

Prot. Acq. 38442/2025

Oggetto

Relazione di stima per l'aggiornamento all'attualità del più probabile valore di mercato di unità immobiliare residenziale ubicata nel comune di Almenno San Bartolomeo (BG), via Botta n. 1



Richiedente

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII - 04114370168

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/3

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	5
1.4 Sopralluogo	5
1.5 Documentazione esaminata	5
2. DESCRIZIONE GENERALE	
2.1 Notizie di carattere generale	5
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in ALMENNO SAN BARTOLOMEO - VIA BOTTA, 1	6
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	6
2.2.2 Utilizzo attuale	7
2.2.3 Identificazione catastale	7
2.2.4 Consistenza	7
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	8
3.1 Quadro normativo vigente	8
3.2 Urbanistica	9
3.2.1 Inquadramento generale	9
3.2.2 Destinazione urbanistica	9
3.2.3 Vincoli ex-lege	9
3.3 Certificazioni di conformità	10
3.4 Situazione locativa	10
3.5 Servitù e altri diritti reali	10
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	10

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
4.1 Criteri e metodologie estimative	11
4.2 Scopo della stima	11
4.3 Analisi generale del mercato	12
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI E1 / "ALBENZA - CAROSSO", del Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (BG)	14
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata	14
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	16
5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in ALMENNO SAN BARTOLOMEO - VIA BOTTA, 1	16
6. CONCLUSIONI	31
ALLEGATI	34

1.3 Finalità della valutazione

Scopo della stima è l'aggiornamento del più probabile valore di mercato all'attualità, per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

L'epoca della stima è 18/02/2025

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	10/10/2023	14414	06/10/2023	/	/	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 alla relazione descrittiva fornita dal richiedente in data 11.10.2023 e alle informazioni reperite durante il sopralluogo, sia interno che esterno, eseguito in data 10.10.2023; le consistenze sono state desunte dalla banca dati catastale. Si precisa che, non si è proceduto ad effettuare un altro sopralluogo poiché è trascorso poco più di un anno dal precedente.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	/
Documentazione ipo-catastale	visura e planimetria catastali
Altro (indicare a lato)	Relazione descrittiva redatta dall'Ufficio Tecnico dell'ASST Papa Giovanni XXIII (prot. n. 64733/23 del 11/10/2023)
Altro (indicare a lato)	Secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Almenno San Bartolomeo (Variante n. 21 al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 25.03.2024, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 23.07.2024 e pubblicata sul BURL Serie n. 37 dell'11.09.2024), l'area su cui insiste il residence "Il Querceto del Golf" ricade in parte nel Sistema del tessuto urbano consolidato - "Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone collinari - B2" (p.lla 4622, fabbricati e area esterna di stretta pertinenza, art. 19 del Piano delle Regole); in "verde privato vincolato - SPEC1 normativa speciale" (porzione della p.lla 4521); nel Sistema degli ambiti di interesse agricolo e paesistico-ambientale - "ambiti rurali di governo orientati al governo sostenibile" (porzione della p.lla 4521, art. 38 del Piano delle Regole).

2.1 Notizie di carattere generale

Il Comune di Almenno San Bartolomeo si trova circa 12 km a nord-ovest del capoluogo orobico e fa parte della Comunità montana Valle Imagna. Il territorio comunale si pone come collegamento fra la campagna al confine sud e il territorio montano a nord. Ad est e ad ovest esso è delimitato rispettivamente dall'Agro del Romanico (nel quale sorge la celebre Rotonda di San Tomè) e dal Golf club Bergamo "l'Albenza", condiviso con i comuni confinanti Barzana e Palazzago. A nord

sorge la bastionata del monte Linzone (1.392 metri), uno dei primi rilievi ben visibili da gran parte dell'antistante pianura. Sono presenti numerose aree verdi come il Roccolone, un parco collinare e boschivo che può essere visto come una sorta di "polmone verde" di Almenno. Esso si estende al centro del territorio comunale per quasi trenta ettari, è solcato da numerosi sentieri ciclopedonali e rappresenta un crocevia d'incontri per gli appassionati di mountain bike e trekking, specialmente nei mesi estivi. La vegetazione ricca di querce, betulle, castagni, rovi ed altre specie autoctone ospita scoiattoli, lepri e svariati volatili. Un'altra area verde di spicco è il Parco Oasi sul Brembo. Nel comune scorrono diversi corsi d'acqua. Il principale è il Brembo lungo confine est, seguito da torrenti di portata minore come il Tornago, il Lesina e la Borgogna.

Il comune ha una superficie di circa 10,61 kmq, è ubicato a 352 metri s.l.m. e conta circa 6.567 abitanti.

L'area in cui è ubicato l'immobile è situata nella periferia nord-ovest del comune ed è un vero polmone verde del territorio (Parco del Querceto). L'unità immobiliare oggetto di valutazione sorge all'interno del Residence "Querceto del Golf", che offre molte attrattive per lo sport ed il relax quali una grande piscina condominiale attrezzata, ristorante, campi da tennis, campo da calcio, campo da bocce, guardiana, ampio parcheggio per gli ospiti, un grande parco piantumato con alberi ad alto fusto e, per gli amanti del Golf, lo splendido Golf Club L'Albenza a pochi passi. L'accesso alla via Botta, dove è ubicato l'ingresso al Residence, avviene dalla principale via Longoni, mentre a sud della zona si sviluppa la SP175.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un complesso residenziale a vocazione turistica, denominato "Il Querceto del Golf" e costituito da n. 4 corpi di fabbrica denominati "Glicine", "Geranio" "Gelsomino" e "Ginestra". Il bene oggetto di valutazione è ubicato nel fabbricato denominato "Glicine" che costituisce il blocco di fabbrica più grande e ne occupa la parte centrale. L'accesso al residence avviene dalla via Botta, posta ad ovest rispetto al complesso residenziale, e nei pressi dello stesso si trova un piccolo parcheggio pubblico. In corrispondenza dell'accesso al residence è ubicata la guardiola, la barra per l'accesso carrabile e l'accesso pedonale.

2.2 Bene immobiliare ordinario sito in ALMENNO SAN BARTOLOMEO - VIA BOTTA, 1

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato nel fabbricato denominato "Glicine" ed è ubicato al primo piano, con accesso da una rampa di scale ad uso esclusivo. Complessivamente il fabbricato identificato con il mappale 4622 comprende n. 49 unità immobiliari, di cui n. 40 unità residenziali e n. 9 unità pertinenziali.

L'immobile si sviluppa su due livelli (piano primo e soppalco) ed è composto da soggiorno con camino, dal quale si accede al terrazzo, cucinino, bagno cieco con areazione forzata, camera matrimoniale, camera singola e soppalco da adibire a studio o zona relax, aperto sulla zona giorno. Non è presente autorimessa pertinenziale, ma solo parcheggi scoperti ad uso comune, dai quali si accede all'unità abitativa tramite percorsi pedonali.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in seguito a rilascio di Licenza Edilizia n. 29/68 del 01.09.1968; il certificato di agibilità è stato rilasciato con decorrenza il 23.12.1970 (informazione desunta da atto di compravendita di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato).

Dalle risultanze del sopralluogo eseguito in data 10.10.2023, è emerso che l'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo con le finiture dell'epoca di realizzazione. I pavimenti sono in cotto nella zona giorno, in ceramica nel bagno e in moquette nella zona notte; i serramenti sono in legno con vetro semplice, le persiane e gli infissi interni in legno. Anche gli impianti risultano datati: impianto elettrico non a norma, impianto di riscaldamento centralizzato, con canaline a soffitto, impianto idrico-sanitario con boiler per acqua calda.

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 (€)
Almenno San Bartolomeo	Urbano	/	8	4622	45	A/2	309,87
Almenno San Bartolomeo	Terreni	/	9	4521	/	bosco ceduo	11,78

L'identificativo catastale nel N.C.T. si riferisce alla porzione di terreno in comproprietà per la quota di 6/696.

Si precisa che non è stato verificato se vi siano altre aree in comproprietà su spazi ed enti comuni.

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. n. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.

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

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	64,00	DPR 138/98	1,00	64,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	Planimetria catastale	10,00	DPR 138/98	0,30	3,00

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
TOTALE (m ²)					67,00

La superficie commerciale risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a mq 67,00.

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 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), dalla L.R. 12/2005 della Lombardia e conseguentemente sulle norme dettate dal PGT vigente al fine di gli interventi ammissibili sull'esistente (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	
Variante n. 21 al Piano di Governo del Territorio	Vigente	BURL	23	11/09/2024	Variante n. 21 al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 25.03.2024, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 23.07.2024 e pubblicata sul BURL Serie n. 37 dell'11.09.-2024.

Si precisa che con la Variante n. 21 sono stati modificati il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ma non il Documento di Piano.

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
B2	Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone collinari	art. 19 (Piano delle Regole)	Destinazione d'uso	residenziale	4622
VP	Verde privato vincolato	art. 31 (Piano delle Regole)	Destinazione d'uso	verde privato	porzione di 4521
-	Ambiti rurali di governo orientati al governo sostenibile	art. 38 (Piano delle Regole)	Destinazione d'uso	rurale	porzione di 4521

L'area su cui insiste il residence "Il Querceto del Golf" ricade in parte nel Sistema del tessuto urbano consolidato - "Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone collinari - B2" (fabbricati e area esterna di stretta pertinenza, art. 19 del Piano delle Regole); in "verde privato vincolato - SPEC1 normativa speciale" (la restante area verde); nel Sistema degli ambiti di interesse agricolo e paesistico-ambientale - "ambiti rurali di governo orientati al governo sostenibile" (la restante porzione, art. 38 del Piano delle Regole).

3.2.3 Vincoli ex-lege

Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Culturali, architettonici, archeologici, paesaggistici (D.Leg. n. 42/2004)	con riferimento a porzione del mappale 4521, comprendente "territori coperti da foreste e da boschi", art. 142 lettera g)

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.

Non sono stati forniti documenti attestanti la conformità dell'unità immobiliare alle normative vigenti. In particolare, non sono stati forniti: certificazioni impiantistiche, dichiarazione di conformità catastale, né documentazione relativa ai titoli edilizi eventualmente presentati.

Di conseguenza, non è stato possibile verificare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, né accertare l'eventuale presenza di difformità o la possibilità di sanatoria delle stesse.

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

All'attualità l'immobile in stima risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal [REDACTED] in data 25/06/2024 e valido fino al 25/06/2034. L'immobile risulta in classe energetica G ed è dotato di climatizzazione invernale (impianto installato nel 2015) e di produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico (impianto installato nel 1982). Dal sopralluogo effettuato è emerso che gli impianti risultano datati: impianto elettrico non a norma, impianto di riscaldamento centralizzato, con canaline a soffitto, impianto idrico-sanitario con boiler per acqua calda.

3.4 Situazione locativa

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

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 pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

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.

Dall'analisi della documentazione reperita e dalle risultanze del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato manutentivo e conservativo complessivamente normale, in relazione all'epoca di realizzazione e alla mancanza di recenti interventi di ristrutturazione, paragonabile a quello riscontrato anche negli immobili comparabili.

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

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

Come già accennato in premessa, scopo della presente valutazione è l'aggiornamento della perizia di stima trasmessa con prot. n. 271285 del 28.12.2023, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità, per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica, della quota di 3/4 dell'appartamento ubicato in Almenno San Bartolomeo in via Botta n. 1, unitamente alla quota di comproprietà (6/696) del terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 4521, come richiesto dall'ASST Papa Giovanni XXIII con nota prot. n. 6167 del 29/01/2025, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 22688 del 03/02/2025, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 38442 del 18/02/2025.

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)".

4.3 Analisi generale del mercato

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

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

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

Sebbene il bene oggetto di stima sia inserito all'interno di un residence a principale vocazione turistica, il segmento di mercato che si analizza è quello degli immobili a destinazione residenziale, in quanto molti degli appartamenti rappresentano una seconda casa per villeggiatura.

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 2024, 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 2023 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia risulta pari a 709.591, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una contrazione del 9,7% sul 2022. Si registra quindi, un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Rispetto al 2022 la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all'11,7%. Nei comuni capoluogo, nel complesso, il calo sul 2022 è più marcato, -10,7%, rispetto ai comuni non capoluogo dove è del 9,2%. L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2022 era pari a 2,27%, risulta nel 2023 pari a 2,05%. Si nota quindi, nel 2023, una minore intensità del mercato residenziale, che perde 22 punti base rispetto al 2022. L'IMI diminuisce in particolare nelle aree del Centro e del Nord Est. La diminuzione è più accentuata nei capoluoghi che, nonostante ciò, mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,38% a livello nazionale. Per quanto riguarda l'andamento del NTN dal 2004, si nota che il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, tra il 2005 e il 2006 (ultimo anno di incremento). Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa

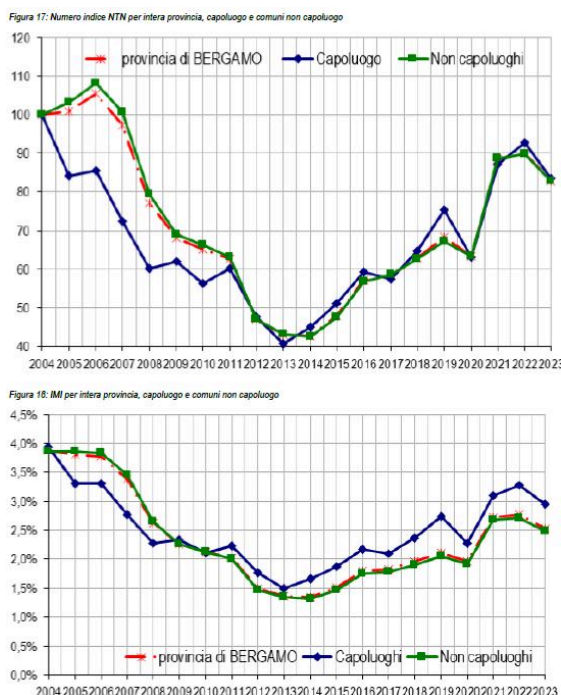
stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera 26,6 punti, portandosi al livello di 74,8. La ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli antecedenti il 2018 e nel 2021, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008. Nel 2022 la ripresa continua e l'indice è pari a 97,1 superando il valore dello stesso nel 2007. Nel 2023 l'indice registra, a livello nazionale, un valore pari a 87,8 facendo emergere un'inversione dell'andamento della serie, confermato in tutte le aree del paese, sia per i capoluoghi sia per il gruppo dei comuni minori.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2022; 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 dal 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008 e continua nel 2022 crescendo ulteriormente tendendo a raggiungere i livelli del 2007. 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.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2023 mostra come la diminuzione dei volumi abbia riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.972 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui 65 comuni con nessuna compravendita nel 2023 (erano 51 nel 2022, 88 nel 2021). Risultano 199 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 219 del 2022 e ai 214 del 2021. Infine, dalla mappa della distribuzione dell'IMI nel 2023 si evince che sono 462 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero nettamente inferiore ai 906 del 2022. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.166, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.264 nel 2022), i restanti quasi 5.000 comuni presentano IMI inferiore al 2%, in gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Per quanto riguarda nello specifico, l'andamento del mercato della provincia di Bergamo nel 2023 si riscontra che gli scambi sono diminuiti dell'8,1% in tutta la provincia; i decrementi maggiori si riscontrano nella Collinare Val Calepio con -11,9%, nella Cintura Città con -11,8% e nella Bassa con -11%. Si registrano incrementi esclusivamente in Val Brembana con +6,3% e in Val Seriana con +0,8%. In Figura 17 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si può notare come la riduzione dei volumi di compravendita sia leggermente più marcata nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia. Si registra un incremento dello 0,4% nel capoluogo per quanto riguarda i valori; nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia, con la sola eccezione della macroarea dei Laghi bergamaschi, dove le quotazioni crescono dello 0,6%. L'analisi del 1° semestre 2024 indica una sostanziale stazionarietà del mercato immobiliare,

con riferimento all'intero territorio provinciale. Tuttavia, l'andamento positivo del NTN riguarda esclusivamente le macroaree provinciali della Bassa, dove gli scambi aumentano del 7,2%, della Val Seriana (+2,5%) e della Collinare Val Calepio (+1,7%). Tutte le altre macroaree registrano una variazione negativa di NTN, con i decrementi maggiori (compresi tra -5,1% e -4,5%) nella macroarea provinciale dei Laghi bergamaschi, Valle Imagna e Val Brembana. Le quotazioni sono rimaste pressoché costanti, con una lieve tendenza al positivo (+0,4% il dato provinciale e +0,1% il dato del capoluogo).



4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI E1 / "ALBENZA - CAROSSO", del Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (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	ALMENNO SAN BARTOLOMEO	E1	ALBENZA - CAROSSO

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

Ambito territoriale di riferimento:

Zona OMI

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, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

ai dati OMI riferiti al periodo 2022/2024 si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato dinamico. Nel 2022, nel Comune di Almenno San Bartolomeo, il numero di NTN è stato pari a 85,26 e un indice IMI pari a 2,39%, mentre nel 2023 si è registrato un numero di NTN in netta diminuzione rispetto all'anno precedente, pari a 65,43. Nel 2024 il NTN è lievemente aumentato, passando a 68,01.

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta un'approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI: Almenno San Bartolomeo - E1 - Albenza, Carosso.



Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale nel Comune di Almenno San Bartolomeo in zona OMI E1 al 2° semestre 2024 (semestre in corso di pubblicazione).

Semestre: 2024/2			Zona:E1 - ALBENZA - CAROSSO											
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'														
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	-	R2	C/F	%I/A	
			Min	Max		Min	Max						Min	Max
Ville e Villini	N	P	1200	- 1500	L	5.2	- 7.1	N	4.6	-	5	F	-	-
Box	N	P	550	- 730	L	2.4	- 3.1	N	5.2	-	5.1	F	-	-
Abitazioni civili	N	P	1150	- 1400	L	4.8	- 6.2	N	4.4	-	4.7	F	-	-
Abitazioni di tipo economico	N	P	830	- 1100	L	4.1	- 5.4	N	5.2	-	5.2	F	-	-

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

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

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in ALMENNO SAN BARTOLOMEO - VIA BOTTA, 1

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. 20595, racc. n. 12809 a firma Notaio Avv. Annalisa Boschetti
Prezzo (€)		147.913,00
Data dell'atto		15/07/2022
Comune:		ALMENNO SAN BARTOLOMEO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	via Botta
	Numero civico	71
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	8
	Particella	5317 graffato con p.lla 5319 sub. 704
	Subalterno	708
	Categoria	A/2-C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>È posto a piano primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, del fabbricato denominato "Ginestra", distinto con il numero interno 17/g ed è composto da due camere, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio e terrazzo al piano primo, tre locali ad uso ripostiglio, disimpegno e servizio al piano secondo, con annesso un vano cantina ubicato al piano primo sottostrada. L'appartamento ha una superficie di mq 111. La cantina è distinta nel N.C.E.U. al foglio 8 particella 5317 sub 709 graffato particella 5319 sub 705 e ha superficie di circa mq 9. Rientra nella proprietà la quota di comproprietà sulle parti, spazi e enti comuni, nonché la quota indivisa in ragione di 6/348 del terreno censito nel N.C.T. di Almenno San Bartolomeo al foglio 9 particella 4521 di mq 4.560.</p> <p>La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in seguito a rilascio di Licenza Edilizia n. 79/1971 del 07/04/1973 e successiva Licenza di Variante n. 15/1974 del 12/10/1974; il certificato di abitabilità n. 16 è stato rilasciato con decorrenza dal 27/10/1975. Successivamente, per diversa distribuzione degli spazi interni, è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) in data 22/06/2022, protocollata presso in Comune di Almenno San Bartolomeo il 23/06/2022 al n. 0009303.</p> <p>L'immobile è classificato in classe energetica E così come riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica n. 1600600009722 del 13/07/2022 valido fino al 13/07/2032. Superficie commerciale ragguagliata: mq 113, ottenuta dalla somma della superficie dell'appartamento pari a mq 111 con la superficie della cantina (mq 9) ragguagliata con coefficiente pari a 0,25, come disposto dal DPR138/98. Prezzo: 147.913,00, ottenuto scomputando dal valore dell'atto (€ 148.000,00) quello della quota di 6/348 dell'appezzamento di terreno pari a € 870,00, così come dichiarato nell'atto.</p>

Tabella Comparabile C_p

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		rep. n. 104155, racc. n. 39753 a firma Notaio dott. Mauro Ruggero
Prezzo (€)		99.950,00
Data dell'atto		13/10/2023
Comune:		ALMENNO SAN BARTOLOMEO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	via Botta
	Numero civico	50
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	8
	Particella	4623
	Subalterno	2
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>È posto al piano terra del fabbricato denominato "Geranio", individuato con il numero interno 2/d ed è composto da ingresso, soggiorno-sala pranzo, vano cottura, camera, locale studio, bagno e vano di sottoscala. L'appartamento ha una superficie di mq 76. Rientra nella proprietà la quota di comproprietà sulle parti, spazi e enti comuni, nonché la quota indivisa in ragione di 6/348 del terreno censito nel N.C.T. di Almenno San Bartolomeo al foglio 9 particella 4521 di mq 4.560.</p> <p>La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in seguito a rilascio di Licenza Edilizia n. 36/1968 del 01.09.1968. per lavori eseguiti all'interno dell'appartamento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: autorizzazione edilizia n. 52/93 protocollo numero 1024 in data 06/05/1993; concessione edilizia in sanatoria n. 129 e n. 1124 di protocollo in data 20/01/1994; Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) protocollata in data 31/05/2023 al numero 8131, con integrazione protocollata in data 12/06/2023 al numero 8637 per la realizzazione di un divisorio interno in legno per la suddivisione del locale soggiorno/pranzo.</p> <p>L'immobile è classificato in classe energetica G così come riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica n. 1600600010323 del 12/09/2023 valido fino al 12/09/2033. Superficie commerciale ragguagliata: mq 76 (come riportato in visura catastale). Prezzo: 99.950,00, ottenuto scomputando dal valore dell'atto (€ 100.000,00) quello della quota di 6/348 dell'appezzamento di terreno pari a € 50,00, così come dichiarato nell'atto.</p>

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		rep. n. 13892, racc. n. 8999 a firma Notaio dott. Lorenzo Grossi
Prezzo (€)		100.000,00
Data dell'atto		31/10/2024
Comune:		ALMENNO SAN BARTOLOMEO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	via Botta
	Numero civico	24
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	8
	Particella	4622
	Subalterno	29
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>È posto al piano terra del fabbricato "Glicine", è individuato con il numero interno 24 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, locale studio e bagno. L'appartamento ha una superficie di mq 75. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in seguito a rilascio di Licenza Edilizia n. 29/1968 del 30/08/1968. per lavori eseguiti all'interno dell'appartamento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire in sanatoria in data 17/04/2020, prot. n. 0005504/2020 Reg. Costr. n. 11/2020; successiva Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 8843 del 21/06/2024.</p> <p>L'immobile è classificato in classe energetica F così come riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica n. 1600600003424 del 18/03/2024 valido fino al 18/03/2034. Superficie commerciale ragguagliata: mq 75 (come riportato in visura catastale).</p>

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		https://www.immobiliare.it/annunci/118360945/
Prezzo (€)		98.100,00
Data dell'atto		13/02/2025
Comune:		ALMENNO SAN BARTOLOMEO
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	via Botta
	Numero civico	38
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	8
	Particella	4622
	Subalterno	12
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Unità immobiliare residenziale interna al residence "Il Querceto del Golf", contraddistinta con il numero 38.</p> <p>L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato "Glicine", è composto da ingresso, zona pranzo, cucinotto, soggiorno con camino e affaccio su terrazzo, bagno con vasca finestrato e camera da letto. ha una superficie pari a mq 67.</p> <p>L'immobile è classificato in classe energetica F, secondo quanto riportato nell'annuncio di vendita.</p> <p>Si precisa che all'offerta di vendita (€ 109.000) è stato applicato un margine di trattativa del 10%.</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
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore	12-n*
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni ubicate all'interno del medesimo complesso residenziale "Il Querceto del Golf". In particolare, sono stati selezionati comparabili aventi taglio dimensionale quanto più prossimo a quello del subject.

La caratteristica "stato manutentivo" è stata analizzata, anche se non inserita in tabella, poiché gli immobili vertono tutti in stato manutentivo normale pertanto, tale caratteristica non

contribuisce a generare 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 Test di ammissibilità

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

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

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Si precisa che nel caso in questione sono stati presi a riferimento i valori OMI relativi alla tipologia di ville e villini, trattandosi di un immobile avente una tipologia assimilabile a quelle delle villette a schiera e/o di abitazioni bifamiliari.

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

civile), anno 2024, i cui prezzi sono riferiti al 2023.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (edificio unifamiliare), dal citato prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda A2 – edificio unifamiliare.



A2 Edificio unifamiliare

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	32.064,00	3,02%		0,00%
2 Opere in c.a.	216.702,00	20,44%		0,00%
3 Vespai sottofondo	80.530,00	7,59%		0,00%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	19.386,00	1,83%	19.386,00	1,83%
5 Murature e tavolati	242.147,00	22,84%	242.147,00	22,84%
6 Intonaci	102.712,00	9,69%	102.712,00	9,69%
7 Canne e fognature	19.480,00	1,84%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	43.714,00	4,12%	43.714,00	4,12%
9 Serramenti in legno	79.598,00	7,51%	79.598,00	7,51%
10 Opere in ferro	15.938,00	1,50%	15.938,00	1,50%
11 Copertura e lattonerie	57.694,00	5,44%	57.694,00	5,44%
12 Impianto di riscaldamento	43.898,00	4,14%	43.898,00	4,14%
13 Impianto idrosanitario	57.694,00	5,44%	57.694,00	5,44%
14 Impianto elettrico	43.714,00	4,12%	43.714,00	4,12%
15 Impianti gas e antincendio	5.126,00	0,48%	5.126,00	0,48%
Costo Totale	1.060.397,00	100,00%	711.621,00	67,11%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1.060.397,00	1.329,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
798		
1.060.397,00	403,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
2.633		

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 1.329,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 67,11%, determinato escludendo dai lavori scavi e rinterri, opere in c.a., vespai sottofondo, canne e fognature.

Pertanto, il costo dell'intervento è pari a: €/m² 1.329,00 x 67,11% = €/m² 891,89.

Inoltre, occorre prevedere un costo connesso agli oneri quali permessi, progettazione, direzione

lavori, ecc., quantificabile nella misura del 20% circa del costo delle opere. Si ottiene un valore finale pari a: $\text{€}/\text{m}^2 891,89 \times 1,20 = \text{€}/\text{m}^2 1.070,27$.

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di $\text{€}/\text{m}^2 1.070,27$, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C"): $\text{€}/\text{m}^2 1.070,27 : 2 = \text{€}/\text{m}^2 535,13$ arrotondato in cifra tonda $\text{€}/\text{m}^2 550,00$

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

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati tenendo in considerazione i risultati ottenuti dalla sperimentazione condotta dall'Ufficio, estesa ai Comuni più rappresentativi della provincia, riferita ad edifici residenziali pluripiano. Tenuto conto della tipologia edilizia del residence in cui sono ubicati gli immobili, differente dalla tipologia di fabbricato multipiano della sperimentazione, il prezzo implicito del livello di piano è stato prudenzialmente dimezzato, in quanto l'edificio si sviluppa su soli due livelli fuori terra.

● 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 "riallineato" 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			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Rep. n. 20595, racc. n. 12809 a firma Notaio Avv. Annalisa Boschetti		rep. n. 104155, racc. n. 39753 a firma Notaio dott. Mauro Ruggero		rep. n. 13892, racc. n. 8999 a firma Notaio dott. Lorenzo Grossi		https://www.immobiliare.it/annunci/118360945/			
	Prezzo o valore assunto (€)		147.913,00		99.950,00		100.000,00		98.100,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2022		2/2023		2/2024		1/2025		1/2025	
	Comune		ALMENNO SAN BARTOLOMEO		ALMENNO SAN BARTOLOMEO		ALMENNO SAN BARTOLOMEO		ALMENNO SAN BARTOLOMEO		Almenno San Bartolomeo	
	Indirizzo	Toponimo	via Botta		via Botta		via Botta		via Botta		via Botta	
		Numero civico	71		50		24		38		1	
	Catastali	Sezione	/		/		/		/		/	
		Foglio	8		8		8		8		8	
		Particelle	5317 graffato con p.lla 5319 sub. 704		4623		4622		4622		4622	
		Subalterno	708		2		29		12		45	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1		E1		E1		E1		E1	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00			
		Massimo €/m ²	1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m ²	1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00	
	1/2025	Massimo €/m ²	1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	113,00	Superficie in m ²	76,00	Superficie in m ²	75,00	Superficie in m ²	67,00	Superficie in m ²	67,00
	Livello di piano dell'uiu		Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00
	Orientamento prevalente dell'uiu		E-O	2,00	SE-SO	3,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00

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			
Caratteristiche oggetto di confronto	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C _a	C _b	C _c	C _d	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E1	E1	E1	E1	E1	
Prezzo rilevato		147.913,00	99.950,00	100.000,00	98.100,00	V _{OMI} min = €/m ² 0	1.200,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2022	2/2023	2/2024	1/2025	V _{OMI} max = €/m ² 0	1.500,00
	Valore centrale OMI (euro/m ²)(zona ed epoca comparable)	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	C' (euro/m ²)(da scadente a normale)	550,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V _{OMI} epoca stima/V _{OMI} epoca comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (euro/m ²)(da normale a ottimo)	550,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparable all epoca stima)	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	Epoca stima:	1/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject)	1.350,00
Consistenza ragguagliata S _{Tci} (m ²)		113,00	76,00	75,00	67,00	67,00	
Prezzo unitario pc (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.308,96	1.315,13	1.333,33	1.464,18	Prezzo min. ammissibile = euro/m ² (V _{OMI} min - C')	650,00
Prezzo unitario omogeneizzato p _c = p _{CI} x ke x kl (euro/m ²)		1.308,96	1.315,13	1.333,33	1.464,18	Prezzo max ammissibile = euro/m ² (V _{OMI} max + C'')	2.050,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P _c = p _{CI} x S _T (euro)		147.913,00	99.950,00	100.000,00	98.100,00	p' _c min = euro	1.308,96
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd			
		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	113,00	Superficie in m ²	76,00	Superficie in m ²	75,00	Superficie in m ²	67,00	Superficie in m ²	67,00
c2	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	SE-SO	3,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00
c4	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	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
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P _c min	euro/m ²	1,000	1.308,96	1.308,96	1.308,96	1.308,96
c2	Livello di piano dell'uiu	Kc2 x P'ci	€	0,025	3.623,87	2.448,78	2.450,00	2.403,45
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3 x P'ci	€	0,029	4.289,48	2.898,55	2.900,00	2.844,90
c4	Numero WC	Kc4 x P'ci	€	0,057	8.431,04	5.697,15	5.700,00	5.591,70

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-46,00	-60.212,37	-9,00	-11.780,68	-8,00	-10.471,72	0,00	0,00		
c2	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	3,00	7.346,33	3,00	7.350,00	3,00	7.210,35		
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	1,00	4.289,48	0,00	0,00	1,00	2.900,00	0,00	0,00		
c4	Numero WC	-1,00	-8.431,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPi	-64.353,94		-4.434,36		-221,72		7.210,35			
	P'C	147.913,00		99.950,00		100.000,00		98.100,00			
	P'C Σ ΔP	83.559,06		95.515,64		99.778,28		105.310,35			
1^ SINTESI	p _c corretto	1.247,15		1.425,61		1.489,23		1.571,80		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	1.433,44
	Δmedio%	-13,00%		-0,55%		3,89%		9,65%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	96.040,48
2^ SINTESI	p _c corretto	-		1.425,61		1.489,23		1.571,80		-	-
	Δmedio%			-4,68%		-0,42%		5,10%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m ²)	1.495,54
	Esito 2^ sintesi valutativa	-		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	100.201,18

• 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.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	100.201,18
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	75,00%

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

75.000,00

6. CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'aggiornamento del più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento ubicato in via Botta n. 1 nel Comune di Almenno San Bartolomeo e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 4622 subalterni 45, 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 di Bergamo al prot. n. 22688 del 03/02/2025, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 38442 del 18/02/2025.

Si precisa che il valore di mercato stimato comprende la quota di comproprietà (6/696) del terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 4521, area verde pertinenziale al complesso immobiliare in cui è inserita l'unità residenziale.

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio (relazione n. 187086, prot. n. 271285 del 28.12.2023), l'immobile in argomento è stato valutato in € 138.000,00 (quota di 3/4 intestata a ASST Papa Giovanni XXIII pari a € 103.500,00) con riferimento a dicembre 2023.

Sebbene sia trascorso poco più di un anno, il valore di mercato stimato all'attualità risulta nettamente inferiore a quello precedentemente determinato. La motivazione sta nel set di comparabili disponibili con riferimento alle due differenti epoche a cui si riferisce la valutazione, specchio dell'andamento dello specifico segmento di mercato nel tempo. Pertanto, essendo il valore stimato (€ 100.000 riferito all'intera proprietà) frutto di puntuale indagine di mercato circoscritta ad unità residenziali tutte interne al "Querceto del Golf", esso si ritiene attendibile e rappresentativo del mercato con riferimento all'attualità.

La presente relazione di stima è stata predisposta nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia

urbanistica, ambientale e di prevenzione, nonché sia in possesso di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste da leggi e/o regolamenti relativamente agli impianti vigenti a tale data. In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia del bene ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. Tale procedimento estimativo 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.

Limiti della presente valutazione:

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

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, 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.	
Appartamento ubicato in Almenno San Bartolomeo, via Botta n. 1	Almenno San Bartolomeo / /	8	4622	45	75.000,00
TOTALE in c.t. (euro settantacinquemila/00)					75.000,00

Bergamo, 18/02/2025

IL RESPONSABILE TECNICO

Simona Di Bitetto

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

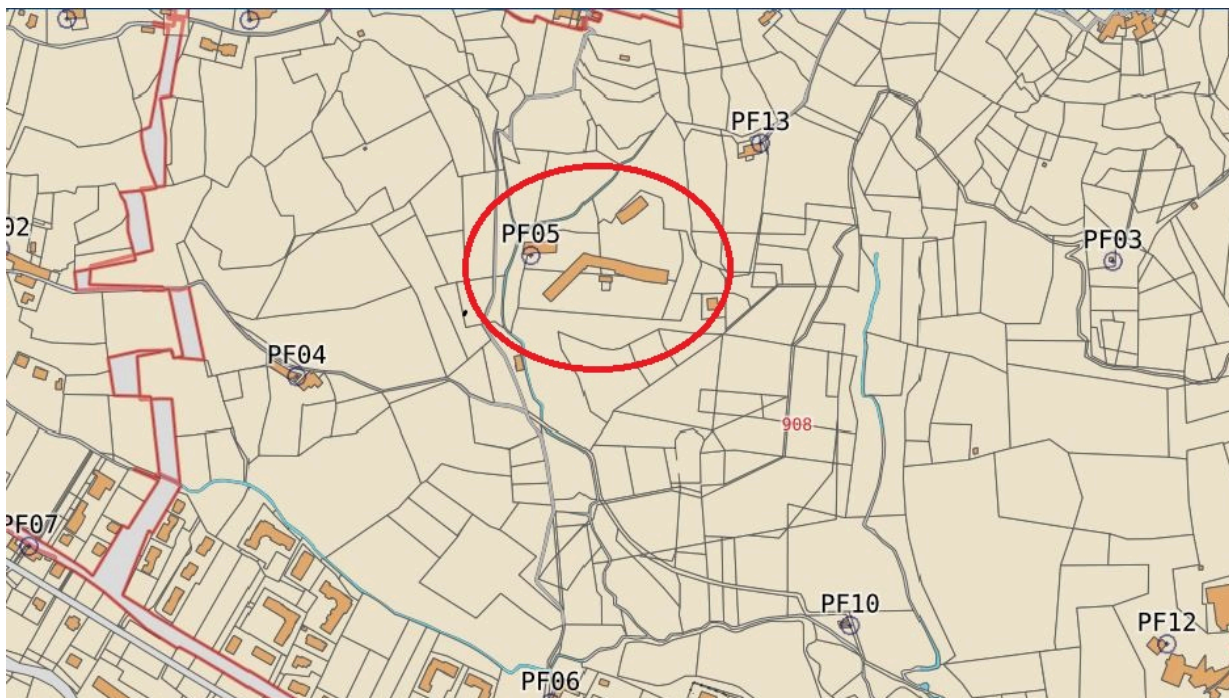
Fabio Cremasco

Firmato digitalmente

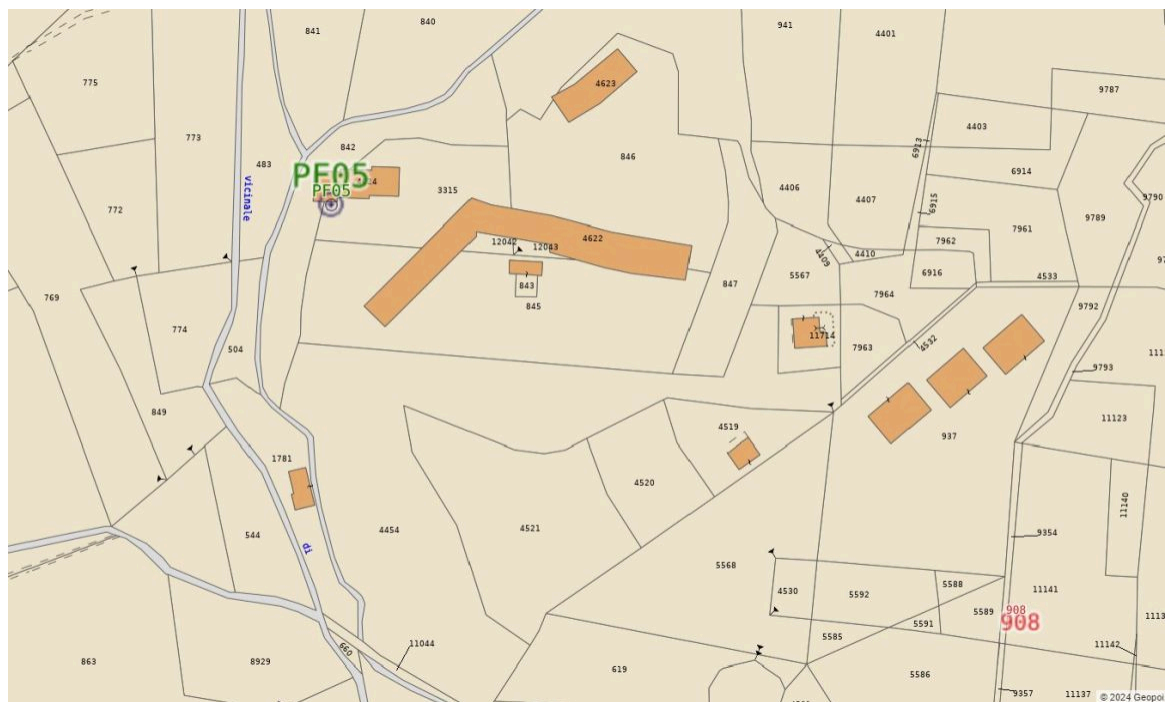
Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

- | | |
|----|------------------------------|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |
| A5 | Inquadramento urbanistico |

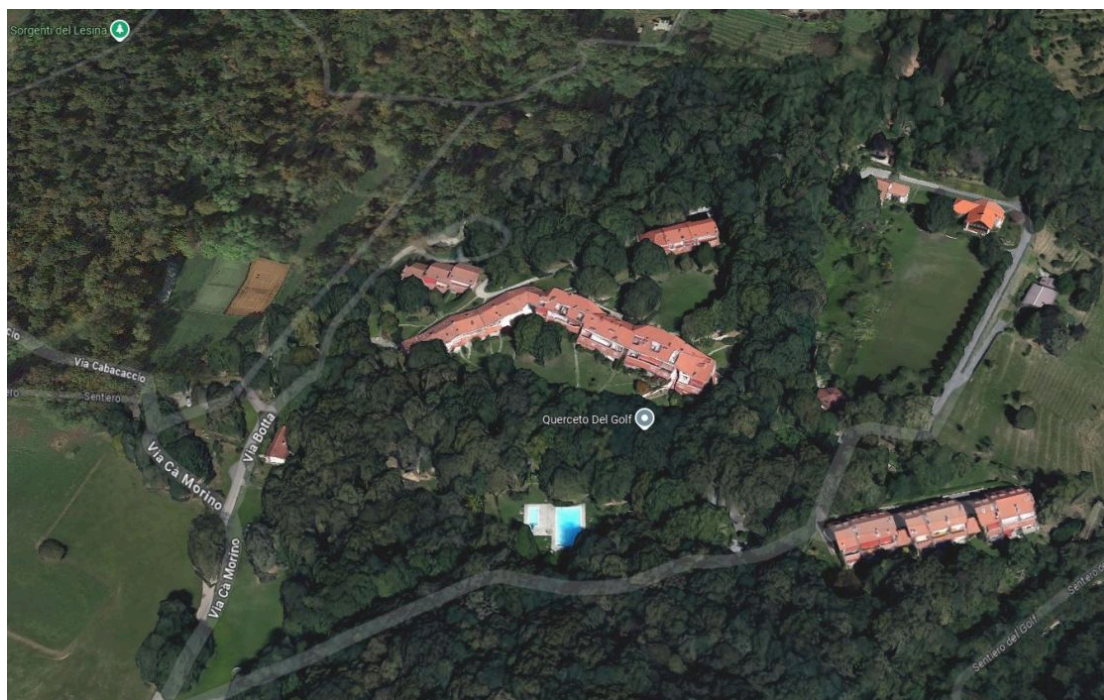
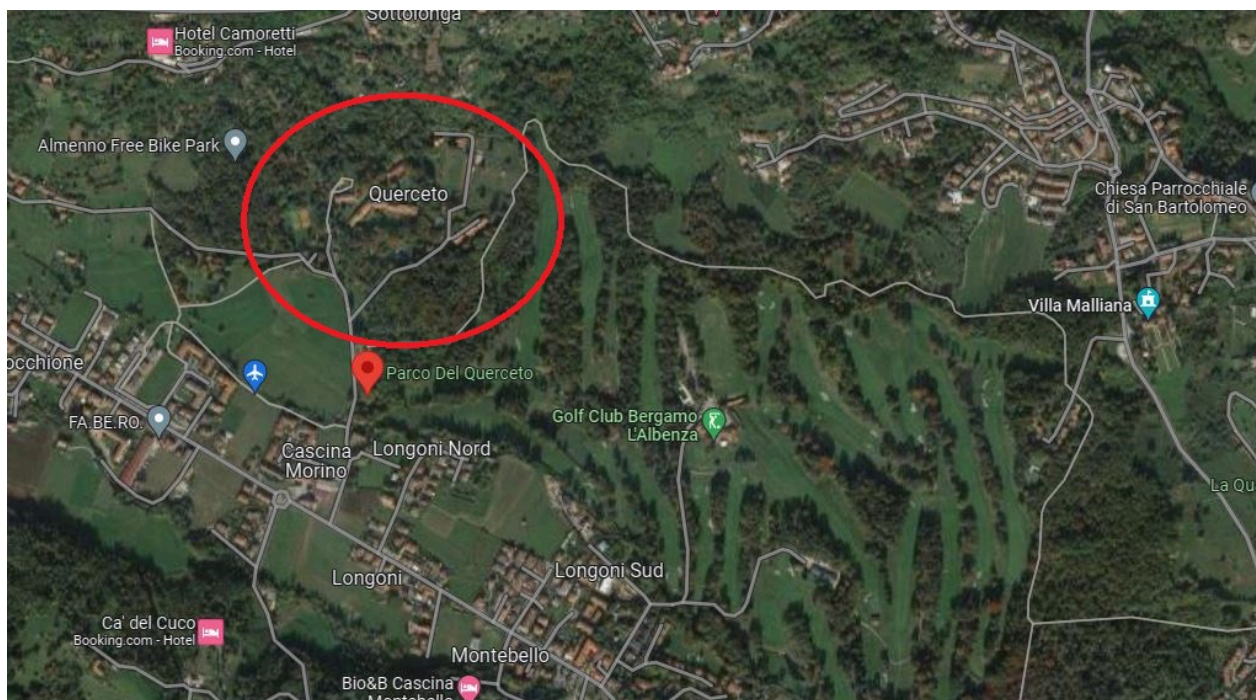


Estratto di mappa catastale



stralcio mappa catastale

A2 - Inquadramento territoriale



A3 - Inquadramento della zona OMI



Zona OMI "E - Albenza, Carosso"

A4 - Documentazione fotografica



facciata



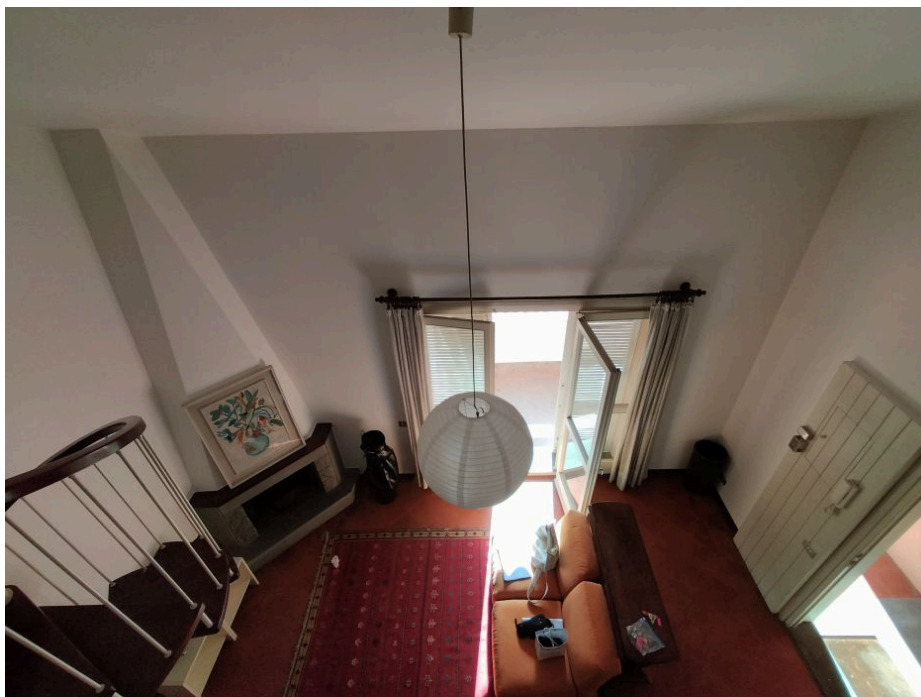
scala di ingresso



pianerottolo



ingresso-soggiorno



ingresso-soggiorno



soggiorno



camera da letto



camera da letto 2



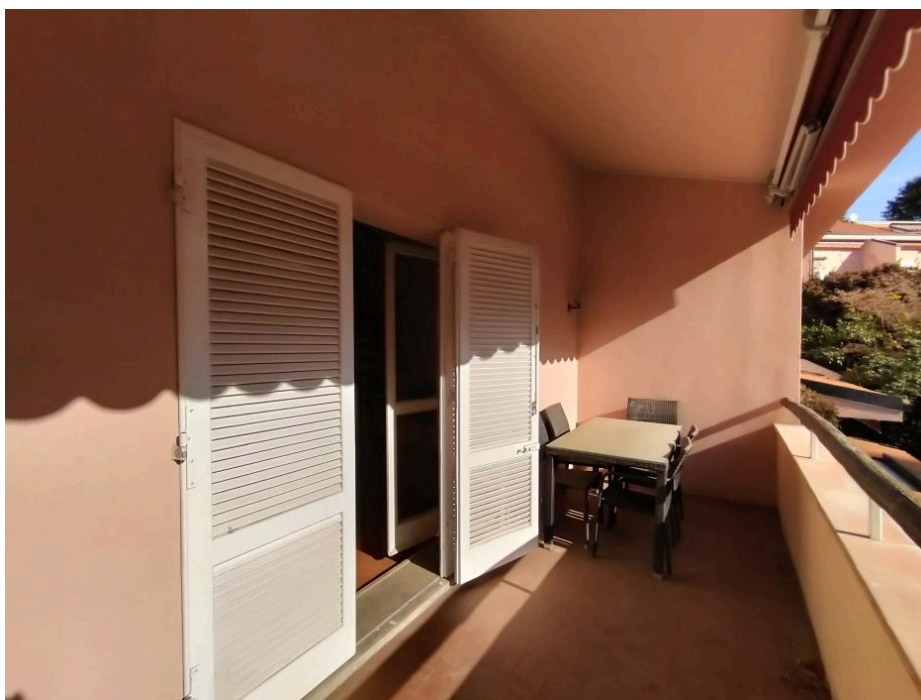
bagno



cucina



soppalco

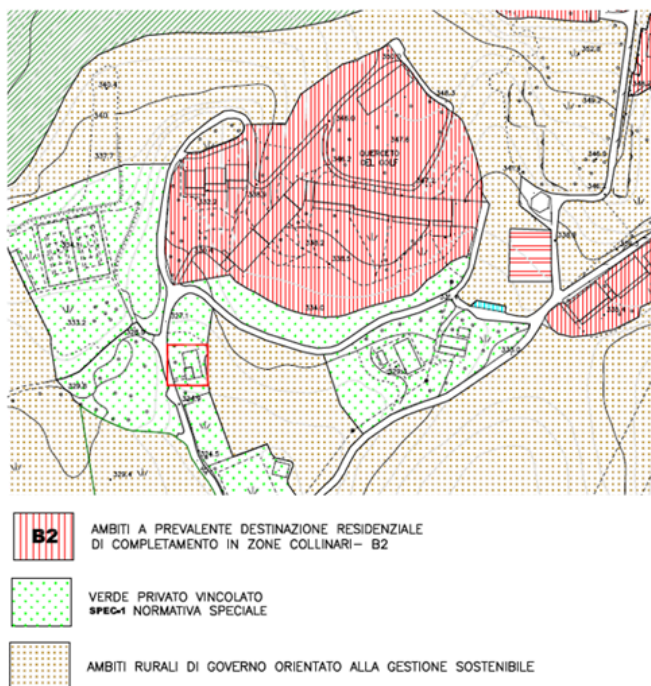


balcone



vista dalle camere da letto

A5 - Inquadramento urbanistico



Stralcio PGT