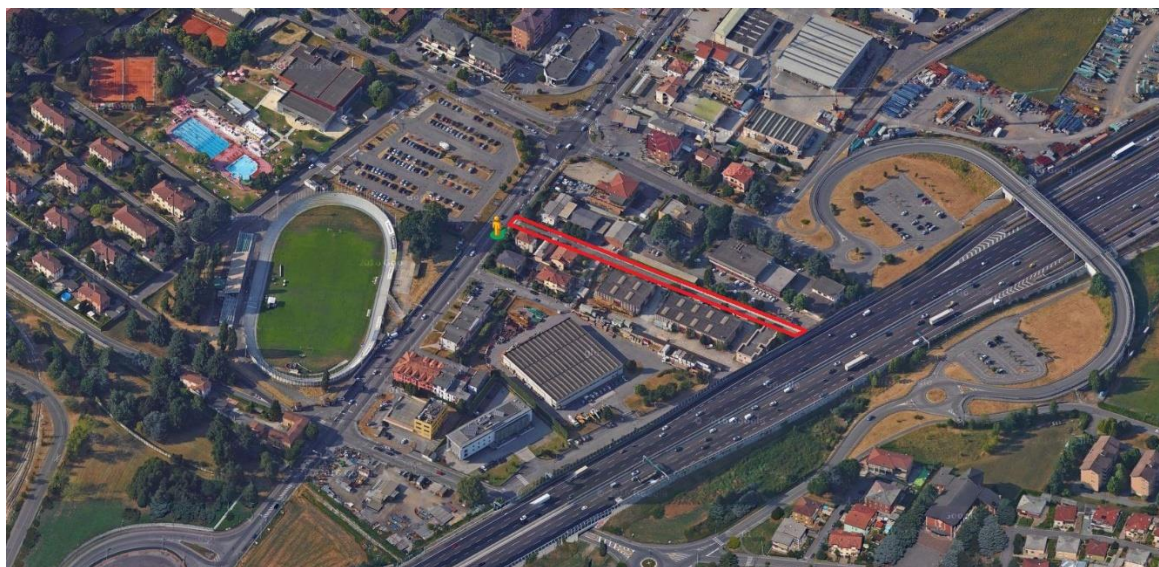


Rif. prot. n. 239880/2025

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di
mercato all'attualità di terreno adibito a strada, sito in comune di Dalmine
(BG), via Giovanni Cariani**



INDICE

<i>PREMESSA</i>	3
<i>1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE</i>	4
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	4
1.1.1 Il Comune: brevi cenni.....	4
1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile	4
1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
1.3 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE	9
1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
1.5 CONSISTENZA.....	10
<i>2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI</i>	11
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	11
2.2 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	16
<i>3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE</i>	16
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	16
3.2 SCOPO DELLA STIMA.....	17
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	18
3.4 PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	21
3.4.1 DESCRIZIONE DEL SUBJECT VIRTUALE: CAPANNONE SITO IN DALMINE, VIA GIOVANNI CARIANI N. 10, VIA FRA GALGARIO N. 16 E VIA GIOVANNI CARNOVALI SNC	23
3.4.2 BENI DI CONFRONTO (COMPARABLES) SELEZIONATI.....	30
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO ADIBITO A STRADA	50
<i>CONCLUSIONI</i>	52

PREMESSA

La presente valutazione è stata richiesta dall'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con nota prot. n. 372 del 03.01.2025, ricevuta al prot. n. 3277 del 09.01.2025, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 239880 del 29.09.2025 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente suddetto.

La relazione di stima si riferisce a un terreno destinato a strada di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, identificato al Catasto Terreni al foglio 2 particella 2446, ubicato nel territorio comunale di Dalmine e costituente di fatto la via Giovanni Cariani.

Lo scopo della presente valutazione è determinare il *più probabile valore di mercato* dell'area di seguito descritta, riferito all'attualità, ai fini dell'alienazione mediante asta pubblica.

Tenuto conto delle finalità rappresentate, si forniscono i dati sulla base della valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e con il supporto degli indicatori di mercato comunemente in uso, anche mediante le ricerche di mercato 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 (visura catastale, estratto di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), al sopralluogo effettuato in data 03.10.2025.

Si precisa che, preliminarmente alla stesura dell'accordo di collaborazione, con nota prot. n. 16314 del 27.01.2025, l'Ufficio ha richiesto all'ASST Papa Giovanni di fornire *copia del titolo di provenienza e degli atti catastali in possesso, o idonea documentazione utile alla verifica dei diritti gravanti sul bene, trattandosi di strada denominata "via Giovanni Cariani", su cui sono presenti numerosi accessi.*

Il riscontro ricevuto non ha consentito un'esaustiva ricostruzione catastale e giuridica, non oggetto del servizio richiesto. Pertanto, si evidenzia che non è stata verificata la titolarità del bene.

1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

1.1.1 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.

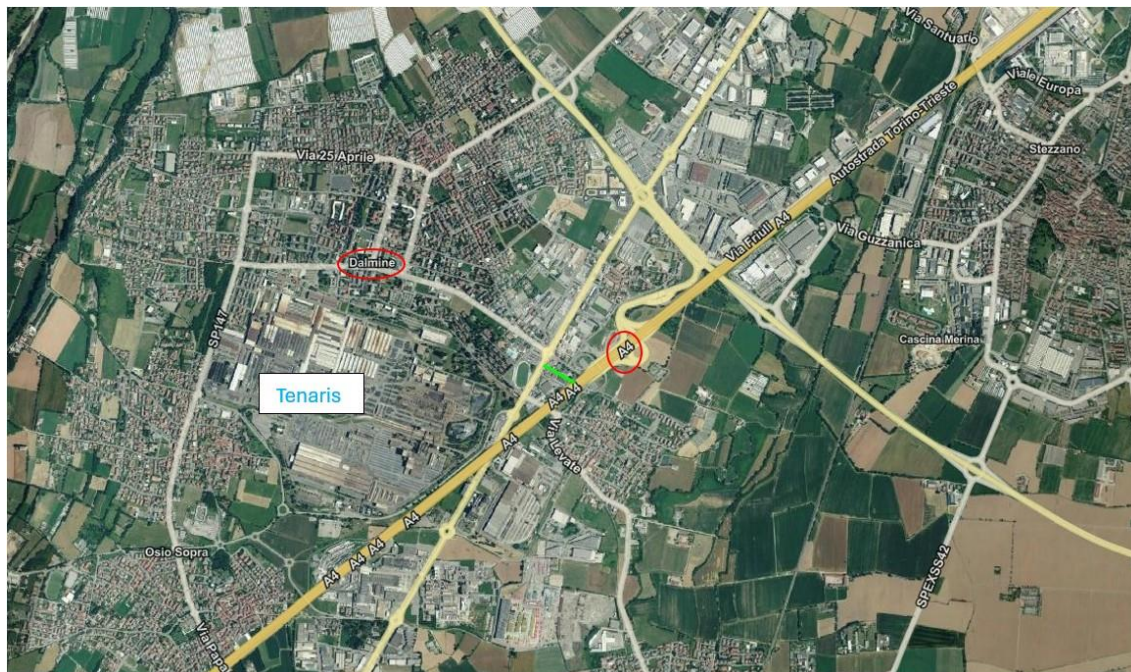
Fiorente l'economia locale, con alti livelli occupazionali dettati soprattutto dallo sviluppo del noto polo industriale, che di fatto ha trasformato il nucleo originariamente agricolo in una delle più moderne e attive realtà industriali locale e nazionale. Presenti anche numerose aziende nel settore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

1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile

L'area oggetto di valutazione, costituita da un appezzamento di terreno destinato a strada (via Cariani), è ubicata a sud-est del territorio comunale, in zona periferica industriale, a circa 1,2 km dal centro cittadino.

L'immobile confina ad est con la sede stradale dell'autostrada "A4- Torino Trieste" nei pressi del casello di Dalmine e si colloca nelle immediate vicinanze

dell'insediamento produttivo della ditta "Tenaris" già "Dalmine s.p.a.", costituente per dimensioni il primo insediamento industriale della Provincia di Bergamo, operante nel settore dei tubi per esplorazione e produzione di petrolio e gas.



1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area in oggetto è destinata a strada e costituisce di fatto la via comunale intitolata al pittore bergamasco Giovanni Cariani, nato alla fine del XV secolo a San Giovanni Bianco.



La strada è a fondo cieco e si diparte dalla S.P. ex S.S. 525 “Del Brembo”, importante arteria interprovinciale che collega Bergamo a Milano; il tracciato termina contro un muro di contenimento che delimita la sede autostradale, posta a quota altimetrica superiore rispetto al piano stradale.

È lunga all’incirca 185 ml, con sezione trasversale regolare di ml. 6,00 a giacitura piana, è completamente asfaltata, dotata di impianto di pubblica illuminazione e di sottoservizi in particolare acquedotto, rete del gas metano, fognatura e rete di smaltimento delle acque piovane con pozzetti di ispezione e forate in ghisa a filo asfalto.

A circa 70 ml. dall’incrocio con la S.P. ex S.S 525 è posizionata una sbarra metallica a comando elettrico, a delimitare la porzione di strada adiacente a compendio produttivo (nell’immagine sottostante in riquadro giallo) con accesso dalla stessa.

Nel primo tratto della strada, invece, sono presenti accessi carrabili ai fabbricati residenziali, autorizzati dal Comune di Dalmine.

La via è identificata al Catasto Terreni al foglio 2 particella 2446, superficie censuaria di mq. 1.111,00 (nell’immagine sottostante in verde).



Intorno prossimo

Ai fini descrittivi e valutativi il tracciato può essere suddiviso in due distinte porzioni:

- una prima porzione, di lunghezza pari a circa 70 metri, che consente l'accesso ai fabbricati residenziali ubicati sui due lati della strada;
- una seconda porzione, di lunghezza pari a circa 115 metri, che consente l'accesso esclusivo al compendio produttivo insistente sulla particella 749 del Catasto Terreni.

Sul lato sinistro della S.P. ex S.S. 525 sono, infine, ubicati il Velodromo Comunale e un ampio parcheggio pubblico.

Documentazione fotografica – Sopralluogo del 03.10.2025





Sbarra metallica



Utenza gas metano





Accesso carrale

1.3 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE

Il terreno, all'attualità, costituisce il sedime stradale della via Giovanni Cariani, come da sopralluogo effettuato in data 03.10.2025.

1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno oggetto della presente stima è identificato al Catasto Terreni come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	R.D.	R.A.
--	2	2446	Sem. Irr. Arb.	1	1.111	10,04	10,04

L'immobile è intestato all'attualità all'Azienda Ospedaliera Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo (BG), c.f. 80020570166, proprietà per l'intero.



Estratto mappa catastale



Ortofoto

1.5 CONSISTENZA

La superficie indicata nella visura catastale è pari a mq. 1.111,00. Tuttavia, in relazione alle caratteristiche funzionali e all'utilizzo della strada, è opportuno distinguere due porzioni del terreno adibito a strada, come anticipato nella soprastante descrizione. Il primo tratto di strada, avente superficie di circa mq. 370,00 (misurazione dall'aerofotogrammetrico sotto riportata), è compreso dalla ex SS 525 sino a dove sorgono gli edifici residenziali, i cui accessi carrabili sono stati autorizzati dal Comune di Dalmine, pertanto da considerarsi a tutti gli effetti una strada di uso pubblico. Si rimanda al paragrafo 2.1 per le considerazioni sulla destinazione urbanistica.



Nei conteggi che seguono, pertanto, la superficie commerciale del bene da stimare sarà considerata pari a mq. **741,00**, risultanti dalla sottrazione di mq. 370,00 dalla superficie censuaria dell'intero mappale 2446, pari a mq. 1.111,00 (mq. 1.111,00 - mq. 370,00 = mq. 741,00).

2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

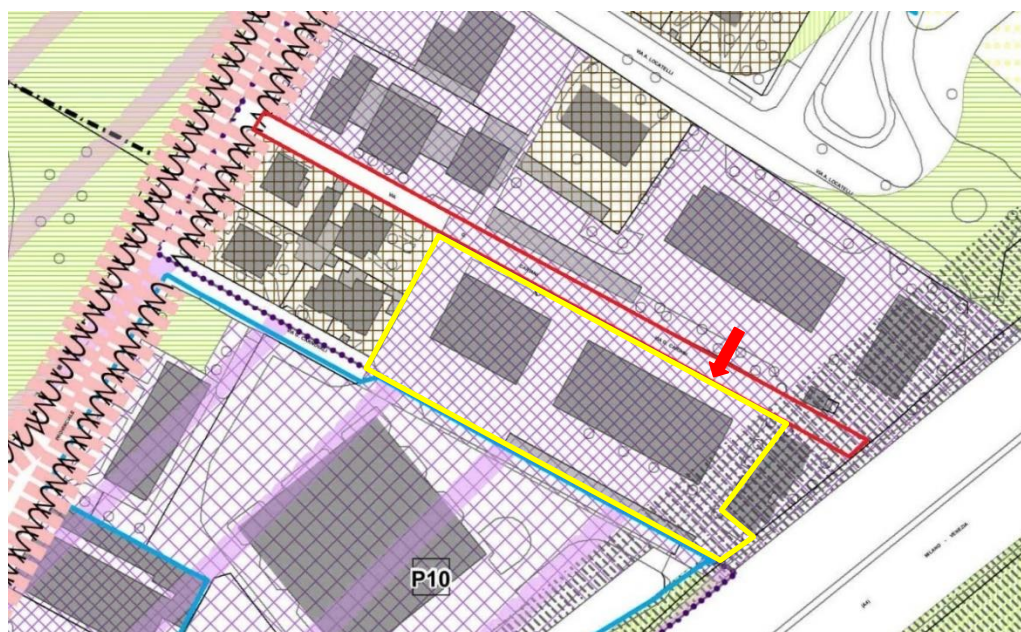
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Dalmine (Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 27.07.2019, pubblicato sul BURL n. 3 del 15.01.2020), l'area oggetto di valutazione ricade:

- **in parte** in area destinata a “*Viabilità*” normata dall'art. 16 delle NTA del PdR e PdS (primo tratto della strada, come indicato al precedente paragrafo 1.5);
- **in parte** in zona omogenea denominata “*Ambiti per attività produttive, direzionali, terziarie, ricettive e multifunzionali – Ambiti d2*” normata dagli

artt. 64 (generale) e 69 (ambiti d2) delle NTA dei PdS e PdR (secondo tratto della strada, come indicato al precedente paragrafo 1.5).

Dalla visura del PGT si evince anche che la porzione di mappale a confine con la sede autostradale, è inserito in “*fascia di rispetto delle infrastrutture*” avente larghezza di ml. 20 (stimata), normata dall’art. 19 delle NTA del PdR e PdS.



Estratto PdR

Ambiti per attività produttive, direzionali, terziarie, ricettive e multifunzionali

-  d1 "Tenaris Dalmine S.p.A."
-  d2
-  d3
-  d4
-  n.
-  d2 - contrassegno

Stralcio legenda PdR

CAPO III

AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO PRODUTTIVO, TERZIARIO, DIREZIONALE, RICETTIVO, MIXFUNZIONALE

Art. PdR 64 REGOLE GENERALI

1. Sono ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive (artigianali, industriali, di servizio, laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all'attività di produzione, deposito materiali edili, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediate, ecc.), alle attività terziarie e direzionali (attività professionali, bancarie, culturali, ricreative, spettacolo, ecc.), alle attività ricettive e al mix funzionale.

La compresenza di attività diverse o il mix funzionale obbliga alla applicazione del combinato disposto normativo di ogni attività in relazione all'altra in una visione di qualità integrata derivata dalla capacità di applicare al meglio tutte le disposizioni vigenti in modo intelligentemente interrelato e adeguato.

2. Gli interventi relativi alle attività produttive devono essere conformi alle legislazioni vigenti in materia di sicurezza, di compatibilità ambientale, di zonizzazione acustica, ecc.

Sono vietate le attività insalubri. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno e/o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.

Sono vietate le attività a rischio incidente rilevante, quelle che recano danno ambientale, le

66

Stralcio art. 64 delle NTA del PdR e PdS

Art. PdR 69 AMBITI D2

1. I parametri di intervento sono:



















Rc	50,0 %
Hmax	12,00 m
If	0,46 mq/mq

0,60 mq/mq nell'ambito contrassegnato con 1

1,00 mq/mq nell'ambito contrassegnato con 2.



Estratto PdS

-  Limiti amministrativi del Comune di Dalmine
 -   Fascia di rispetto dalle infrastrutture
 -  Fascia rispetto delle linee elettriche di media e di alta tensione
 -  Fascia di rispetto dai corsi d'acqua sottoposti a tutela (lettera c, comma 1 art.142 del D.L. 42-2004)
 -  PAI: Fascia A (Fascia di deflusso della piena)
 -  PAI: Fascia B (Fascia di esondazione)
 -  PAI: Fascia C (Area di inondazione per piena catastrofica)
 -  Aree di rispetto per pozzi ad uso idropotabile
 -  Perimetro di interventi che forniscono servizi (l'individuazione è indicativa fino al collaudo dei PA)
- SERVIZI PRIMARI**
-  Servizi tecnologici
 -  Servizi a verde primario di arredo stradale
- SERVIZI PER LA MOBILITA'**
-  Servizi per il parcheggio
 -  Alberata con parcheggi
 -   Viabilità
 -  Ferrovia
 -  tramvia Verdello Dalmine

Stralcio legenda PdS

Art. PdS 16 SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali e ciclabili)

1. Il PdS identifica le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione su gomma e su ferro e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, i parcheggi, il verde di mitigazione e ambientazione, le piazze, i viali e gli slarghi.

2. Il territorio deve dotarsi di una rete articolata di percorsi pedonali e ciclabili, che metta in relazione i vari ambienti naturali, agrari e paesaggistici con il sistema dei Servizi e con il tessuto urbano; le strade devono essere realizzate con percorsi pedonali e ciclabili. L'Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili, che in base alla Carta del paesaggio deve prevedere il recupero dei percorsi di antica fondazione sia nell'urbanizzato che nel paesaggio degli spazi aperti e che deve integrarsi con la rete provinciale; il progetto di intervento stabilisce in modo definitivo ubicazione dei tracciati, tipologia, morfologia, materiali, elementi, caratteri, ecc.; le opere vengono realizzate per lotti secondo priorità e in base alle disponibilità finanziarie. La Planimetria dei servizi suggerisce un primo schema indicativo della rete dei percorsi pedonali e ciclabili avente solo finalità orientative.

3. L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.

Ove comunque, la localizzazione dei tracciati di strade, così come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle disposizioni del PdS, il progetto può essere approvato a mezzo di Accordo di Programma cui partecipino gli enti interessati.

4. Le strade esistenti, di progetto, di ampliamento e di riqualificazione sono soggette alla classificazione funzionale del Codice della Strada in relazione alla quale si applicano le disposizioni relative alle fasce di rispetto ed alle linee di arretramento.

5. Negli Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica di cui all'art. 66 della Normativa del PTCP devono essere applicate le normative del PTCP, in particolare l'art. 66 e 81 commi 5 e 8.

Art. PdS 19 LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO

1. Negli interventi devono essere rispettate le fasce di rispetto e di arretramento dalle infrastrutture per la viabilità stabilite dalla legislazione vigente, dal Codice della Strada, dalla normativa del PTCP e dalla normativa; l'ente competente stabilisce in sede di progetto in via definitiva il tracciato, le fasce di rispetto e di arretramento.

2. All'interno delle fasce di arretramento e di rispetto sono ammessi solo gli interventi stabiliti dalle normative vigenti; gli interventi devono ottenere preventivamente il nullaosta da parte degli enti competenti.

All'interno delle fasce di rispetto e di arretramento sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e di ristrutturazione e ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, servizi primari, parcheggi, ecc.).

3. Le fasce di rispetto e di arretramento rimaste libere devono essere sistemate a verde di qualità, in funzione paesaggistica, ecologica e barriere antirumore. Qualora le opere ricadano nelle fasce di attenzione paesistica gli interventi sono sottoposti alla Disciplina paesistica del PdR.

4. Qualora la fascia di rispetto e di arretramento interessi una zona edificabile è consentito applicare gli indici di utilizzazione della zona; l'edificabilità che ne deriva deve essere trasferita al di fuori della fascia di rispetto e di arretramento.

Alla luce delle previsioni del vigente PGT, delle specifiche norme di attuazione richiamate e dello stato di fatto dei luoghi, si evidenzia che l'intera particella 2446 risulta priva di edificabilità autonoma e residua.

2.2 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Il terreno in questione, alla data odierna, risulta essere utilizzato come sede stradale “ad uso pubblico di fatto”, costituente la “via Giovanni Cariani”.

In assenza di idonea documentazione giuridica e catastale, atta a consentire un’esaustiva ricostruzione dei diritti reali insistenti sul bene, non sono state accertate servitù o altri diritti reali formalmente costituiti e trascritti, né risultano ipoteche o altri oneri reali opponibili.

Resta tuttavia espressamente considerato, ai soli fini estimativi, il vincolo funzionale di utilizzo a strada insistente sul primo tratto del sedime, gravato da uso pubblico di fatto, come descritto al precedente paragrafo.

3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

1. la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima

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

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

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

3.2 SCOPO DELLA STIMA

La stima, secondo quanto richiesto dall'ASST Papa Giovanni XXIII, ha lo scopo di determinare *il più probabile valore di mercato*, riferito all'attualità, dell'area sopra descritta, ai fini dell'alienazione mediante asta 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.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

In assenza di un mercato autonomo di aree come quella in esame, che nello stato di fatto costituisce in larga parte sedime stradale di accesso a un compendio produttivo, il segmento di mercato cui il bene può essere ricondotto è quello delle pertinenze funzionali a immobili produttivi, il cui valore risulta strettamente correlato a quello del bene principale cui accedono.

L'analisi del mercato immobiliare è stata condotta considerando, in via preliminare, l'andamento del mercato produttivo a livello provinciale e comunale, per poi focalizzarsi sul mercato locale degli immobili a destinazione produttiva ricadenti nella zona OMI D3 (zona industriale) del Comune di Dalmine, quale ambito territoriale di riferimento per la determinazione del valore del bene principale ipotetico.

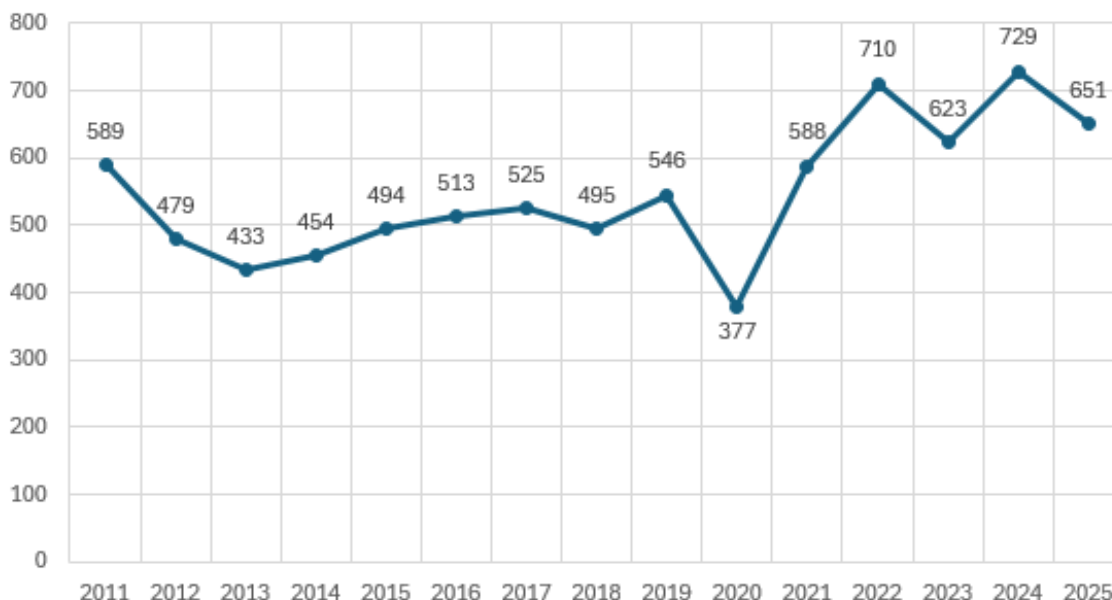
3.3.1 Il segmento di mercato produttivo provinciale e nel Comune di Dalmine

Il mercato produttivo nella provincia di Bergamo evidenzia una ripresa strutturale nel triennio 2021–2024, con volumi medi superiori a 600 NTN e picco nel 2024 (729),

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

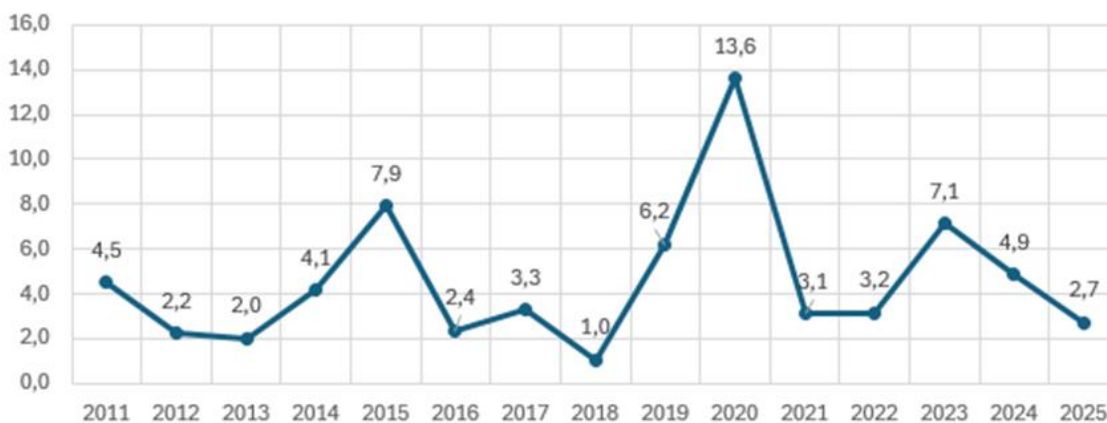
dopo la flessione del 2020 dovuta alla pandemia. La dinamica è più stabile nei comuni non capoluogo, nei quali è concentrata la maggior parte delle transazioni.

tot prov. BG -NTN produttivo



Nel Comune di Dalmine, lo stock produttivo (categorie D/1 e D/7) al 2024 ammonta a 271 unità, collocando il comune tra i primi 15 poli produttivi della provincia. I volumi di compravendita risultano contenuti, con valori medi annui tra 2 e 7 NTN, ad eccezione del picco del 2020 (13,6 NTN), in controtendenza rispetto al dato provinciale e del capoluogo, riconducibile a operazioni puntuali e non rappresentative di un trend strutturale:

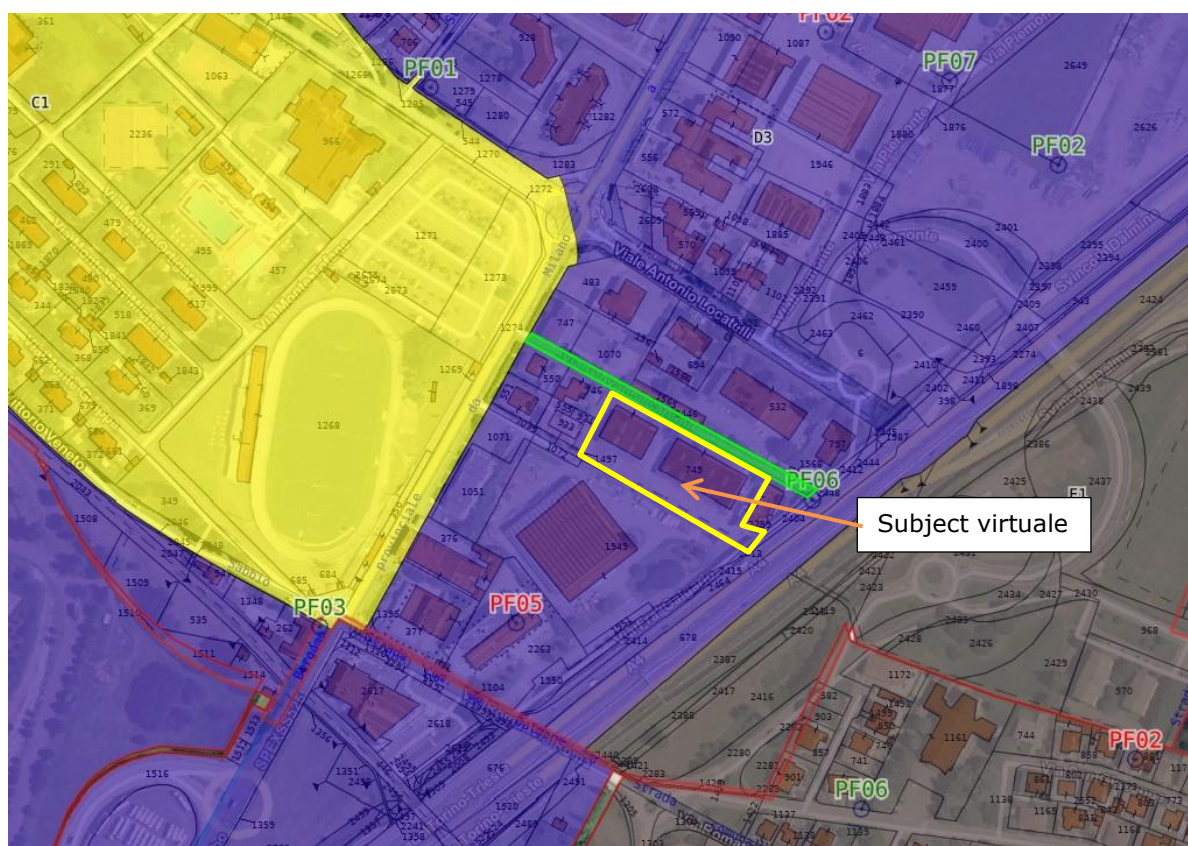
D245 - DALMINE



Le quotazioni OMI degli ultimi tre anni per capannoni tipici in zona produttiva evidenziano valori stabili, compresi tra 400 €/m² e 700 €/m², senza variazioni significative.

SEM.	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Stato_pre_v	Compr_min	Compr_max
I-2025	D3	Capannoni tipici	NORMALE	P	400	700
II-2024	D3	Capannoni tipici	NORMALE	P	400	700
I-2024	D1	Capannoni tipici	NORMALE	P	400	700
II-2023	D1	Capannoni tipici	NORMALE	P	400	700
I-2023	D2	Capannoni tipici	NORMALE	P	400	700

Il segmento di mercato locale riferito al produttivo si presenta, pertanto, poco dinamico in termini di scambi, ma con sufficiente disponibilità di comparabili alienati nell'ultimo triennio per l'applicazione del *Market Comparison Approach* (MCA).



Inquadramento OMI - Zona OMI D3

Come già indicato all'inizio del paragrafo, considerato che la stima riguarda la valutazione di un'area adiacente al capannone, utilizzata come strada di accesso, per la quale non esiste un mercato autonomo, è possibile considerare il bene quale pertinenza dell'unità principale adibita a capannone, che, dall'analisi di mercato sopra riportata, rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

Pertanto, il valore di mercato sarà determinato moltiplicando la superficie del terreno per il valore unitario di mercato stimato, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene principale ipotetico (denominato *subject* virtuale), del quale l'oggetto della stima potrebbe rappresentare una pertinenza.

3.4 PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Il terreno oggetto di valutazione costituisce di fatto strada di accesso ad unità immobiliari, nel primo tratto a destinazione residenziale e nel secondo tratto a destinazione produttiva. Pertanto, come già esposto nel paragrafo relativo all'analisi del mercato, si farà riferimento al segmento produttivo, ricercando dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli di cui il terreno potrebbe rappresentare la pertinenza, ovvero in primo luogo il compendio produttivo identificato alla Sezione Urbana SA foglio 3 mappale 749 subalterno 702, che verrà ampiamente descritto nel seguito.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni simili ai capannoni limitrofi; pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso 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 alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
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).

Si passa a descrivere nel dettaglio il compendio produttivo (identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SA foglio 3 mappale 749), confinante per la sua maggiore estensione con il terreno al mappale 2446 oggetto della presente stima (nell'immagine sottostante in riquadro giallo).



3.4.1 DESCRIZIONE DEL SUBJECT VIRTUALE: CAPANNONE SITO IN DALMINE, VIA GIOVANNI CARIANI N. 10, VIA FRA GALGARIO N. 16 E VIA GIOVANNI CARNOVALI SNC

L'immobile individuato come *subject* virtuale è una porzione del compendio produttivo prospiciente il tratto di strada utilizzato per accedervi, corrispondente alla seconda porzione dell'area oggetto di valutazione (via Cariani), di lunghezza pari a circa 115 metri. Tale tratto, per conformazione e posizione, è considerato pertinenza funzionale del compendio stesso.

L'intero compendio insiste su un lotto regolare di forma rettangolare, identificato al Catasto Terreni con il mappale 749, avente superficie catastale pari a 5.432 mq.

Il compendio è costituito da due unità immobiliari urbane, censite al Catasto Fabbricati come segue:

- mappale 749 subalterno 702: due depositi in corpo staccato, oltre tettoia e area di pertinenza;
- mappale 749 subalterno 703: palazzina uffici in corpo staccato.

La porzione individuata come *subject* virtuale è costituita dal mappale 749 subalterno 702.



L'edificio ha tre accessi carrai da tre vie diverse e precisamente a nord da via Giovanni Cariani civico 10; a ovest da via Giovanni Carnovali snc; in angolo sud est da via Fra Galgario al civico 16 (a ridosso con il muro che separa la sede autostradale). L'immobile in questione è stato edificato in forza dei titoli abilitativi citati nell'art. 8 dell'ultimo atto di trasferimento (rep. 27630, raccolta n. 18176 del Notaio Stefano Finardi sottoscritto in data 02/04/2021) e precisamente:

“Le opere relative alle unità immobiliari in oggetto sono iniziate anteriormente al giorno 1° settembre 1967, in forza della licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Dalmine in data 29 marzo 1960 n. 1230;

- *che in seguito sono stati eseguiti interventi edilizi in forza:*
- *della concessione edilizia rilasciata in data 20 luglio 1978 n. 341, pratica edilizia n. 8708;*
- *della concessione edilizia rilasciata in data 13 ottobre 1982 n. 216;*

- della concessione edilizia rilasciata in data 20 novembre 1984 n. 837, pratica edilizia n. 8168;
- della concessione edilizia rilasciata in data 27 febbraio 1986 n. 1215;
- della concessione edilizia in variante rilasciata in data 5 giugno 1990 n. 4144, pratica edilizia n. 1990;
- che, successivamente, relativamente a quanto qui venduto non sono state realizzate ulteriori opere per le quali fossero necessari titoli abilitativi.”.

Dal sopralluogo eseguito in data 03.10.2025 e dalla visione delle fotografie esterne estratte da Google Maps, si evince che il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso relativamente a:

Travi, pilastri e solai intermedi;

Tegoli piani costituenti l'orditura della copertura, con soprastanti lastre prefabbricate in fibrocemento;

Tamponamento perimetrale costituito da pannelli fissati alle strutture portanti.

Porte, portoni e finestre singole in metallo;

Finiture esterne:

Pavimentazione dei piazzali parte in asfalto parte in ghiaia;

Cancelli carraio e pedonale in ferro;

Recinzione costituita da lastre prefabbricate in calcestruzzo precompresso con altezza di mt. 2,00;

Lo stato di manutenzione dell'immobile, in relazione a quanto sopra citato, viene considerato normale.

Con riferimento alla destinazione urbanistica, il fabbricato al mappale 749 subalterno 702 ricade in zona omogenea denominata “*Ambiti per attività produttive, direzionali, terziarie, ricettive e multifunzionali – Ambiti d2*” normata dagli artt. 64 (generale) e 69 (ambiti d2) delle NTA dei PdS e PdR, come la maggior porzione della strada oggetto di stima.



Vista da via Giovanni Cariani



Ingresso su via Giovanni Carnovali snc



Ingresso da via Fra Galgario civico 16

Identificazione catastale del fabbricato

COMUNE	Indirizzo	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Categoria
Dalmine	Via G. Cariani	Terreni	-	2	749	E.U.
Dalmine	Via G. Cariani	Urbano	SA	3	749 sub. 702	D/7

Superficie fondiaria

Superficie scoperta (m ²)	Superficie coperta (m ²)	Superficie Totale (m ²)
3.547,00	1.775,00	5.322,00

La superficie totale non comprende il sedime della palazzina uffici. Si evidenzia che la superficie riportata in visura per l'Ente Urbano (5.432 m²) risulta inferiore a quella cartografica (pari a 5.666 m²).

Determinazione della consistenza ragguagliata

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Depositi P.T.	Planimetria catastale	1.585,00	Vedi precisazioni	1,00	1.585,00
Deposito P.1	Planimetria catastale	59,40	Vedi precisazioni	1,00	59,40
Tettoia P.T.	Planimetria catastale	190,00	Vedi precisazioni	0,25	47,50
Area scoperta	Planimetria catastale	3.547,00	Vedi precisazioni	0,10	354,70
TOTALE (m ²)					2.046,60

La consistenza arrotondata a mq. 2.047,00 è stata rilevata con il metodo delle poligonazioni dalle planimetrie catastali presente nel database dell'Agenzia. Le singole consistenze coincidono con quanto dichiarato nell'ultima dichiarazione di variazione Doc.Fa. prot. n. BG0046448 del 24/02/2021.

All'area scoperta è stato applicato il coefficiente 0,10, in analogia con quanto prevede il DPR 138/98 per le aree pertinenziali di immobili aventi destinazioni diverse, come ad esempio quella produttiva. Analogamente, alla tettoia non comunicante è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Tale scelta è coerente con quanto previsto dall'Allegato 3 del Manuale OMI, ed. 2025 (Istruzioni per la determinazione della superficie delle unità immobiliari per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), che prevede, anche per gli immobili a destinazione produttiva, l'omogeneizzazione delle superfici dei locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, spogliatoi, ecc.), e l'omogeneizzazione delle superfici accessorie (infermeria, area ristoro...) e delle aree scoperte, tenendo conto delle particolari e specifiche caratteristiche funzionali, qualitative e dimensionali.

L'oggetto della presente stima è costituito da una porzione immobiliare di un insediamento a carattere produttivo dotato di area scoperta esclusiva, oltre a tettoia aperta posta sul confine sud.

Il compendio immobiliare è dotato di tre accessi carrabili da tre vie diverse e precisamente: via Giovanni Cariani n. 10 a nord; via Giovanni Carnovali snc a ovest e via Fra Galgario n.16 in angolo sud est.

L'accesso all'immobile avviene dall'area scoperta pertinenziale esclusiva.

Nello specifico, l'unità immobiliare è costituita da:

Piano Terra, edificio est: deposito avente altezza di ml. 6,00, spogliatoio, wc, locale contatori, locale compressori oltre 3 vani di altezza ml. 2,70;

Piano terra, edificio ovest: deposito avente altezza di ml. 5,20;

Piano Terra: tettoia aperta in confine sud con altezza di ml. 2,70 oltre area scoperta esclusiva;

Piano Primo, edificio est: locale sgombero e deposito aventi altezza di ml. 3,10.

L'immobile non risulta attualmente dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto, pur essendo stato interessato da un atto di compravendita in data 02/04/2021, non ricorrevano i presupposti per la dotazione e allegazione obbligatoria previsti dal D.Lgs. n. 192/2005, considerato che, ai sensi della normativa regionale vigente (Regione Lombardia), il trasferimento è avvenuto nell'ambito di una procedura concorsuale.

Identificativi catastali del bene

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Terreni	-	2	749	-	E.U.
Urbano	SA	3	749	702	D/7

L'immobile è intestato all'attualità alla società HZ S.R.L., con sede in Bergamo (BG), c.f. 04722590165, proprietà per l'intero.



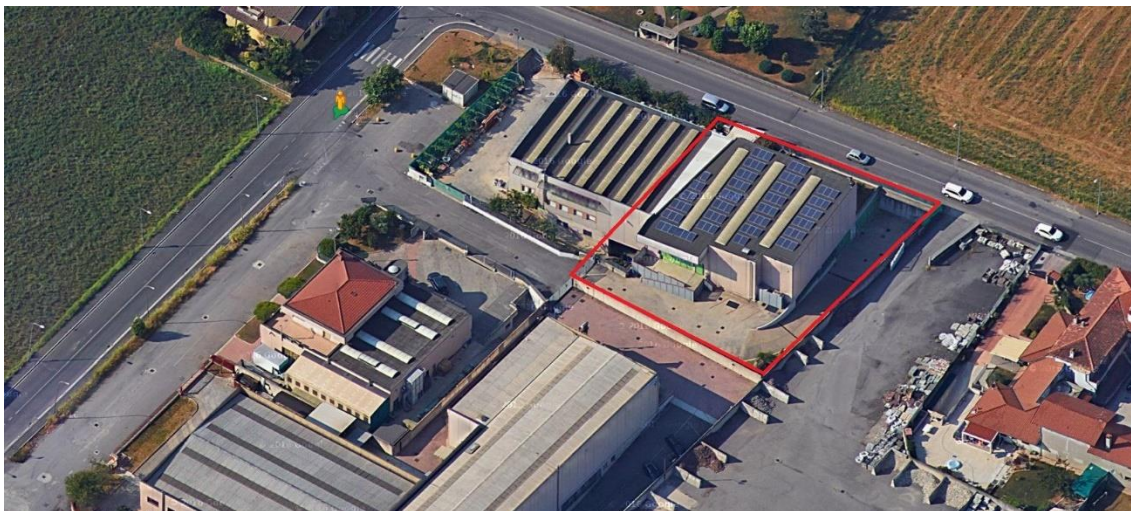
Estratto mappa

Dati generali del corpo di fabbrica

Anno presunto		Numero piani		Numero collegamenti verticali		Tipologia costruttiva	Dotazione impiantistica
costruzione	ristrutturazione	fuori terra	Entro terra	ascensore	scale		
1960	Anni '90	2	0	0	1	c.a.p.	normale

3.4.2 BENI DI CONFRONTO (COMPARABLES) SELEZIONATI

Comparabile Ca – Dalmine, via Monte Nevoso n. 20



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n. 5461, raccolta n. 4771, notaio Bottazzi Paolo Coppola
Prezzo (€)		750.000,00
Data dell'atto		18/12/2023
Comune:		DALMINE
Zona OMI		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Monte Nevoso
	Numero civico	20
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	7
	Particella	7127
	Subalterno	-
	categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni		
Trattasi di edificio composto da: Piano Terra: magazzino avente altezza di ml. 5,80, 4 uffici, sala attesa, archivio, bagno con antibagno aventi altezza di ml. 2,70 oltre area esclusiva scoperta;		

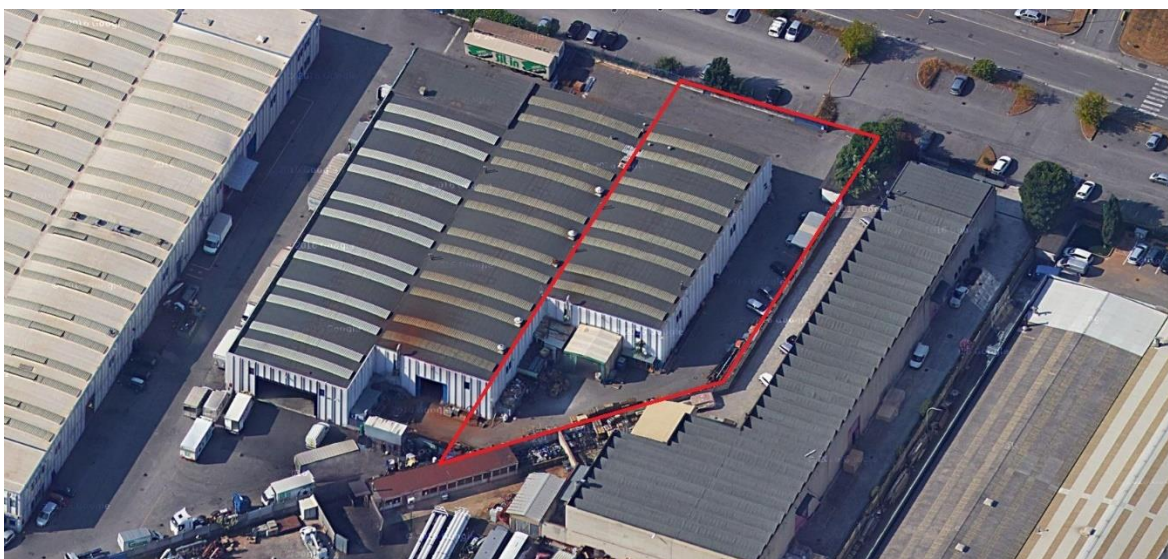
Piano primo: ufficio oltre bagno con antibagno aventi altezza di ml. 2,80;
 Piano primo sottostrada: magazzini, laboratorio, spogliatoio, bagno, antibagno oltre accessori, aventi altezza di ml. 3,84.

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita:

- il fabbricato in oggetto è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 45 rilasciata dal comune di Dalmine in data 18.4.2000;
- in data 9.7.2001, 19.7.2001, 8.10.2002, 5.6.2003, 2.2.2004, 20.3.2007 e 23.5.2007 sono state presentate al comune di Dalmine le D.I.A. prot. nn. 15824, 6819, 10658, 12413, 1994, 6471 e 11464;
- lo stesso è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 30 ottobre 2007.

Per l'immobile in oggetto è stato redatto in data 10.12.2024 dal p.i. Marco Cagno l'APE, codice identificativo n. 1609100081024, che lo classifica in classe energetica "B" e dal quale risulta che l'u.i. è dotata della climatizzazione estiva e invernale, della VMC, degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda.

Comparabile Cb – Dalmine, via Friuli n. 23



Fonte:	Compravendita
Estremi dell'atto	Repertorio n. 7405, raccolta n. 6748, notaio Chiara Arcamone

Prezzo (€)		700.000,00
Data dell'atto		07/08/2024
Comune:		DALMINE
Zona OMI		D3
Indirizzo	Toponimo	Via Friuli
	Numero civico	23
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	3407
	Subalterno	701
	categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni		
<p>Trattasi di porzione di capannone produttivo composto da:</p> <p>Piano terra: locale produttivo avente altezza di ml. 7,00; blocco servizi igienici avente altezza di ml. 3,20; area scoperta, nr. 3 cabine elettriche eventi altezza di ml. 2,70 oltre 2 locali compressori aventi altezza di ml. 3,00 e ml. 2,30;</p> <p>Piano primo collegato da scala interna: 2 uffici oltre wc aventi altezza di ml. 2,70.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù delle licenze di costruzione nn. 658, 1159 e 1436 rilasciate dal comune di Dalmine rispettivamente in data 29 dicembre 1978, 20 ottobre 1980 e 18 settembre 1981;</p> <p>-- la realizzazione di altre opere è avvenuta in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di Dalmine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - concessione edilizia n. 81 del 15 aprile 1982; - concessione edilizia n. 392 r.c., n. 4087 prot., p.e. n. 2081/min, rilasciata in data 9 giugno 1983; - concessione edilizia n. 2233 r.c., n. 8526 prot., p.e. n. 3942/min, rilasciata in data 28 luglio 1989; 		

- autorizzazione prot. n. 592 in data 11 gennaio 1990 per installazione di un tunnel mobile di protezione;
- autorizzazione definitiva per l'immissione di scarico proveniente da insediamento produttivo nella pubblica fognatura rilasciata in data 24 settembre 1991;
- concessione edilizia n. 2411 r.c., n. 20835 prot., p.e. n. 4094/min, del 27/02/1990;
- concessione edilizia n. 2978, n. 02136 prot., p.e. n.4730/min, del 21/05/1992;
- concessione edilizia n. 3090, n. 10331 prot., p.e. n. 4856/min, del 18/12/1992;
- concessione a titolo precario n. 06 r.c.p., n. 6788 prot. del 04/03/1998;
- autorizzazione per l'immissione nella pubblica fognatura di acque reflue decadenti da insediamento produttivo rilasciata in data 03/07/2003, prot. n. 15926;
- che in data 13 dicembre 2013 il comune di Dalmine ha rilasciato l'autorizzazione SUAP n. 6/2013, pratica n. 125/2013, prot. n. 28284, provvedimento unico conclusivo del procedimento SUAP n. 125/2013 relativo all'istanza di permesso di costruire in sanatoria per la demolizione di soppalchi e la realizzazione di una tettoia a protezione di un serbatoio e di un'autoclave;
- che per la realizzazione di ulteriori opere sono state presentate al comune di Dalmine le segnalazioni certificate inizio attività (SCIA) in data 21 settembre 2021, prot. n. 2021/0032104 (con fine lavori parziale del 29 novembre 2022, prot. n. 49672) ed in data 22 dicembre 2021, prot. n. 2021/0045104 (quest'ultima integrata in data 4 marzo 2022, prot. n. 8271 ed in data 4 luglio 2024, prot. n. 30746) la cui fine lavori verrà presentata a cura e spese dalla parte acquirente;
- che in data 22 dicembre 2021 è stata presentata al comune di Dalmine la denuncia opere in zona sismica, prot. n. 2021/0045258 relativa alla scia del 22 dicembre 2021, prot. n. 2021/0045104;
- che sussistono tutti i requisiti formali e sostanziali per il rilascio del certificato di agibilità;
- che, successivamente, in relazione all'immobile in oggetto, non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori.

Per l'immobile in oggetto è stato redatto in data 13.10.2022 dal geom. Zanchi Fabio l'APE, codice identificativo n. 1609100042722, che lo classifica in classe energetica "E" e dal quale risulta che l'u.i. è dotata della climatizzazione invernale, degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda.

Comparabile Cc – Dalmine, via Evaristo Baschenis n. 9



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n. 62576, raccolta n. 26753, notaio Antonio Giannetta
Prezzo (€)		260.000,00
Data dell'atto		22/09/2025
Comune:		DALMINE
Zona OMI		D3
Indirizzo	Toponimo	Via Evaristo Baschenis
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	SA
	Foglio	3
	Particella	1016
	Subalterno	701

	categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni		
<p>Trattasi di porzione di edificio produttivo composto da:</p> <p>Piano terra: laboratorio, ufficio, disimpegno, 3 wc con anti wc, aventi altezza di ml. 3,00 oltre area scoperta esclusiva;</p> <p>Piano interrato: 2 magazzini e locale caldaia collegati con scivolo carraio, aventi altezza di ml. 2,75.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari trasferite è stato edificato a seguito del rilascio, da parte del comune di Dalmine, di concessione edilizia in data 15 dicembre 1978 n. 584 e successive varianti in data 11 aprile 1979 e n. 711 reg. costr. e n. 1468 di prot., in data 27 novembre 1980 n. 1199 reg. costr. e n. 10344 di prot. e in data 24 gennaio 1984 n. 609 reg. costr. e n. 17993 di prot., con susseguente rilascio da parte dello stesso comune di Dalmine di autorizzazione di abitabilità, relativa all'appartamento e agli accessori al piano terreno, e di certificato di agibilità, relativo all'unità immobiliare a uso artigianale/magazzino, in data 29 giugno 1984.</p> <p>Successivamente, sono state realizzate opere di ampliamento del magazzino al piano seminterrato a seguito di rilascio, da parte del comune di Dalmine, di concessione edilizia in data 12 novembre 1986 n. 1406 e successiva variante in data 27 dicembre 1988 n. 2072.</p> <p>Per opere relative al fabbricato eseguite in assenza di titoli edilizi sono stati poi rilasciati dal comune di Dalmine concessione edilizia in sanatoria in data 16 ottobre 1990 n. 530 e permesso di costruire in sanatoria in data 8 maggio 2024 n. pdc/2024/00005.</p> <p>Per l'immobile in oggetto è stato redatto in data 12.07.2024 dal p.i. Basilio Prussiani l'APE, codice identificativo n. 1609100049924, che lo classifica in classe energetica "G" e dal quale risulta che l'u.i. è dotata della climatizzazione estiva, degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda.</p>		

Comparabile Cd – Dalmine, viale Lombardia n. 2



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n. 84508, raccolta n. 19876, notaio Andrea Ciniglia
Prezzo (€)		349.500,00
Data dell'atto		01/10/2025
Comune:		DALMINE
Zona OMI		D4
Indirizzo	Toponimo	Viale Lombardia
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	MA
	Foglio	8
	Particella	1817
	Subalterno	706
	categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni		
Trattasi porzione di capannone produttivo così composto:		

Piano terra: laboratorio, deposito, 2 wc, spogliatoio aventi altezza di ml. 4,80 oltre area scoperta esclusiva;

Piano sottostrada: cantina avente altezza di ml. 2,40 collegata da scala interna.

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato è stato edificato in virtù di quanto segue:

* concessione edilizia n. 1081 r.c. (prot.n. 18720 pratica edilizia n. 872/magg) rilasciata dal comune di Dalmine in data 9 agosto 1985;

* concessione edilizia n. 1579 r.c. (prot.n. 592 pratica edilizia n. 999/magg) rilasciata dal comune di Dalmine in data 26 maggio 1987;

* concessione edilizia n. 1782 r.c. (prot.n. 22344 pratica edilizia n. 3501/min) rilasciata dal comune di Dalmine in data 23 febbraio 1988;

- che successivamente sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria in virtù di CILA ex art. 6-bis dpr n. 380/2001 protocollata in data 2 febbraio 2024 al n. 5794.

Per l'immobile in oggetto è stato redatto in data 27.05.2025 dal geom. Massimiliano Russo l'APE, codice identificativo n. 1609100035125, che lo classifica in classe energetica "G" e dal quale risulta che l'u.i. è dotata della climatizzazione estiva, degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda.

• 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 della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Per la caratteristica “consistenza” sono state considerate le indicazioni presenti nell’Allegato 3 del Manuale OMI, riferite agli immobili a destinazione produttiva. Considerato infatti che per il DPR 138/98 non sono previsti coefficienti di ragguaglio per tali immobili, per i comparabili Ca, Cb e per il *subject* si è avuta l'accortezza di adottare, per gli uffici, un coefficiente di ragguaglio pari a 1,20 per tener conto del maggiore apprezzamento di tale destinazione all'interno del contesto produttivo sul mercato immobiliare e delle maggiori finiture, trovando riscontro anche nei valori dichiarati nelle rispettive denunce Doc.Fa.

Per la caratteristica “**dotazione area scoperta**”, il punteggio attribuito a ciascun comparabile e al *subject* tiene conto del rapporto tra area coperta (Ac) e area totale del lotto (Al), considerando anche gli aspetti di funzionalità e fruizione delle aree esterne pertinenziali. In particolare, se Ac risulta maggiore o uguale del 55% Al, la dotazione di area scoperta si considera scarsa; se Ac risulta minore o uguale del 45% Al, la dotazione di area scoperta si considera elevata; se Ac risulta pari al 50% (+/- 5%) Al, la dotazione di area scoperta si considera normale. Nello specifico risulta

Elevata per tutti i comparabili e per il *subject*.

Per la tipologia "capannone" viene considerata ordinaria un'**altezza** compresa tra 6,00 e 7,00 metri. Tale intervallo è stato verificato in ambito provinciale sulla base delle indagini di mercato propedeutiche alla stesura del prontuario per il calcolo delle rendite delle unità immobiliari a destinazione speciale. Nello specifico risulta ordinaria solo per il comparabile Cb, mentre è inferiore all'ordinaria per i restanti comparabili e il *subject*.

Per quanto riguarda la caratteristica "**accessibilità e collegamenti viari**" è considerata eccellente per tutti i comparabili e per il *subject* in quanto in prossimità del casello autostradale di Dalmine sulla A4 -Torino-Trieste.

Per quanto concerne la caratteristica "**stato manutentivo**" è stata considerata ottima per il comparabile Cd. La motivazione sta nel fatto che tutto l'edificio è stato oggetto di manutenzione straordinaria interna mediante presentazione di CILA nell'anno 2024.

• 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 le quotazioni OMI (indicate in tabella A) sono riferite alla tipologia edilizia "capannoni tipici", stato manutentivo normale, della zona OMI D1 (comparabili C_a e C_b) e D3 (comparabile C_c e *subject*) del comune di Dalmine che sono uguali sia per l'epoca della compravendita che alla data di stima. Il comparabile

Cd si trova in zona OMI D4 che non presenta quotazioni relativamente ai capannoni tipici; pertanto, vengono assunti i valori della limitrofa zona D3.

Si precisa che i valori OMI sono riferiti al II semestre 2025, in corso di aggiornamento (in pubblicazione a metà marzo 2026). Nello specifico, tali valori rimangono invariati rispetto al I semestre 2025.

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 (capannone tipico), dal citato prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda E3, capannone classe 1600, copertura piana pendenza, h 6,50 metri.

Dalla scheda E3 si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 501,00, aggiornato con indice ISTAT pari a 1,008 (per portare il valore all'attualità) €/mq. 501,00 x 1,008 = €/mq. 505,008, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 61,84%, determinato escludendo dai lavori scavi e rinterri, fondazioni e struttura.

Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 505,008 \times 61,84\% = \text{€/m}^2 312,29.$$

Inoltre, occorre prevedere un costo connesso agli oneri quali permessi, progettazione, direzione lavori, ecc., quantificabile nella misura del 20% circa del costo delle opere.

Si ottiene un valore finale pari a:

$$\text{€/m}^2 312,29 \times 1,20 = \text{€/m}^2 374,75.$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 374,785 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'"): €/m² 374,75 : 2 = €/m² 187,37 arrotondato in cifra tonda €/m² 185,00.



E3

Capannone classe 1600

Copertura piana (h 6,5 m)

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e riporti	38.219,00	4,52%	38.219,00	
2 Fondazioni	44.741,00	5,29%	44.741,00	
3 Pavimento	66.757,00	7,90%	66.757,00	7,90%
4 Fognature	47.088,00	5,57%	47.088,00	5,57%
5 Struttura	239.611,00	28,35%	239.611,00	
6 Pannelli	154.408,00	18,27%	154.408,00	18,27%
7 Copertura	142.381,00	16,84%	142.381,00	16,84%
8 Serramenti	25.990,00	3,07%	25.990,00	3,07%
9 Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	1.529,00	0,18%	1.529,00	0,18%
10 Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	55.340,00	6,55%	55.340,00	6,55%
11 Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	9.170,00	1,08%	9.170,00	1,08%
12 Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	20.077,00	2,38%	20.077,00	2,38%
Costo Totale	845.311,00	100,00%	845.311,00	61,84%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

845.311,00	501,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
1.688		

• 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.

Per determinare il prezzo implicito della caratteristica “stato manutentivo”, adoperata per differenziare la stato manutentivo delle U.I., considerato che il comparabile Cd si trova in una condizione differente dagli altri comparabili e del *subject*, in quanto oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nell'anno 2024 come sopra esposto, si sono determinati i costi degli interventi per rendere tutti gli immobili omogenei, con riferimento alla tipologia E3 (capannone classe 1600 – copertura piana - h 6,50 m) del prezzo delle tipologie edilizie – anno 2024, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

Il costo necessario per rendere il *subject* e tutti i comparabili omogenei tra loro, risultato pari a 80,00 €/mq e riportato nella tabella D alla riga c6, è stato determinato partendo dalla scheda E3 relativa a capannone di classe 1600, considerando solo i lavori necessari con relativa incidenza in termini di costi, con riferimento alla tabella sotto riportata, considerando esclusivamente le voci relative alle opere interne e agli impianti, da cui si desume un'incidenza pari al 23,76%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a: €/mq 505,008 (aggiornato con indice ISTAT) x 26,73% = €/mq 134,98. Inoltre, occorre prevedere un costo connesso agli oneri quali presentazione di CILA, direzione lavori, ecc., quantificabile nella misura del 20% circa del costo delle opere.

Si ottiene un valore finale pari a: €/m² 134,98 x 1,20 = €/m² 161,98. Il costo sopra esposto pari a €/mq 161,98, è quello necessario per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo (relativamente alle sole opere citate), mentre per portarlo dallo stato scadente allo stato normale e allo stato normale allo stato ottimo l'incidenza è del 50%, ovvero €/mq 161,98: 2 = €/mq 80,99 arrotondato in cifra tonda a €/mq 80,00.

E3**Capannone classe 1600****Copertura piana (h 6,5 m)****TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterri	38.219,00	4,52%	38.219,00	
2 Fondazioni	44.741,00	5,29%	44.741,00	
3 Pavimento	66.757,00	7,90%	66.757,00	7,90%
4 Fognature	47.088,00	5,57%	47.088,00	5,57%
5 Struttura	239.611,00	28,35%	239.611,00	
6 Pannelli	154.408,00	18,27%	154.408,00	
7 Copertura	142.381,00	16,84%	142.381,00	
8 Serramenti	25.990,00	3,07%	25.990,00	3,07%
Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	1.529,00	0,18%	1.529,00	0,18%
Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	55.340,00	6,55%	55.340,00	6,55%
Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	9.170,00	1,08%	9.170,00	1,08%
Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	20.077,00	2,38%	20.077,00	2,38%
Costo Totale	845.311,00	100,00%	845.311,00	26,73%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

845.311,00	501,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
1.688		

I restanti prezzi impliciti sono quelli che l'Ufficio ordinariamente adopera per stime di immobili a destinazione produttiva.

- 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.

Il valore unitario di mercato determinato, pari a €/mq 598 in cifra tonda, risulta all'interno dell'intervallo delle quotazioni OMI (€/mq. 400-700) della zona di riferimento (riferite a capannoni tipici nello stato manutentivo normale) nel 2° semestre 2025, e precisamente la zona D3 del Comune di Dalmine all'attualità.

Il prezzo unitario determinato è da ritenersi congruo, in relazione allo stato di fatto del *subject*.

Si precisa che lo scostamento è stato ampliato dal 10% al 15%, in quanto il comparabile Cd, avente stato manutentivo “ottimo”, presenta uno scostamento contenuto entro il 11,615%, dunque si tratta di un ampliamento comunque molto contenuto. In ogni caso, l'estensione dello scostamento può essere giustificata dall'esiguo numero di comparabili reperiti dall'indagine di mercato estesa al triennio. Inoltre, le consistenze degli immobili di confronto reperiti non sono perfettamente omogenee rispetto al *subject* virtuale. Tuttavia, nell'impossibilità di reperire immobili di analoga consistenza nello stesso comune, si conferma la bontà del risultato ottenuto.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)					
Dati di riferimento	Produttivo		Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
	Estremi		Repertorio n. 5401, raccolta n. 4171 del notaio Bottazzi Paolo Coppola	Repertorio n. 6748 del notaio Chiara Arcamone	Repertorio n. 62576, raccolta n. 20753 del notaio Antonio Giannetta	Repertorio n. 34508, raccolta n. 19878				
	Prezzo o valore assunto (€)		750.000,00	700.000,00	250.000,00	349.500,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2023	2°/2024	2°/2025	2°/2025				2°/2025
	Comune		Dalmine	Dalmine	Dalmine	Dalmine				Dalmine
	Indirizzo		Via Monte Nevoso	Via Friuli	Via Evaristo Baschenis	Viale Lombardia				Via Cariani
		Toponimo								
		Numero diviso	20	23	9	2				10
		Sezione	SF	SF	SA	MA				SA
Dati OMI della tipologia degli immobili	Catastri		Foglio 7	8	3	8				3
		Partile	7127	3407	1016	1817				749
		Subalterno	-	701	701	708				702
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D1	D1	D3	D4				D3
	Valori all'epoca del comparabile		400,00	400,00	400,00	400,00				
		Minimo €/m ²	700,00	700,00	700,00	700,00				
		Massimo €/m ²								
	Valori all'epoca della stima:		400,00	400,00	400,00	400,00				400,00
	2°/2025		700,00	700,00	700,00	700,00				700,00
		Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 1.188,00	Superficie in m ² 1.073,00	Superficie in m ² 362,00	Superficie in m ² 574,00				Superficie in m ² 2.047,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Dotazione area scoperta	Elevata	Elevata	Elevata	Elevata				Elevata	
	Accessibilità e Collegamenti viari	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima				Ottima	
	Altezza	Inferiore all'ordinaria	Ordinaria	Inferiore all'ordinaria	Inferiore all'ordinaria				Inferiore all'ordinaria	
	Livello della Tipologia costruttiva	Ordinaria	Ordinaria	Ordinario	Ordinario				Ordinario	
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato Manutenivo	Normale	Normale	Normale	Normale				Normale	

COMMITTENTE: AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII
Piazza OMS, 1 – 24127 Bergamo (BG), Pec: ufficiotecnico@pec.asst-pg23.it

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

TABELLA "C" - DATI									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
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.
c1	Consistenza maggaiata	Superficie in m ²	1.188,00	Superficie in m ²	1.073,00	Superficie in m ²	382,00	Superficie in m ²	574,00
c2	Dotazione area scoperta	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00
c4	Altezza	Inferiore all'ordinaria	0,00	Ordinaria	1,00	Inferiore all'ordinaria	0,00	Inferiore all'ordinaria	0,00
c5	Livello della Tipologia costruttiva	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00
c6	Stato Manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
PREZZI IMPLICITI									
Nordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Koi	Ca				
					Ca	Cb	Cc	Cd	
c1	Consistenza maggaiata	Kc1 x p'omn	€/m ²	1,00	808,89	808,89	808,89	808,89	
c2	Dotazione area scoperta	Kc2X Poi	€	4,0%	30.000,00	28.000,00	10.400,00	13.980,00	
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc3X Poi	€	5,0%	37.500,00	35.000,00	13.000,00	17.475,00	
c4	Altezza	Kc4X Poi	€	5,0%	37.500,00	35.000,00	13.000,00	17.475,00	
c5	Livello della Tipologia costruttiva	Kc5X Poi	€	5,0%	37.500,00	35.000,00	13.000,00	17.475,00	
c6	Stato Manutentivo	Kc6X Sts	€	80,00	163.760,00	163.760,00	163.760,00	163.760,00	

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONE 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	859,00	523.032,23	974,00	593.054,01	1.685,00	1.025.971	1.473,00	896.667,63			
c2	Dotazione area scoperta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Accessibilità e Collegamenti viari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Altezza	0,00	0,00	-1,00	-35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Livello della Tipologia costruttiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c6	Stato Manutentivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-163.760,00			
CORREZION E DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	523.032,23		568.054,01		1.025.971,25		733.127,63				
	P_c	750.000,00		700.000,00		260.000,00		349.500,00				
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	1.273.032,23		1.258.054,01		1.285.971,25		1.082.627,63				
1 ^a SINTESI	$P_{corretto}$	621,90		614,56		628,22		528,89				
	$\Delta_{media} \%$	3,93%		2,71%		4,95%		-11,61%				
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				
										prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	598,39	
										% di scostamento accettato	15%	
										Valore 1 ^a sintesi (€)	1.224.904	

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.

Dal procedimento estimativo sopra esposto si ricava il valore unitario di mercato del compendio produttivo confinante con il terreno oggetto di stima, pari a €/m² 598,39.

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO ADIBITO A STRADA

Come anticipato nei precedenti paragrafi, per il terreno oggetto di stima il più probabile valore di mercato, finalizzato all'alienazione tramite asta pubblica, non risulta direttamente desumibile da prezzi correnti riscontrabili da indagine di mercato. Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'intera particella 2446, si è proceduto a distinguere il sedime stradale in due porzioni funzionalmente ed economicamente autonome.

Il primo tratto di strada, avente superficie pari a circa mq 370, costituisce l'unica via di accesso ai fabbricati residenziali posti su entrambi i lati della strada ed è urbanisticamente classificato come viabilità; tale porzione risulta inoltre gravata da uso pubblico di fatto, in presenza di accessi carrabili autorizzati e in assenza di percorsi alternativi. Pertanto, indipendentemente dalla titolarità non accertata del sedime, detta porzione non presenta una autonoma apprezzabilità economica nel mercato immobiliare ordinario, risultando priva di commerciabilità effettiva come bene indipendente.

Pur risultando astrattamente ipotizzabile, in via puramente teorica, una futura sistemazione giuridica del sedime mediante frazionamento e cessione ai frontisti oppure mediante acquisizione pubblica, tali ipotesi non sono riconducibili al mercato immobiliare ordinario e, pertanto, non sono considerate ai fini della presente stima.

Il secondo tratto di strada, avente superficie pari a circa mq 741, delimitato mediante sbarra metallica, consente l'accesso esclusivo al compendio produttivo prospiciente

ed è funzionalmente assimilabile ad un'area pertinenziale asfaltata a servizio del capannone, suscettibile di utilizzo economico unitamente al bene principale.

Tale porzione è pertanto valutata quale pertinenza dell'immobile stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

La stima è stata quindi condotta secondo le seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale;
2. determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità immobiliare principale (virtuale);
3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

Tabella valore unitario di mercato

Valore unitario di mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguglio (%)	Riferimento	Valore unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
598,39	10,00	Vedi precisazioni	59,84

All'area scoperta è stato applicato il coefficiente di ragguglio 0,10, in analogia con quanto prevede il DPR 138/98 per le aree pertinenziali di immobili aventi destinazioni diverse, come ad esempio quella produttiva.

Tale scelta è coerente con quanto previsto dall'Allegato 3 del Manuale OMI, ed. 2025 (Istruzioni per la determinazione della superficie delle unità immobiliari per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), che prevede, anche per gli immobili a destinazione produttiva, l'omogeneizzazione delle superfici dei locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, spogliatoi, ecc.), e l'omogeneizzazione delle superfici accessorie (infermeria, area ristoro...) e delle aree scoperte, tenendo conto delle particolari e specifiche caratteristiche funzionali, qualitative e dimensionali.

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a mq. **741,00**, come esposto al paragrafo 1.5, in quanto solo il secondo tratto della strada può risultare apprezzabile sul mercato immobiliare.

Pertanto, il ricercato valore di mercato del terreno sarà pari a:

$$\text{m}^2 741,00 \times 59,84 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 44.341,44$$

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per l'intero del diritto reale di proprietà, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta pari a € 44.000,00.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, del terreno di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, ubicato in Dalmine alla via Giovanni Cariani ed identificato nel Catasto Terreni al foglio 2 mappale 2446, come disciplinato dall'accordo di collaborazione prot. n. 239880 del 29.09.2025 sottoscritto tra Agenzia delle Entrate e ASST Papa Giovanni XXIII, quindi utilizzabile esclusivamente a tali fini.

In relazione allo scopo della stima, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e agli esiti dell'analisi del mercato immobiliare locale, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato distinguendo il sedime stradale in due porzioni funzionalmente ed economicamente differenti.

In particolare:

- il primo tratto, urbanisticamente classificato come viabilità e gravato da uso pubblico di fatto, costituendo l'unica via di accesso ai fabbricati residenziali prospicienti, è stato ritenuto privo di apprezzabile valore economico autonomo nel mercato immobiliare ordinario;
- il secondo tratto, avente funzione di accesso esclusivo al compendio produttivo adiacente ed assimilabile ad area pertinenziale asfaltata, è stato invece valutato come area pertinenziale attribuendo un valore unitario

calcolato in percentuale rispetto al valore unitario dell'unità immobiliare produttiva di riferimento, determinato mediante procedimento estimativo comparativo pluriparametrico, derivato dal *Market Comparison Approach*.

Limiti della presente valutazione:

- la superficie dell'intera particella è stata dedotta dalla visura catastale, la superficie delle due porzioni è stata calcolata tramite misurazioni dalle immagini satellitari;"
- non è stata effettuata una ricostruzione giuridica esaustiva della titolarità e dei diritti reali insistenti sul bene, non rientrante nella richiesta di prestazione;
- ai fini estimativi è stato considerato il vincolo funzionale di utilizzo a strada gravante sul primo tratto del sedime;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative delle condizioni del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno in stima (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, effettiva collocabilità sul mercato), in esito al quesito estimativo in trattazione, il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, del terreno in argomento, limitato alla sola porzione economicamente apprezzabile, è risultato pari ad **€ 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)** in cifra tonda.

Bergamo, 14 gennaio 2026

Il Responsabile Tecnico
 Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

IL DIRETTORE
 UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
 Fabio Cremasco
firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente