6,59%		-7,47%		6,06%		0,34%		7,66%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	198.441,70

• Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/m ²)	Superficie commerciale (m ²)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Residenziale	2.088,86	570,00	1.190.650,20

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è pari ad € 1.190.650,20

5.2.5 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

• Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI -	B7 - Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati	Nord Italia	2024	1.754,-00	0,00	5.262,-00	18	1.406,-00	0,85	1,00	1,05	1,00	0,89	1.254,-86	570,00	715.267,35
Idoneizzazione dell'area (COI)	Osservatorio costi di riferimento per gli appalti di opere pubbliche (D. lgs 50/2016)	LOM2-41.OC.EEA.c01.C0000.J0001-.000	Lombardia	2024	0,00	0,00	0,00	0	12,62	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	11,99	1.817,-00	21.784,01

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Idoneizzazione dell'area (COI)	Osservatorio costi di riferimento per gli appalti di opere pubbliche (D. lgs 50/20-16)	LOM2-41.1C-27.05-0.0100.d	Lombardia	2024	0,00	0,00	0,00	0	11,80	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	11,21	1.817,00	20.368,57
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)										757.419,93							

Per quanto riguarda i costi di idoneizzazione dell'area essi sono stati determinati considerando la demolizione del fabbricato residenziale, con riferimento al Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Lombardia, ed. 2024 (con i prezzi riferiti al 2023) e in particolare alla voce LOM241.OC.EEA.c01.C0000.J0001.000 Demolizione totale o parziale di edificio, anche pericolante, di tipo industriale, con mezzi meccanici adeguati alla mole delle strutture da demolire, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate, €/mc 12,62. Il volume del fabbricato da demolire è stato determinato pari a mc 3.011,08.

Inoltre, vanno considerati gli oneri di smaltimento (CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI), da calcolare con riferimento al peso specifico del materiale demolito; si è fatto riferimento alla voce LOM241.1C.27.050.0100.d (-rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione (CER 170904) presso impianto di smaltimento autorizzato per rifiuti inerti, secondo il giudizio di ammissibilità in discarica rilasciato dal laboratorio di analisi ai sensi del D.M.27/09/2010") e in particolare si avrà un prezzo totale unitario pari a €/mc 11,80 ottenuto da €/t 34,70 (prezzo unitario) * 20% (incidenza vuoto per pieno) * 1,70 t/mc (peso specifico medio).

Codice prezzario	prezzo unitario	incidenza vuoto per pieno	peso specifico medio	prezzo totale unitario
<u>1C.27.050.0100.d</u>	34,70 €/ton	20%	1,70 ton/mc	11,80 €/mc

Per le superfici coperte si è utilizzata la scheda di riferimento della DEI B7, riferita alla realizzazione di una Slp di mq 1.754 e volume pari a 5.262 mc, a destinazione residenziale; il relativo costo si intende comprensivo delle sistemazioni esterne. L'omogeneizzazione si è ritenuta necessaria per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione. Tali costi unitari sono stati omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

In particolare, il coefficiente "ubicazione e contesto" pari a 0,85 tiene conto del fatto che costi del prezzario DEI si riferiscono a interventi svolti a Milano. Infatti le differenze territoriali in termini di mercato edilizio, costi della manodopera, logistica di cantiere e livello della domanda contribuiscono a determinare un costo di costruzione mediamente inferiore in provincia di Bergamo, rispetto a quello rilevabile in provincia di Milano. Tale coefficiente è anche riscontrabile sulla piattaforma Numbeo, sulla base degli indici del costo della vita, rilevati a Bergamo e a Milano. Il coefficiente "consistenza" si adotta pari a 1,05 poiché si sta realizzando una SLC pari a mq 570, mentre nella scheda i costi sono riferiti ad una superficie di mq 1.754.

Si precisa che, in questo caso, la scelta della scheda DEI B7, è stata dettata dal fatto che si tratta della ricostruzione di un immobile vincolato nella sagoma e nella volumetria, nonché in aderenza con l'immobile adiacente. Inoltre, si adotta la SLC come quantità di riferimento dei costi, dove ai piani fuori terra si somma l'interrato considerato con coefficiente di ragguaglio pari a 0,50, come precisato al paragrafo "Destinazione n.1 - Residenziale: definizione dell'unità immobiliare urbana tipo".

Per i costi di demolizione, invece, il coefficiente "ubicazione e contesto" è pari a 0,95 come da indicazioni contenute nelle premesse al Prezzario Regionale Lombardia.

Per quanto concerne il riferimento territoriale, in attesa che il compiuto sviluppo del Prezzario regionale consenta l'applicazione degli specifici parametri di adeguamento dei prezzi, che saranno eventualmente valutati su base geografica o sulla base di altri criteri oggettivi, il Prezzario 2024 consente l'applicazione facoltativa di alee percentuali, in funzione della localizzazione dei lavori, per le voci della Parte 1 e della Parte 3 riferite alle seguenti tipologie di opere:

Demolizioni – rimozioni;

Scavi – movimenti terre;

Opere in cemento armato – iniezioni e rispristini;

Opere stradali.

Tali tipologie di opere, con le relative alee, sono state individuate sulla base di valutazioni parametriche operate in merito dal Politecnico di Milano nell'ambito di uno studio a ciò dedicato e presentato da ANCE Lombardia nel Tavolo Tecnico istituito da Regione Lombardia, in data 16 marzo 2018.

La tabella sotto riportata evidenzia, in percentuale rispetto al prezzo inserito nel prezzario regionale, i valori di scostamento massimo applicabile in funzione delle localizzazioni dei lavori su base provinciale.

Aree interessate (ambiti provinciali)	Scostamento applicabile (massimo)
Varese, Como, Lecco, Sondrio	8%
Bergamo, Brescia	5%
Cremona, Mantova, Pavia	6%

• Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I costi indiretti di trasformazione (C_{IT}) sono costituiti sia dagli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) che da **Costi di gestione dell'operazione** (C_G).

Gli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) comprendono:

- gli **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria** (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri

sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre Ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso;

- i **Contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC})**, che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I **Costi di gestione dell'operazione (C_G)** comprendono:

- gli **Onorari Professionali (O_P)**, che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;
- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (C_{AL})**, generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);
- le **Spese Generali e di amministrazione (S_G)**, relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);
- le **Spese di commercializzazione (S_C)**, ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (C_{IT}) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (O_U) e nei Costi di gestione dell'operazione (C_G)

Tabella dei costi indiretti di trasformazione

ONERI DI URBANIZZAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Dest. N. 1 - O_{ups}	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{up}	6,25	€/m ³		1.817,00	11.356,25
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{us}	18,75	€/m ³		1.817,00	34.068,75
	Monetizzazione degli standards urbanistici	0,00	-		0,00	0,00
Dest. N. 1 - O_{cc}	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{cc})	494,04	€/m ²	10,00%	606,00	29.938,82
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Onorari professionali [$O_P = o_p \% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$]			€	7,00%	757.419,93	53.019,40

ONERI DI URBANIZZAZIONE Dettaglio voci	Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$		€	2,00%	832.783,76	16.655,68
Spese di commercializzazione ($S_C = x\% \times V_m$)		€	2,00%	1.190.650,20	23.813,00
TOTALE ($C_{IT} = O_U + C_G$)					168.851,90

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dedotti dalle Tabelle del Comune di Dalmine (Allegato A della Delibera n. 36, aggiornamento oneri di urbanizzazione 2021, ultimo disponibile), con riferimento alla zona "A" in cui ricade l'immobile in trattazione e per intervento di "nuova costruzione". Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si fa riferimento alla Determina n. 78 del 26/01/2024, con cui il Comune di Credaro ha stabilito l'importo del contributo del costo di costruzione pari a € 494,09.

Le aliquote (onorari professionali, spese generali e spese di commercializzazione) sono quelle ordinariamente applicate per operazioni immobiliari simili. Per quanto riguarda gli oneri professionali, in considerazione dell'entità della consistenza da realizzare, si ritiene di applicare una percentuale pari al 7%; le spese generali, sulla base di analisi desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate, vengono stabilite generalmente nella misura del 2-3% del valore del prodotto edilizio finito, con distribuzione lineare lungo tutto il periodo; per il caso in questione si assume una percentuale del 2%; infine, per le spese di commercializzazione, la percentuale applicata dagli agenti immobiliari ai privati è ordinariamente compresa tra l'1% ed il 3% del valore commerciale del bene; nel caso in esame si assume una percentuale pari al 2%.

5.2.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T , O_U , C_G). I periodi n_1 , n_2 ed n_3 corrispondono ai quelli indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	6	n2+n3	18
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1+ (1/3) n2	10	(2/3) n2+n3	14
Oneri di urbanizzazione	n1	6	n2+n3	18
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1	6	n2+n3	18
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1+ (1/3) n2	10	(2/3) n2+n3	14

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione Of = $x\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,47%	18	757.419,93	30,00%	40,00%	4.771,65
		14	757.419,93	70,00%	40,00%	8.610,20
Sugli oneri di urbanizzazione Of = $x\% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	75.363,82	100,00%	40,00%	1.582,61
Sui costi di gestione Of = $x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	93.488,07	30,00%	40,00%	588,96
		14	93.488,07	70,00%	40,00%	1.062,75
ONERI FINANZIARI - O _{FT}						16.616,17

Per quanto riguarda la “percentuale di indebitamento” va osservato che l’effettiva quantificazione della quota di capitale preso a prestito non è un’operazione semplice essendo tale percentuale correlata a caratteristiche soggettive del promotore immobiliare (capacità economiche, propensione al rischio, affidabilità, ecc.). Tuttavia, per fissare un ragionevole valore della quota di debito “d” si può fare riferimento a quanto previsto dall’accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2), in cui il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un’operazione immobiliare per più del 50% del capitale complessivo da investire.

Ai fini della determinazione del tasso di interesse sul debito si è fatto riferimento alla pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali – aprile 2025"(ultima pubblicata in data 11 giugno 2025: in particolare si considerano le statistiche relative ai tassi di interesse bancari sui prestiti in euro alle società non finanziarie per nuove operazioni. Per prestiti fino a € 1.000.000,00, si assume $i = 3,47\%$ (periodo di riferimento: aprile 2025). Gli oneri finanziari vanno computati con riferimento ai tempi di erogazione dei capitali, e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi.

5.2.7 Utile del promotore (U_p)

L'utile del promotore (U_p) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_m) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
1.190.650,20	8,00%	95.252,02

È possibile, per la costruzione di tale voce, ricorrere al build up approach (da "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero), ossia a un metodo additivo che parte da un saggio minimo e individua il rendimento atteso di un investimento sommando al rendimento di titoli privi di rischio, un premio per il rischio legato a tre diverse componenti, ossia:

$$r(\%) = \text{Risk free} + \text{Prrischio} = \text{Risk free} + (\text{Prfin} + \text{Prsis} + \text{Prbus})$$

ove:

$r(\%)$ = tasso di rendimento dell'investimento;

Risk free = tasso privo di rischio o il rendimento dei titoli di stato, con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento; per il 2025 il rendimento medio ponderato dei BTP 2 anni è stato del 2,21%, si considera un tasso arrotondato all'unità pari al 2%;

Prrischio = Premio per il rischio comprendente i seguenti tre fattori:

Prfin = premio per il rischio finanziario legato alle fluttuazioni dell'inflazione, all'illiquidità dell'investimento immobiliare e al grado di leva finanziaria. Si adotta pari al 2%;

Prsis = Premio per il rischio di sistema, legato a variazioni del quadro politico, normativo, amministrativo e ambientale (legislazione fiscale, standard e requisiti tecnologici, urbanistica ecc), e che nell'area euro si può ritenere pari a 0,5%;

Prbus = rischio di business, che tiene conto dei rischi generali dell'investimento immobiliare (come, l'andamento del settore delle costruzioni e del mercato del comparto immobiliare in cui rientra il bene) e dei rischi legati alla specifica proprietà oggetto di valutazione (localizzazione, caratteristiche fisiche e manutentive, flessibilità d'uso, inconvertibilità, stato locativo ecc). In base alle singole destinazioni dei beni realizzabili si può assumere: 3,5% per la destinazione residenziale.

$$R(\%) = \text{Risk free} + \text{Prrischio} = \text{Risk free} + (\text{Prfin} + \text{Prsis} + \text{Prbus}) = 2\% + 2\% + 0,5\% + 3,5\% = 8\%$$

5.2.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \cdot V_T$$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con

$$f = (1 + t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1 + i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	40,00%	3,47%	24	3,19%

Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipo-catastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al 13% del valore dell'area.

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

5.2.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Tenuto conto della crisi economica degli ultimi anni e dell'attuale politica monetaria europea che ha portato ad una leggera ripresa dell'inflazione, attualmente in crescita, si applica quale tasso di attualizzazione una percentuale di rendimento pari allo 2,21%, ipotizzabile quale rendimento futuro dei titoli di stato BTP di durata pari allo stesso periodo ipotizzato per la trasformazione. Il tasso utilizzato fa riferimento alla media del Rendistato relativo all'anno 2025 pubblicato da Banca d'Italia.

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	1.190.650,20	2,21%	24	0,9572	1.139.718,01
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	136.335,59		6	0,9891	134.853,60
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	318.116,37		10	0,9819	312.373,99
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	90.890,39		24	0,9572	87.002,39
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	212.077,58		24	0,9572	203.005,58
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	45.218,29		6	0,9891	44.726,76
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	30.145,53		24	0,9572	28.856,00
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	16.827,85		6	0,9891	16.644,93
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	39.264,99		10	0,9819	38.556,21
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	11.218,57		24	0,9572	10.738,67
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	26.176,66		24	0,9572	25.056,91
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	16.616,17		24	0,9572	15.905,39
Utile del Promotore (U_P)	95.252,02		24	0,9572	91.177,44

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj} / q^{nj} + O_U / q^n + \sum_k C_{Gk} / q^{nk} + O_{FT} / q^n + U_P / q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove $q = 1 + r$ con r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del costo tecnico di trasformazione;

C_{Gk} = Quota del costo di gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^n + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^n + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1+t+f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
1.139.718,01	1.008.897,89	1,16	112.722,73

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	112.722,73
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

112.000,00

6. CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in via Maggiore snc nel Comune di Dalmine e identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano sez. SA foglio 7 particella 2200 subalterni 703, 704 e 706, richiesta dall'ASST Papa Giovanni XXIII - SC Gestione Tecnico Patrimoniale, con nota prot. n. 6167 del 29/01/2025, pervenuta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Territorio al prot. n. 22688 del 03/02/2025, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 38442 del 18/02/2025.

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio (relazione trasmessa con prot. n. 80688 del 20.05.2021), gli immobili in argomento sono stati valutati complessivamente in € 402.000,00 con riferimento ad aprile 2021, valore di mercato stimato così suddiviso:

- Sub. 703: € 63.000,00
- Sub. 704: € 116.000,00
- Sub. 706: € 223.000,00.

La soluzione del quesito estimativo è stata effettuata con la metodologia estimativa di tipo indiretto mediante il criterio della trasformazione. Secondo tale procedimento il valore di

mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa. Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Si evidenzia che la scelta del metodo del Valore di trasformazione è stata dettata dalle condizioni manutentive dei fabbricati nonché dalle indicazioni riportate nel P.G.T. vigente; si è ritenuto pertanto più opportuno prevedere un intervento di demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione di nuovi fabbricati, anche sulla base delle attuali richieste del mercato immobiliare, corrispondente all'*highest and best use* degli immobili.

La valutazione all'attualità si discosta dall'importo precedentemente stimato a causa dell'incremento dei costi delle opere edili osservato a partire dal 2021.

La presente relazione di stima è stata predisposta nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che gli stessi rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione catastale;
- gli immobili sono stati valutati liberi, 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.

Per le unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Fabbricato A (sub. 706)	Dalmine/SA	7	2200	706	214.000,00
Fabbricato B (subb. 702, 703, 704)	Dalmine/SA	7	2200	702, 703, 704	112.000,00
TOTALE in c.t. (euro trecentoventiseimila/00)					326.000,00

Bergamo, 16/07/2025

IL RESPONSABILE TECNICO

Simona Di Bitetto

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Fabio Cremasco

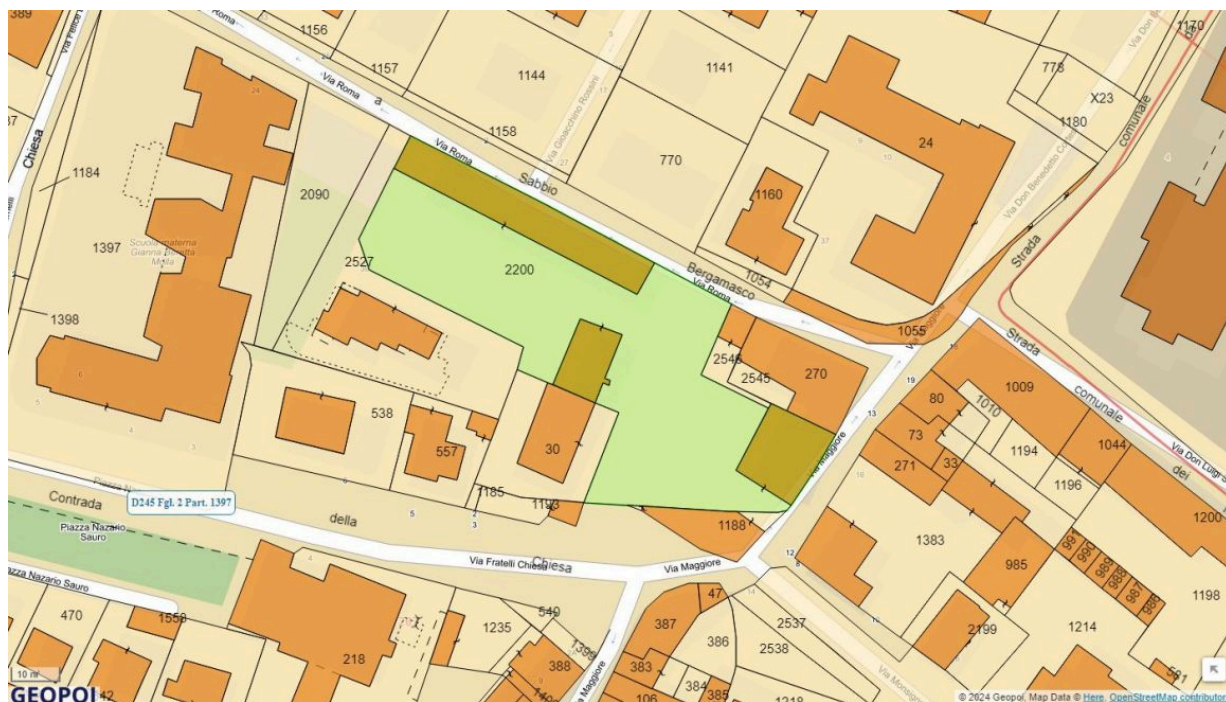
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

- | | |
|-----|---|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica - Sopralluogo del 27.02.2025 |
| A5 | Inquadramento urbanistico |
| A7 | Comparabile Ca _ Via Guzzanica n. 11 |
| A8 | Comparabile Cb _ Via Giovanni Battista Moroni n. 4 |
| A9 | Comparabile Cc _ Via Agostino Richelmi n. 4 |
| A10 | Comparabile Cd _ Via Pinosa snc |
| A11 | Comparabile Ce _ Via Giovanni Battista Moroni n. 6 |

A1 - Estratti di mappa catastale



stralcio elaborato planimetrico con individuazione dei fabbricati oggetto di stima



A3 - Inquadramento della zona OMI



Zona OMI E1 - Sabbio Bergamasco

A4 - Documentazione fotografica - Sopralluogo del 27.02.2025



ingresso dalla pubblica via Fratelli Chiesa



Fabbricato A (sub. 706) dalla corte interna



Fabbricato A (sub. 706) dalla corte interna



Fabbricato A (sub. 706) dalla pubblica via



Fabbricato A (sub. 706) - prospetto su via Roma



area esterna esclusiva prospiciente il fabbricato A (sub. 706)



Fabbricato A (sub. 706)



Fabbricato A (sub. 706)



Fabbricato B (subb. 703 e 704)



Fabbricato B (subb. 703 e 704) - prospetto principale dalla corte interna



Fabbricato B (subb. 703 e 704) - prospetto su via Roma



Fabbricato B - interno



Fabbricato B - interno



Fabbricato B - dettaglio del prospetto laterale



Fabbricato B - interno



Fabbricato B - interno

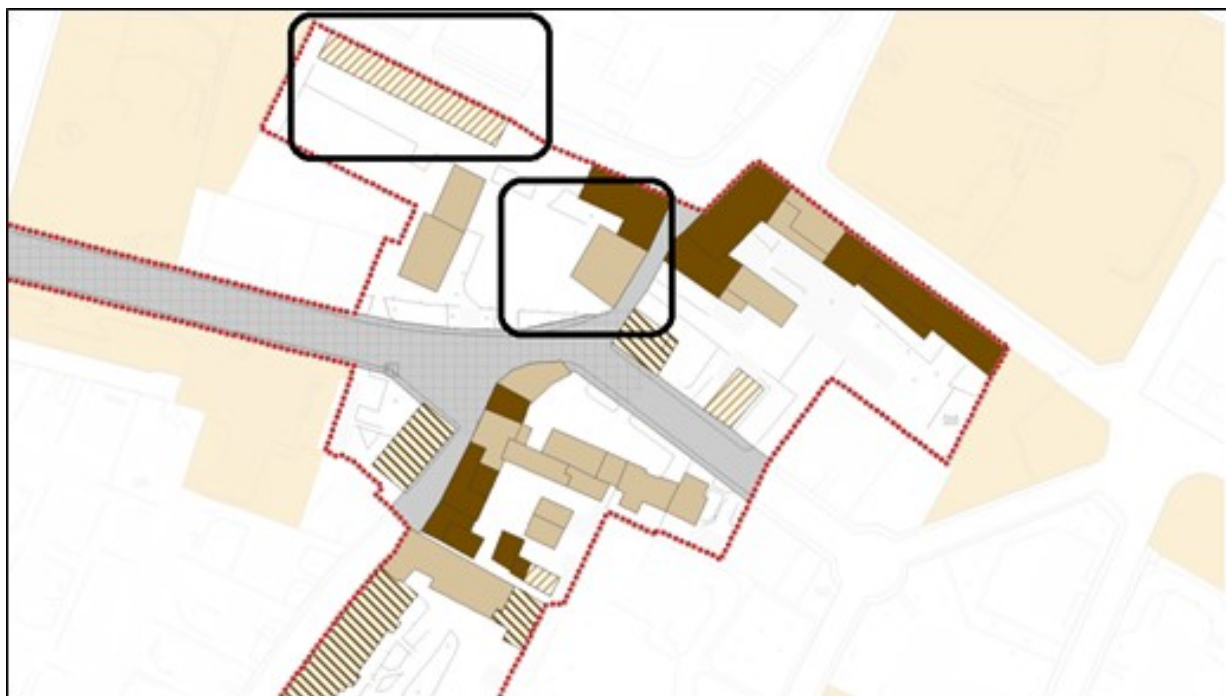


Fabbricato B - interno
















Fabbricato B - interno

A5 - Inquadramento urbanistico



Stralcio Piano di Governo del Territorio vigente

-  Centri storici
-  Beni e immobili d'interesse artistico e storico (art.10 D.Lgs. n.42/2004)
-  Beni e immobili di interesse paesistico (art.134 D.Lgs. n.42/2004)
-  Pianificazione attuativa attiva
-  Servizi
- Tipologie di intervento**
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione con vincolo di sedime e forma
-  Ristrutturazione
-  Demolizione/ricostruzione con vincolo di sedime e forma  fabbricato B
-  Demolizione/ricostruzione  fabbricato A
-  Azioni di qualificazione degli spazi

Legenda PGT

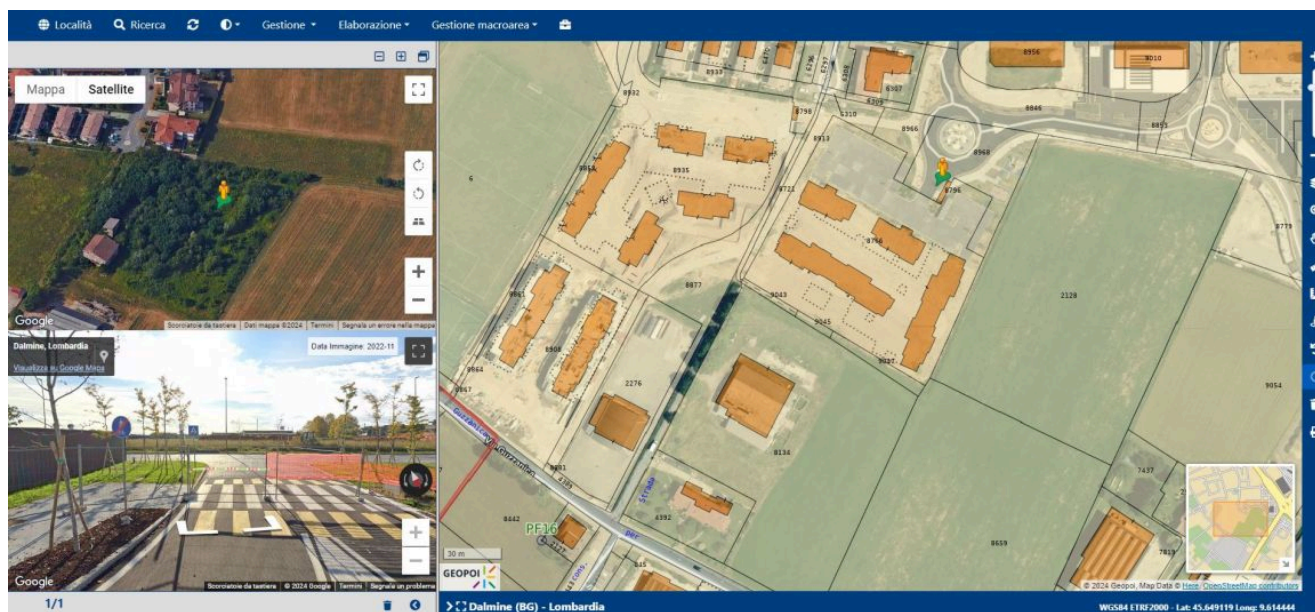
A7 - Comparabile Ca _Via Guzzanica n. 11



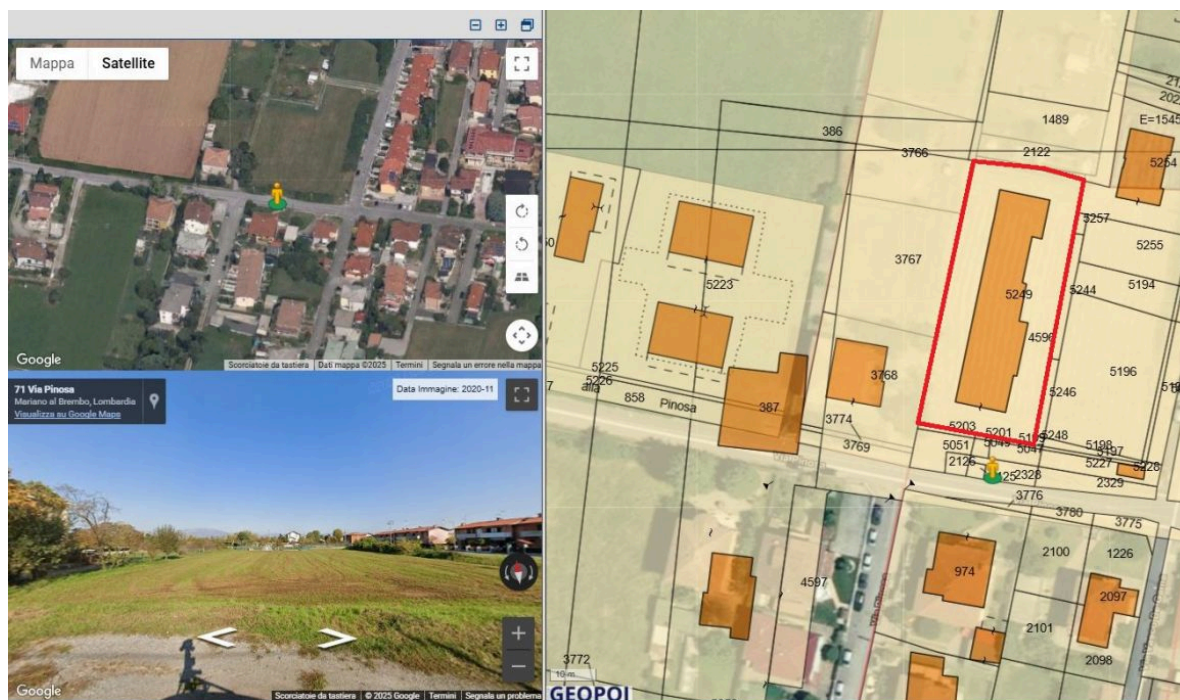
A8 - Comparabile Cb _ Via Giovanni Battista Moroni n. 4



A9 - Comparabile Cc _ Via Agostino Richelmi n. 4



A10 - Comparabile Cd _ Via Pinosa snc



A11 - Comparabile Ce _ Via Giovanni Battista Moroni n. 6

