

rif. prot. n. 62822/2020

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato
di appartamenti e terreni agricoli ubicati in Bergamo, via del Pavione n. 11**



INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1 Notizie di carattere generale	4
2 Caratteristiche dell’edificio	4
3 Caratteristiche delle unità immobiliari	6
4 Utilizzo attuale.....	8
5 Identificazione catastale	9
6 Consistenza.....	10
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	11
7 Destinazione urbanistica.....	11
8 Servitù ed altri diritti reali	12
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	12
9 Criteri e metodologie estimative	12
10 Individuazione dello scopo della stima	13
11 Analisi del mercato immobiliare	14
11.1 Appartamenti (subalterni 704 e 705)	14
11.2 Terreni agricoli.....	17
12 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	18
13 Determinazione del valore.....	19
13.1 Appartamento sub. 704	19
13.2 Appartamento sub. 705	30
13.3 Terreni agricoli.....	41
CONCLUSIONI	48

PREMESSA

Con nota prot. n. 54401 del 14.10.2019, ricevuta al prot. n. 135131 del 15.10.2019, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII ha chiesto la stima dell'appartamento in comproprietà ubicato nel Comune di Bergamo in via del Pavione n. 11 ed adiacenti terreni agricoli, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

Si precisa che gli immobili sono intestati all'attualità come segue:

- Azienda Socio Sanitaria Territoriale - ASST Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per la quota di 8/12;
- _____ nata a _____ il _____, c.f. _____, proprietaria per la quota di 1/3.

La richiesta valutazione tecnico-estimativa è disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 sottoscritto tra l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate, successivamente modificato ed integrato con l'atto aggiuntivo prot. n. 49527 del 07.04.2021.

Con nota prot. n. 107956 del 13.10.2020 quest'Ufficio ha chiesto integrazione documentale al fine di rispondere al quesito estimativo, ricevendo riscontro dall'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST in data 24.02.2021.

Si precisa che con prot. n. BG0112166 del 31.08.2022 è stata presentata Dichiarazione di Variazione Doc.Fa. per divisione con cui è stato soppresso il subalterno 703 (appartamento oggetto della richiesta) e sono state costituite due nuove unità immobiliari così distinte:

- Foglio 1 particella 2062 subalterno 704 (abitazione 1° piano)
- Foglio 1 particella 2062 subalterno 705 (abitazione piano terra)

Si precisa, inoltre, che in sede di sopralluogo, eseguito in data 11.10.2022 alla presenza di ASST nonché del reparto Servizi Catastali e Cartografici di quest'Ufficio, è emerso che l'unità immobiliare a piano terra accatastata come locale deposito/magazzino (sub. 705, categoria C/2) si configura come un'abitazione, essendo dotata di tutti gli allacciamenti e gli impianti tipici di un'abitazione.

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

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune: brevi cenni

Il Comune di Bergamo è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato in posizione decentrata rispetto alla circoscrizione provinciale ed è attraversato da importanti arterie stradali tra cui la SS42 del Tonale e della Mendola, la SS470 della Valle Brembana e la SS342 Briantea; è dotato di stazione ferroviaria ubicata nel centro cittadino e dello scalo aeroportuale a circa 3 km nel territorio di Orio al Serio. È sede di tutti gli uffici tipici dei capoluoghi di provincia e presenta una struttura economica ben articolata e strutturata, caratterizzata dalla coesistenza di attività agricole, industriali, commerciali, culturali e sportive. Il territorio comunale ha una superficie di circa 40 km², è ubicato a 249 metri s.l.m. e conta circa 120.000 abitanti.

L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile

L'area in cui è ubicato l'immobile è in zona periferica, collinare, situata a nord-ovest del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Valbrembo. Da tale zona il centro urbano, distante circa km 3, è raggiungibile mediante via per Sombreno nonché attraverso i mezzi pubblici, la cui fermata è posta a circa 280 metri dall'abitazione lungo la suddetta via. La zona è a destinazione agricola con nuclei residenziali sparsi ed è priva di servizi commerciali e collettivi.



2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da due unità immobiliari ubicate rispettivamente a piano terra e a 1° piano di un fabbricato residenziale di piccole dimensioni, sito in Bergamo, in via del Pavione n. 11, e da due particelle di terreno, a destinazione agricola, poste a sud-ovest del fabbricato.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima si sviluppa su 3 piani fuori terra, comprendendo 4 unità immobiliari ad uso residenziale.

Il fabbricato sorge su un lotto di terreno di forma irregolare ubicato in posizione arretrata rispetto alla pubblica via ed ha accesso mediante una stradina sterrata mista a ghiaia, delimitata sul lato sinistro da una siepe ornamentale e sul lato destro da una rete metallica e un'aiuola piantumata con alberi da frutto. Il piazzale antistante il fabbricato è sterrato misto a ghiaia.

Il fabbricato è di antica costruzione ed è stato ristrutturato nel 1998; ha struttura in cemento armato e tamponature in muratura, solai in latero-cemento gettati in opera; la facciata è intonacata e si presenta in discrete condizioni manutentive.

Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato



3 CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Appartamenti

L'unità immobiliare identificata con il sub. 704 è costituita da un appartamento ubicato al primo piano che occupa completamente, e con accesso diretto dal vano scala comune. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e veranda.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 705 è ubicata a piano terra con accesso dal vano scala comune ed è costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno.

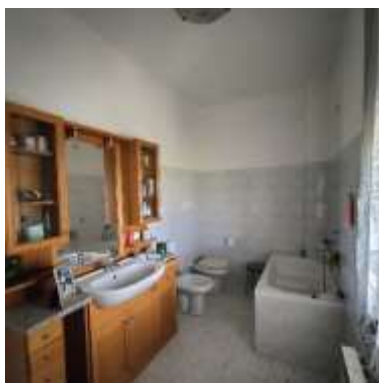
L'immobile catastalmente è in categoria C/2 magazzino-deposito, ma dalle risultanze del sopralluogo effettuato in data 11.10.2022, è emerso che si configura come un'unità residenziale essendo dotato degli impianti idrici a servizio della cucina nonché di quelli di riscaldamento; allo stato di fatto, i vani indicati nella planimetria catastale si configurano come segue:

- locale lavanderia come bagno;
- locale stenditoio come soggiorno con angolo cottura;
- locale di sgombero come camera da letto.

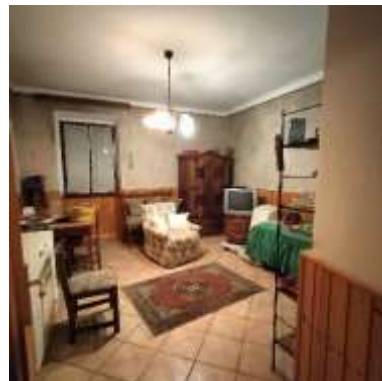
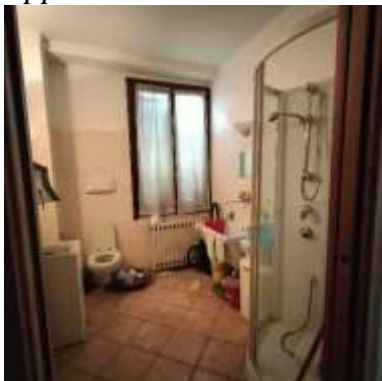
Tutti gli ambienti, sia al piano terra che al primo piano, hanno forma planimetrica regolare e altezza pari a 2,90 metri, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione e sono dotati di aero-illuminazione naturale.

Gli immobili sono dotati degli impianti principali: idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento (autonomo con caldaia), di non recente realizzazione ma comunque funzionanti.

Appartamento sub. 704



Appartamento sub. 705



Terreni agricoli

Il terreno agricolo, posto lateralmente al fabbricato, è costituito da due appezzamenti di forma planimetrica rettangolare, con giacitura piana e destinazione a seminativo arborato. Allo stato attuale il terreno non è coltivato ed è in discreto stato manutentivo considerando che la sua manutenzione avviene periodicamente. Su tale terreno sorgono quattro costruzioni abusive, destinate rispettivamente a garage, deposito attrezzi/dependance e ricovero animali; quest'ultima struttura versa in pessimo stato manutentivo e condizioni fatiscenti. Tutte le strutture devono, comunque, essere demolite, in quanto non sanabili dal punto di vista urbanistico.

Per tali immobili, dettagliatamente descritti nel seguito, è stata fatta apposita segnalazione all'Area Servizi Catastali e Cartografici per l'attivazione della procedura *comma 277*.

Il garage (cfr. 1 nella foto sottostante) ha forma rettangolare, superficie di m² 22,75 (m 6,50 x m 3,50) e altezza media pari a 2,50 metri. È realizzato con struttura in muratura e solaio misto in latero-cemento a doppia pendenza.

Il deposito attrezzi/dependance (cfr. 3 nella foto sottostante) con annesso forno in muratura (cfr. 2 nella foto sottostante), ha forma planimetrica rettangolare, superficie m² 27 (m 6,00 x m 4,50) e altezza media pari a 2,50 metri. Ha struttura in muratura con rivestimento in legno e copertura a doppia falda in lamiera coibentata. Il forno in muratura ha forma planimetrica rettangolare, superficie di m² 2,52 (m 1,40 x m 1,80) e altezza media pari a 1,60 metri.

Il ricovero animali (cfr. 4 nella foto sottostante) ha forma planimetrica rettangolare, superficie m² 24 (m 8,00 x m 3,00) e altezza media pari a 2,40 metri. È realizzato in legno con tetto ad una falda rivestito con tegole.



4 UTILIZZO ATTUALE

Gli immobili sono inutilizzati da anni e allo stato attuale risultano liberi da persone. All'attualità le unità immobiliari presentano mediocre stato di conservazione, dovuto alla vetustà ed alla mancata manutenzione.

5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Terreni del Comune di Bergamo gli immobili in esame sono identificati come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie catastale (m ²)	R.A. €	R.D. €
1	2062	Ente urbano	-	323	---	---
1	4319	Sem. arborato	3	3644	€ 15,06	€ 20,70
1	4321	Sem. arborato	3	151	€ 0,62	€ 0,86

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo gli immobili in esame sono identificati come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	2062	704	A/3	8	5,5 vani	126 m ²	€ 695,93
1	2062	705	C/2	5	44 m ²	60 m ²	€ 179,52

Gli immobili sono intestati all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale - ASST Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per la quota di 8/12 e _____, nata _____ il _____, c.f. _____, proprietaria per la quota di 1/3.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale - ASST Papa Giovanni XXIII e _____ a seguito di lascito testamentario del sig. _____, deceduto il 09.05.2018, il cui testamento è stato pubblicato con verbale del 01.06.2018 a firma Notaio TURCONI Flavio, registrato a Bergamo il 05.06.2018, serie 1T, rep. n. 21424, trascritto a Bergamo il 10.10.2018, Reg. Gen. n. 48750, Reg. Part. n. 33585.

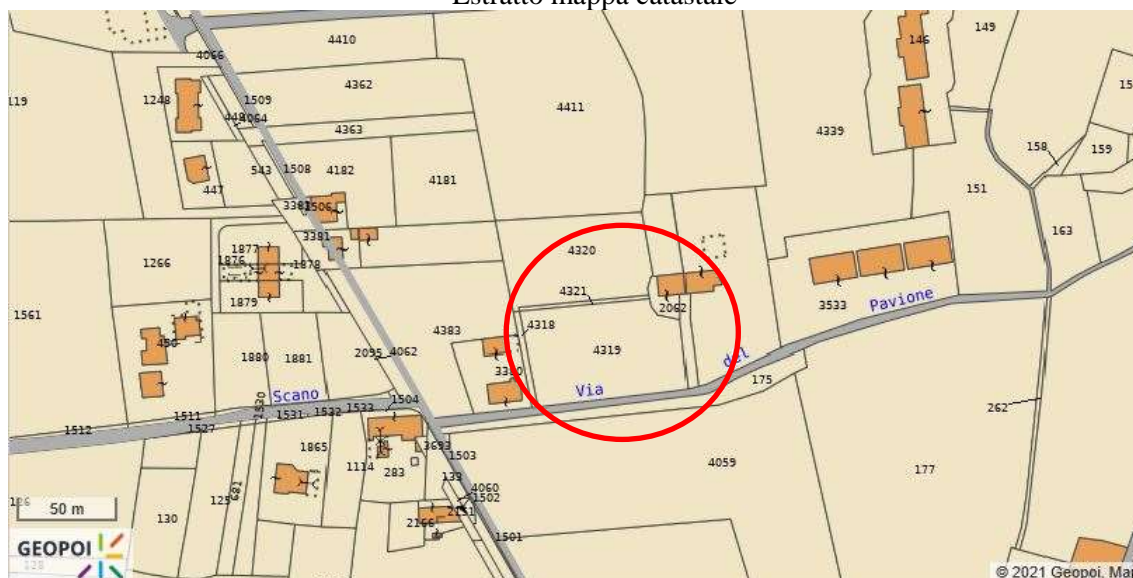
La sig.ra _____ è proprietaria della quota di 1/3 in seguito a consolidamento di usufrutto del 21.11.2020, in morte di I _____ nata a _____ il _____, c.f. _____, Successione Ex Lege registrata a Bergamo il 12.03.2021, Vol. n. 88888, Racc. n. 120176.

Si precisa che in sede di sopralluogo è emersa una difformità catastale riguardante l'immobile al piano terra identificato con il sub. 705 ed accatastato in categoria C/2 – deposito. Tale unità immobiliare si configura come un'unità residenziale, essendo dotata di tutti gli allacciamenti e gli impianti tipici di un'abitazione.

Per tale motivo è necessario effettuare l'aggiornamento catastale con l'adeguamento della categoria.

Per i quattro corpi di fabbrica abusivi, dettagliatamente descritti in precedenza, è stata fatta apposita segnalazione all'Area Servizi Catastali e Cartografici per l'attivazione della procedura *comma 277*.

Estratto mappa catastale



6 CONSISTENZA

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

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

a) Appartamento sub. 704

Dettaglio	Superficie (m ²) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m ²)
Vani principali e accessori diretti	126,46	100%	126,46
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m ²			126,46

Si conferma la superficie catastale, arrotondata in cifra tonda, pari a m² 126 riportata al precedente paragrafo.

b) Appartamento sub. 705

Dettaglio	Superficie (m ²) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m ²)
Vani principali e accessori diretti	59,64	100%	59,64
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m ²			59,64

Si conferma la superficie catastale, arrotondata in cifra tonda, pari a m² 60 riportata al precedente paragrafo.

c) Terreno p.lla 4319

Si riporta la superficie catastale presente in banca dati, pari a m² 3.344.

d) Terreno p.lla 4321

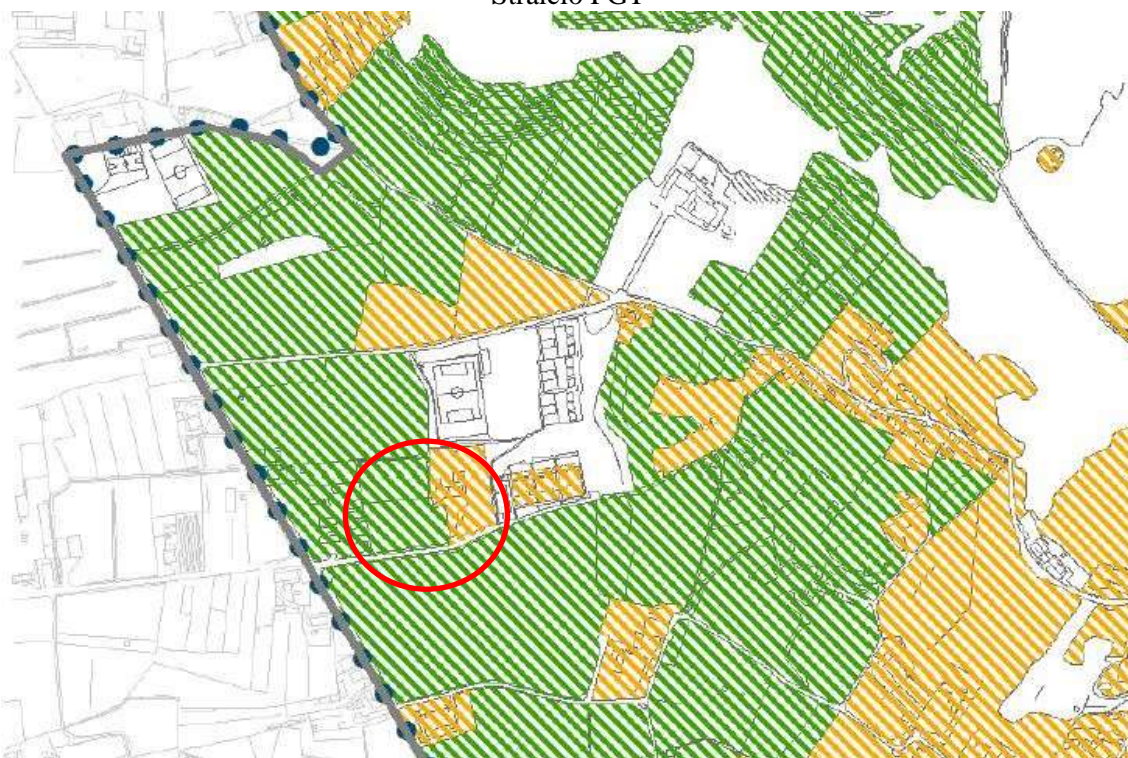
Si riporta la superficie catastale presente in banca dati, pari a m² 151.

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

7 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 29 del 21.07.2010, l'immobile in questione ha la seguente destinazione urbanistica: *ambiti agricoli ed ambiti compatibili con usi agricoli - Ambiti territoriali compatibili con l'attività agricola*, regolata dall'art. 39.1 del Piano delle Regole (PR0b). I terreni rientrano nelle *aree destinate all'agricoltura*.

Stralcio PGT



AMBITI AGRICOLI E AMBITI COMPATIBILI CON GLI USI AGRICOLI



AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA
(ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 59-62bis del TITOLO III della L.R. 12/2005 e
s.m.i.)



AMBITI TERRITORIALI COMPATIBILI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA
(ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 39.1 delle Norme del Piano delle Regole)



PARCO REGIONALE DEI COLLI DI BERGAMO
(L.R. 8/1991)

Gli immobili rientrano inoltre all'interno del perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo.

8 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando lo stesso libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). Gli immobili saranno, altresì, considerato legittimati e conformi alle normative urbanistico/edilizie.

La valutazione presume, inoltre, la conformità degli impianti alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dei due appartamenti sopra descritti ed adiacenti terreni agricoli per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica.

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

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

11 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

11.1 Appartamenti (subalterni 704 e 705)

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale in cui rientrano gli immobili; 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 2022, 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 Lombardia – mercato immobiliare residenziale anno 2022, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Nel 2020 l'economia del Paese mostra una netta riduzione, rispetto all'anno precedente, del Pil (-8,9% in volume) e della domanda interna (-9,1% in volume gli investimenti e -7,8% consumi finali nazionali). Una crisi indotta dagli effetti della pandemia COVID-19 e dalle necessarie azioni di contrasto mediante chiusure (*lockdown*) e distanziamenti che hanno rallentato inevitabilmente l'attività economica e sociale. Tutto ciò inevitabilmente si è riflesso sulla quantità degli scambi nel settore residenziale. Infatti, il 2020 si è chiuso con brusco arresto della crescita, iniziata dal 2014, segnando nel 2020 un secco -7,7%.

Nel 2021 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020 e del 24% del 2019: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo la brusca interruzione del 2020 (-7,7%).

Nei comuni non capoluogo, nel complesso, la crescita è più sostenuta, oltre il 36% rispetto al 2020, quasi +29% rispetto al 2019. Nei comuni capoluogo la crescita rispetto al 2020 è del 28,7% nel complesso nazionale, che risulta però dimezzata se osservata rispetto al 2019, +14,3%.

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 2020 era pari a 1,63% e nel 2019 era pari a 1,76%, risulta nel 2021 pari a 2,17% (ossia 2,17 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi una maggiore intensità del mercato nel 2021 sia

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

rispetto al 2020 (+0,55) sia rispetto al 2019 (+0,41). L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori dell'IMI che superano il 2,6%. Nonostante la crescita sia stata più moderata nei capoluoghi, quest'ultimi rimangono comunque con una dinamicità di mercato più elevata, sia nel complesso nazionale sia nel dettaglio delle aree territoriali.

Il mercato residenziale della provincia di Bergamo nel 2020 fa registrare un decremento degli scambi del -7,3% in tutta la provincia, ma il calo maggiore si riscontra nel capoluogo con -16,3% e a seguire i comuni ricompresi nella macroarea della Cintura città con -10,40%. Nel 2021 invece gli scambi sono aumentati del 39,6% in tutta la provincia: l'incremento maggiore si riscontra in Val Seriana con 56,5%, a seguire Val Brembana con 45,3%, i comuni ricompresi nella macroarea Collinare Val Calepio con 43,8% e dei laghi bergamaschi con 43,2%. Più contenuto l'aumento nel capoluogo con 37,9%, mentre il minimo si registra per la valle Imagna (21,6%).

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

Per quanto riguarda i valori invece, si registra un incremento del 2,8% nel capoluogo.

Statistiche Regionali - Provincia di Bergamo²

² Statistiche Regionali, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 03.06.2022, periodo di riferimento anno 2021 (ultime statistiche pubblicate)

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

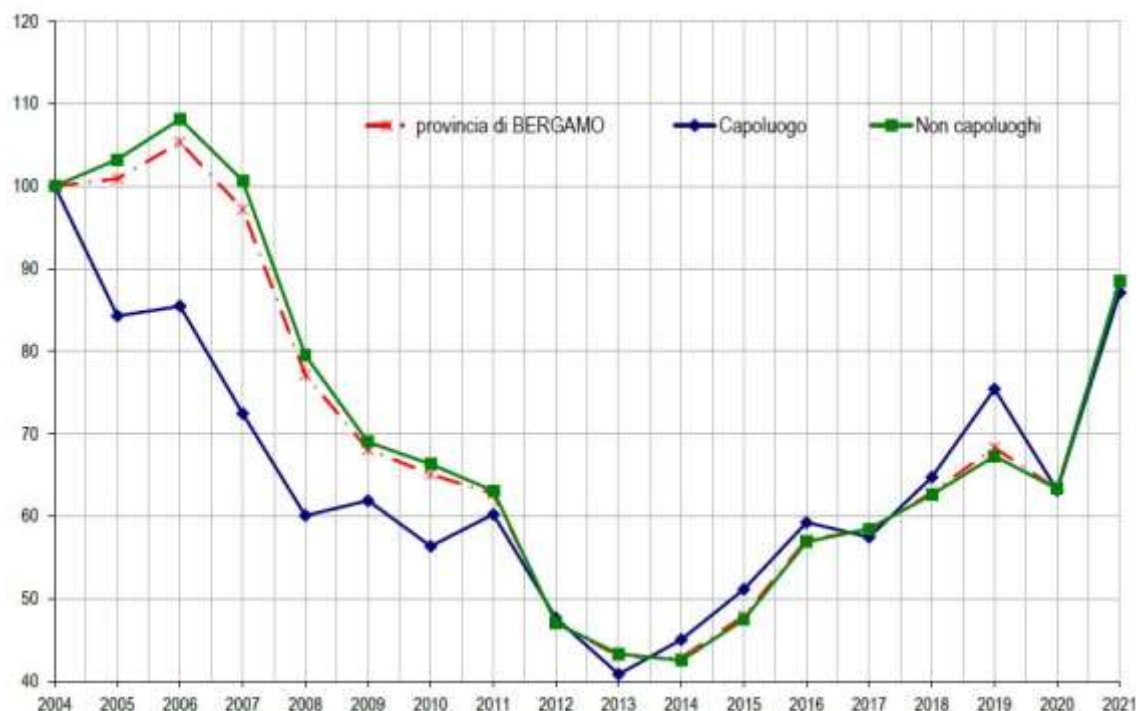


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Per quanto riguarda, nello specifico, il mercato di Bergamo nel periodo esaminato (2019/2022) si è rilevato per la tipologia residenziale un mercato con un indice IMI di molto superiore all'1%, prova che il capoluogo è attivo in termini di compravendite di abitazioni. In questo periodo l'indice IMI registrato è stato pari a 2,74% nel 2019

e 2,28% nel 2020. Il numero di NTN registrato è invece pari a 1844 nel 2019, 1544 nel 2020 e 2129 nel 2021. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stazionario a partire dal 2° semestre 2019.

Inquadramento OMI



Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale in zona R1– Fascia Extraurbana / Restante parte del territorio comunale Parco dei Colli C7 di Bergamo al 1° semestre 2022 (ultimo periodo pubblicato):

Tipologia edilizia	T1	Stato	T1	Prev	T1	Min	T1	Max	T1	Min	T1	Max	T1	R1	T1	R2	T1	C/F	T1	Min	T1	Max	T1
Ville e Villini	N	P			2500	3100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F	-	-	-	-	-	-
Abit. civili	N	P			2300	3000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F	-	-	-	-	-	-

11.2 Terreni agricoli

Per quanto riguarda l'analisi del mercato immobiliare dei terreni, si riporta quanto indicato sul sito "CREA – indagine sul mercato fondiario, politiche e bioeconomia", in particolare si fa riferimento alla pubblicazione "sintesi dell'indagine 2021" da cui emerge che *"il prezzo della terra ha ripreso a crescere nel 2021 in concomitanza con un notevole aumento dell'attività di compravendita, ma il valore reale del patrimonio fondiario continua a diminuire a causa di un tasso di inflazione nettamente superiore a quello riscontrabile negli ultimi anni. Questa, in estrema sintesi, la situazione del mercato fondiario analizzato attraverso le informazioni ricevute dagli operatori del settore, intervistati durante l'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB - coadiuvati dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e i dati pubblicati da altre fonti ufficiali. Dopo la brusca frenata del 2020 causata dalla*

pandemia che aveva bloccato gran parte delle contrattazioni (-12% rispetto al 2019), le attività di compravendita si sono più che riprese mettendo a segno un aumento pari a +30% degli atti di compravendita secondo la fonte del Notariato. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - che per la prima volta pubblica dati sulla superficie compravenduta - evidenzia un aumento del 59% rispetto al 2020, più accentuato nel Nord Ovest e nel Centro Italia (+70%), meno nelle altre circoscrizioni (circa +55%).”

12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

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

A – Indagine di mercato, volta a selezionare un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

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

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

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

E – Redazione della Tabella di valutazione e sintesi valutativa nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei

suddetti beni e si determina il valore di mercato dell’immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

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

13 DETERMINAZIONE DEL VALORE

13.1 Appartamento sub. 704

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

Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche “Abitazione”		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Tipologia architettonica dell’edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano dell’uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero di piano)	7 – n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero di piano)	8 – n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore	12 – n

	(n = numero piano)	
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero wc	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

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

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo economico, categoria catastale A/3) reperiti nel Comune di Bergamo, nella zona OMI R1 in cui ricade l’unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

CA: atto del Notaio Dott.ssa Lavinia Delfini del 08.02.2021, rep. n. 36451 racc. n. 19017: appartamento in via Sombreno n. 16, posto al piano primo. L’immobile è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere di cui una con cabina armadio, lavanderia, bagno e balcone, con annessa scala esterna di proprietà esclusiva dal piano terra al piano primo. Completa la proprietà un box al piano terra in corpo di fabbrica staccato, di superficie m² 18.

Il fabbricato è stato costruito anteriormente all'1/09/1967; la costruzione dei box è stata eseguita in conformità alla licenza edilizia n. 10137 rilasciata in data 02/02/1976; successivamente è stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 2261 prot. dell'11/08/1997 (per ristrutturazione edificio residenziale) e concessione edilizia in sanatoria n. 2304 Prot. n. 8112/2004 in data 17/12/2009 (per box e deposito attrezzi). Superficie commerciale ragguagliata di 147 m². Prezzo € 250.000,00.

CB: atto del Notaio Avv. Gianluca Cesare Platania del 12.06.2020, rep. n. 5262 racc. n. 4632: appartamento in via di Mezzo n. 55, disposto su più livelli collegati da scala interna con passaggio pedonale esclusivo di pertinenza, composto a piano terra da un vano, disimpegno e bagno, a piano terra ammezzato dal locale caldaia, a piano primo da soggiorno con angolo cottura ed al sovrastante piano soppalco da un vano e un ripostiglio. Completa la proprietà un box a piano interrato con giardino esclusivo pertinenziale a piano terra, di superficie m² 76.

Le opere di realizzazione dell’immobile sono state iniziate in data anteriore all’1/09/1967 denuncia di inizio attività prot. n. 1226 in data 06/04/2001 (fine lavori

in data 15/11/2002); permesso di costruire n. 5884 - prot. n. 3120/2003 in data 03/07/2004 con autorizzazione paesistica prot. 852 in data 05/05/2003 (formazione autorimessa interrata); permesso di costruire in sanatoria n. 8836 del 05/09/2012; segnalazione certificata di inizio attività prot. n. E0111052 in data 13/05/2020 con certificazione di compatibilità paesaggistica n. 16/2020 in data 04/03/2020. Superficie commerciale ragguagliata di 142 m². Prezzo € 266.000,00.

Cc: atto del Notaio Dott. Mauro Ruggiero del 29.06.2021, rep. n. 99953 racc. n. 36077: appartamento in via Fontana n. 12, posto al piano terra. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due vani, guardaroba, bagno, comprensivo di un ripostiglio avente accesso da passaggio comune e cortile di pertinenza esclusiva, oltre a terreno pertinenziale non direttamente collegato.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in data anteriore all'1/09/1967 e che per esecuzione di opere interne all'abitazione è stata rilasciata autorizzazione edilizia n.2329, n.1175/00 E.P. in data 06/10/1989 e che per ampliamento dello stesso è stata rilasciata concessione edilizia n.3903, n.89 - 2572 E.P. in data 09/10/1990. Superficie commerciale ragguagliata di 112 m². Prezzo € 182.000,00.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni site nella zona in cui è ubicato l'appartamento in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare.

Inoltre, lo stato manutentivo del *subject* è indicato come normale, da intendersi nel caso specifico mediocre. Infatti, i comparabili aventi lo stesso stato manutentivo sono inseriti in immobili edificati ante 1967 e con interventi edilizi successivi comunque molto datati. Si presume, pertanto, che gli immobili in stato normale necessitino tutti di manutenzione straordinaria. L'unica eccezione è rappresentata dal comparabile Cb, per cui è indicato lo stato manutentivo ottimo, dati i recenti titoli abilitativi.

Tabella “B” - Test di ammissibilità

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

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

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, 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_I , 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_I , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

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

Si fa presente che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia non rileva valori di mercato per la tipologia "abitazioni di tipo economico" in zona R1, motivo per il quale sono stati inseriti gli intervalli disponibili nella stessa zona per le abitazioni civili ed è stato esteso inferiormente l'intervallo determinato dal C' , portato da 450 €/mq a 800 €/mq per poter intercettare gli atti riferiti ad immobili aventi la medesima tipologia del subject.

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

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione in piccolo fabbricato), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda A2 – Edificio unifamiliare.

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, sono state estrapolate le categorie di lavori da eseguire per portare l'unità dallo stato scadente allo stato ottimo. Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:

A2 Edificio unifamiliare

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	26.720,00	3,02%		0,00%
2 Opere in c.a.	180.585,00	20,44%		0,00%
3 Vespai sottofondo	67.108,00	7,59%		0,00%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	16.155,00	1,83%	16.155,00	1,83%
5 Murature e tavolati	201.789,00	22,84%	201.789,00	22,84%
6 Intonaci	85.593,00	9,69%	85.593,00	9,69%
7 Canne e fognature	16.233,00	1,84%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	36.428,00	4,12%	36.428,00	4,12%
9 Serramenti in legno	66.332,00	7,51%	66.332,00	7,51%
10 Opere in ferro	13.282,00	1,50%	13.282,00	1,50%
11 Copertura e lattonerie	48.078,00	5,44%	48.078,00	5,44%
12 Impianto di riscaldamento	36.582,00	4,14%	36.582,00	4,14%
13 Impianto idrosanitario	48.078,00	5,44%	48.078,00	5,44%
14 Impianto elettrico	36.428,00	4,12%	36.428,00	4,12%
15 Impianti gas e antincendio	4.272,00	0,48%	4.272,00	0,48%
Costo Totale	883.663,00	100,00%	593.017,00	67,11%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

883.663,00	1.107,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
798		
883.663,00	336,00 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 1.107,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 67,11% escludendo i costi relativi a scavi e rinterri, opere in c.a., vespaio di sottofondo e canne e fognature. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 1.107,00 \times 67,11\% = \text{€/m}^2 742,90$$

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:

$$\text{€/m}^2 742,90 \times 1,20 = \text{€/m}^2 891,48$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 891,48, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C''):

$$\text{€/m}^2 891,48 : 2 = \text{€/m}^2 445,74 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 450,00$$

Considerato tuttavia, come già prima fatto rilevare, che in Banca Dati OMI nella zona R1 non sono presenti valori con riferimento alla tipologia "abitazioni economiche",

il range ai fini del test d'ammissibilità, è stato ulteriormente esteso verso il basso per poter intercettare effettivamente anche gli atti presenti riferiti ad immobili aventi la stessa tipologia edilizia del subject, pertanto nella tabella B verrà considerato C' pari a 800 €/mq e C'' pari a 450 €/mq, così come calcolato prima.

Tabella "C" - Tabella dei dati

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

Tabella "D" – Tabella dei Prezzi Impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia A2 (edificio unifamiliare) del prezzo delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, e precedentemente determinato pari a 450,00 €/mq.

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

Tabella "E" – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza estimale pari

± 15%) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui. Nel caso specifico lo scostamento accettato è stato incrementato dal 10% al 15% per tener conto dell'incidenza del diverso stato manutentivo di uno dei comparabili rispetto agli altri immobili.

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

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



Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio
Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare						TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE						COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S = subject)					
Immobili Residenziali						Ca						Cb						Cc					
Fonte						Compravendita						Compravendita						Compravendita					
Estremi						Rep. n. 36451, racc. n. 19017						Rep. n. 5262, racc. n. 4632						Rep. n. 99553, racc. n. 36077					
Prezzo o valore assunto (€)						250.000,00						266.000,00						182.000,00					
Epoca dato (Semestre/anno)						1°/2021						1°/2020						1°/2021					
Comune						Bergamo						Bergamo						Bergamo					
Indirizzo						via Sombreno 16						via di Mezzo 55						via Fontana 12					
Catastali						Sezione /						/						/					
						Foglio 28						2						1					
						Part. IIe 3094						2053						1576					
						Subalterno 702						2						722					
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili						R1						R1						R1					
Valori all'epoca del comparabile						Minimo €/m ² 2.300,00						2.300,00						2.300,00					
						Massimo €/m ² 3.000,00						3.000,00						3.000,00					
Valori all'epoca della stima:						Minimo €/m ² 2.300,00						2.300,00						2.300,00					
2°/2022						Massimo €/m ² 3.000,00						3.000,00						3.000,00					
Consistenza raggiunta						Superficie in m ² 147,00						Superficie in m ² 142,00						Superficie in m ² 112,00					
Qualità distributiva						Normale						Scadente						Scadente					
Tipologia architettonica dell'edificio						Economica						Economica						Economica					
Livello di piano dell'usu						Terra						Primo						Primo					
Orientamento prevalente dell'usu						NE-MO						E-O						S					
Stato manufatto dell'usu						Normale						Ottimo						Normale					
Numero WC						Due						Uno						Uno					

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc					
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
	Zona OMI						R1	
	Prezzo rilevato (€)	250.000,00	266.000,00	182.000,00			$V_{OMI} \min = \text{€}/m^2$ 2.300,00	
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2021	1°/2020	1°/2021			$V_{OMI} \max = \text{€}/m^2$ 3.000,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.650,00	2.650,00	2.650,00			$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da decadente a normale) 800,00	
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00			$C'' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 450,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.650,00	2.650,00	2.650,00			Epoca stima: 2°/2022	
Localizzazione	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00			Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) 2.650,00	
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	147	142	112			126	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.700,68	1.873,24	1.625,00			Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \min - C'$) 1.500,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x Ie x Li (€/mq)		1.700,68	1.873,24	1.625,00			Prezzo max ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \max + C'$) 3.450,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)		250.000,00	266.000,00	182.000,00			p/c min = € 1.625,00	
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI				

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

TABELLA "C" - DATI										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.	Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.	Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.	Dettaglio o nonenunciatore	Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiata	Superficie in m ²	147,00	Superficie in m ²	142,00	Superficie in m ²	112,00			126,00
c2	Qualità distributiva	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente		0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica		0,00
c4	Livello di piano dell'ui	Terra	3,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo		6,00
c5	Orientamento prevalente dell'ui	NE-NO	1,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S		4,00
c6	Stato manutentivo dell'ui	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale		1,00
c7	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno		0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
PREZZI IMPLICITI										
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc	
					Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.	Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.	Dettaglio o nonenunciatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiata	Kc1 x p/min	€/m ²	1,00	1.625,00		1.625,00		1.625,00	
c2	Qualità distributiva	Kc2XPci	€	6,4%	16.000,00		17.024,00		11.648,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,6%	14.000,00		14.896,00		10.192,00	
c4	Livello di piano dell'ui	Kc4XPci	€	4,9%	12.250,00		13.034,00		8.918,00	
c5	Orientamento prevalente dell'ui	Kc5XPci	€	2,9%	7.250,00		7.714,00		5.278,00	
c6	Stato manutentivo dell'ui	Kc6XSts	€	450,00	56.700,00		56.700,00		56.700,00	
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	5,7%	14.250,00		15.162,00		10.374,00	

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc				
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza raggiuagliata	-21,00	-34.125,00	-18,00	-28.000,00	14,00	22.750,00			
c2	Qualità distributiva	-1,00	-18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Livello di piano dell'uu	3,00	38.750,00	0,00	0,00	3,00	28.754,00			
c5	Orientamento prevalente dell'uu	3,00	21.750,00	2,00	15.428,00	2,00	10.566,00			
c6	Stato manutentivo dell'uu	0,00	0,00	-1,00	-58.700,00	0,00	0,00			
c7	Numero WC	-1,00	-14.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-5.875,00		-67.272,00		60.060,00			
	P'_c		250.000,00		266.000,00		182.000,00			
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		244.125,00		198.728,00		242.060,00			
1° SINTESI	P_c corretto		1.937,50		1.577,21		1.921,11	Prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)	1.811,94	
	$\Delta_{med} \%$		6,93%		-12,95%		6,03%	% di scostamento accettato	15%	
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	228.304,44	

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 1.811,94. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$126 \text{ m}^2 \times 1.811,94 \text{ €/m}^2 = \underline{228.304,44 \text{ €}} \text{ arrotondato in cifra tonda a } \underline{\underline{\text{€ } 228.000,00.}}$$

Si precisa che si ritiene congruo il valore unitario sopra determinato, anche se inferiore al range dell'intervallo OMI preso a riferimento poiché le caratteristiche del subject sono di tipo economico mentre i valori dell'intervallo considerato fanno riferimento ad immobili con caratteristiche di tipo civile.

13.2 Appartamento sub. 705

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

Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero di piano)	7 – n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero di piano)	8 – n
	Attico con ascensore	13

	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 – n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero wc	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

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

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo economico, categoria catastale A/3) reperiti nel Comune di Bergamo, nella zona OMI R1 in cui ricade l'unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento. In assenza di un adeguato numero di compravendite di immobili simili al subject nella zona OMI di riferimento, è stato necessario ampliare la ricerca alla confinante zona OMI D6:

CA: atto del Notaio Dott.ssa Maria Alessandra Meravini del 08.02.2022, rep. n. 583 racc. n. 470: appartamento in via Giovanni Maironi da Ponte n. 26, posto al piano terra. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e balcone. Le opere di costruzione del fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare sono iniziate anteriormente all'1/09/1967; successivamente sono stati eseguiti lavori di cui all'autorizzazione edilizia n. 10342 del 16/06/1994, all'autorizzazione edilizia n. 13315 - n. 1003/95 prot. del 05/04/1996 ed alle denunce di inizio attività n. 4582 prot. del 30/11/2001 e n. 1244 in data 09/04/2001; segnalazione certificata per l'agibilità n. E0019799 protocollata in data 20/01/2022. Superficie commerciale ragguagliata di 43 m². Prezzo € 107.500,00.

CB: atto del Notaio Dott. Mauro Ruggiero del 29.06.2021, rep. n. 99953 racc. n. 36077: appartamento in via Fontana n. 12, posto al piano terra. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due vani, guardaroba, bagno, comprensivo di un ripostiglio avente accesso da passaggio comune e cortile di pertinenza esclusiva, oltre a terreno pertinenziale non direttamente collegato. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in data anteriore all'1/09/1967 e che per esecuzione di opere interne all'abitazione è stata rilasciata autorizzazione

edilizia n.2329, n.1175/00 E.P. in data 06/10/1989 e che per ampliamento dello stesso è stata rilasciata concessione edilizia n.3903, n.89 - 2572 E.P. in data 09/10/1990. Superficie commerciale ragguagliata di 112 m². Prezzo € 182.000,00.

Cc: atto del Notaio avv. Gianluca Cesare Platania del 28.03.2022, rep. n. 8310 racc. n. 7221: appartamento in via Colle dei Roccoli n. 27, posto a piano primo sottostrada. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con camino, disimpegno, cucina, camera, bagno, nicchia e due balconi. Le opere di realizzazione sono state iniziate in data anteriore all'1/09/1967 in conformità a licenza edilizia n. 4645 del 29/05/1967 e a successiva licenza edilizia n. 10233 del 02/03/1976; successivamente sono state eseguite opere legittimate con segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria del 30/04/2021 prot. n. E0123102 (previo ottenimento del parere vincolante di compatibilità paesaggistica rilasciata in data 08/04/2021). Superficie commerciale ragguagliata di 56 m². Prezzo € 95.000,00.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni site nella zona in cui è ubicato l'appartamento in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare.

Inoltre, lo stato manutentivo del *subject* è indicato come normale, da intendersi nel caso specifico mediocre. Infatti, i comparabili aventi lo stesso stato manutentivo sono inseriti in immobili edificati ante 1967 e con interventi edilizi successivi comunque molto datati. Si presume, pertanto, che gli immobili in stato normale necessitino tutti di manutenzione straordinaria.

Tabella “B” - Test di ammissibilità

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

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

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

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

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

Si fa presente che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia non rileva valori di mercato per la tipologia "abitazioni di tipo economico" in zona R1, motivo per il quale sono stati inseriti gli intervalli disponibili nella stessa zona per le abitazioni civili ed è stato esteso inferiormente l'intervallo determinato dal C' , portato da 450 €/mq a 800 €/mq per poter intercettare gli atti riferiti ad immobili aventi la medesima tipologia del subject.

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

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

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, sono state estrapolate le categorie di lavori da eseguire per portare l'unità dallo stato scadente allo stato ottimo. Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:

A2 Edificio unifamiliare

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	26.720,00	3,02%		0,00%
2 Opere in c.a.	180.585,00	20,44%		0,00%
3 Vespai sottofondo	67.108,00	7,59%		0,00%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	16.155,00	1,83%	16.155,00	1,83%
5 Murature e tavolati	201.789,00	22,84%	201.789,00	22,84%
6 Intonaci	85.593,00	9,69%	85.593,00	9,69%
7 Canne e fognature	16.233,00	1,84%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	36.428,00	4,12%	36.428,00	4,12%
9 Serramenti in legno	66.332,00	7,51%	66.332,00	7,51%
10 Opere in ferro	13.282,00	1,50%	13.282,00	1,50%
11 Copertura e lattonerie	48.078,00	5,44%	48.078,00	5,44%
12 Impianto di riscaldamento	36.582,00	4,14%	36.582,00	4,14%
13 Impianto idrosanitario	48.078,00	5,44%	48.078,00	5,44%
14 Impianto elettrico	36.428,00	4,12%	36.428,00	4,12%
15 Impianti gas e antincendio	4.272,00	0,48%	4.272,00	0,48%
Costo Totale	883.663,00	100,00%	593.017,00	67,11%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

883.663,00	1.107,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
798		
883.663,00	336,00 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 1.107,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 67,11% escludendo i costi relativi a scavi e rinterri, opere in c.a., vespaio di sottofondo e canne e fognature. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 1.107,00 \times 67,11\% = \text{€/m}^2 742,90$$

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:

$$\text{€/m}^2 742,90 \times 1,20 = \text{€/m}^2 891,48$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 891,48, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C'"):

$$\text{€/m}^2 891,48 : 2 = \text{€/m}^2 445,74 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 450,00$$

Considerato tuttavia, come già prima fatto rilevare, che in Banca Dati OMI nella zona R1 non sono presenti valori con riferimento alla tipologia "abitazioni economiche",

il range ai fini del test d'ammissibilità, è stato ulteriormente esteso verso il basso per poter intercettare effettivamente anche gli atti presenti riferiti ad immobili aventi la stessa tipologia edilizia del subject, pertanto nella tabella B verrà considerato C' pari a 800 €/mq e C'' pari a 450 €/mq, così come calcolato prima.

Tabella "C" - Tabella dei dati

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

Tabella "D" – Tabella dei Prezzi Impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia A2 (edificio unifamiliare) del prezziario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, determinato in precedenza pari a €/mq 450.

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

Tabella "E" – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza estimale pari

± 10%) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

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

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



Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio
Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Immobili Residenziali				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
		Indirizzo	Ca	Cb	Cc				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Indirizzo	Ca	Cb	Cc				
		Toponimo	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
		Numero civico	Rep. n. 563, racc. n. 470	Rep. n. 5362, racc. n. 4630	Rep. n. 6310, racc. n. 7221				
		Sezione	107.500.00	182.000.00	95.000.00				
		Foglio	11/2022	11/2021	11/2022				
		Part. ile	Bergamo	Bergamo	Bergamo				
		Subalterno	via Giovanni Maroni da Ponte	via Fontana	via Cole dei Roccoli				
		Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili	26	12	27				
		Valori all'epoca del comparabile	-	-	-				
		Valori all'epoca della stima	19	1	2				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Minimo €/m ²	476	1576	1292				
		Massimo €/m ²	11	722	2				
		Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili	D6	R1	R1				
		Valori all'epoca del comparabile	2.300.00	2.300.00	2.300.00				
		Valori all'epoca della stima	3.400.00	3.000.00	3.000.00				
		Minimo €/m ²	2.300.00	2.300.00	2.300.00				
		Massimo €/m ²	3.400.00	3.000.00	3.000.00				
		Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili	D6	R1	R1				
		Valori all'epoca del comparabile	2.300.00	2.300.00	2.300.00				
		Valori all'epoca della stima	3.400.00	3.000.00	3.000.00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
		Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				
		Numero WC	Uno	Uno	Uno				
		Superficie in m ²	43.00	117.00	56.00				
		Qualità distributiva	Normale	Scadente	Normale				
		Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica				
		Livello di piano dell'uso	T	T	S1				
Caratteristiche oggetto di confronto	Data C ₀ della tipologia degli immobili	Orientamento prevalente dell'uso	S	E-O	E-O				
		Stato manutenzione dell'uso	Normale	Normale	Normale				

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc					
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Zona OMI	D5	R1	R1				R1	
Prezzo rilevato (€)	107.500,00	182.000,00	95.000,00				$V_{\text{sub max}} = 40m^2$	2.300,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	1°/2021	1°/2022				$V_{\text{sub max}} = 40m^2$	3.000,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.850,00	2.650,00	2.650,00				$C' (€/m^2)$ (da applicare a normale)	800,00
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{\text{sub epoca stima}} / V_{\text{sub epoca comparabile}}$)	1,00	1,00	1,00				$C' (€/m^2)$ (da normale a estimo)	400,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.850,00	2.650,00	2.650,00				Epoca stima	2°/2022
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{\text{sub zona subject}} / V_{\text{sub zona comparabile}}$)	0,93	1,00	1,00				Valore centrale OMI = 40m ² (zona ed epoca subject)	2.650,00
Consistenza raggiunta STG (mq)	43	117	56				60	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	2.500,00	1.555,56	1.696,43				Prezzo min. ammissibile = 40m ² ($V_{\text{sub min}} \cdot C'$)	1.500,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)	2.324,56	1.555,56	1.696,43				Prezzo max. ammissibile = 40m ² ($V_{\text{sub max}} \cdot C'$)	3.450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	99.956,14	182.000,00	95.000,00				$p'c \text{ min} = e$	1.555,56
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI					

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

TABELLA "C" - DATI									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	43,00	Superficie in m ²	117,00	Superficie in m ²	96,00	Superficie in m ²	60,00
c2	Qualità distributiva	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Livello di piano dell'uso	Terra	3,00	Terra	3,00	Seminterrato	0,00	Terra	3,00
c5	Orientamento prevalente dell'uso	S	4,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00
c6	Stato manutenzione dell'uso	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kd	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza ragguagliata p'cm	Kc1 x p'cm	€/m²	1,00	1.505,56	1.505,56	1.505,56		
c2	Qualità distributiva	Kc2XPCi	€	5,4%	6.397,19	11.648,00	6.080,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPCi	€	5,6%	5.597,54	10.192,00	5.320,00		
c4	Livello di piano dell'uso	Kc4XPCi	€	4,9%	4.897,85	8.518,00	4.605,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uso	Kc5XPCi	€	2,9%	2.898,73	5.278,00	2.705,00		
c6	Stato manutenzione dell'uso	Kc6XSCi	€	400,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00		
c7	Numero WC	Kc7XPCi	€	5,7%	5.697,50	10.374,00	5.415,00		

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc				
		Quantità/ Punteggi	Concorrenza del prezzo	Quantità/ Punteggi	Concorrenza del prezzo	Quantità/ Punteggi	Concorrenza del prezzo			
N.	Identificativo									
c1	Consistenza raggiugnibilità	17,00	20.444,44	07,00	-88.666,67	4,00	6.222,22			
c2	Qualità distributiva	0,00	0,00	1,00	11.646,00	0,00	0,00			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Livello di piano dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	13.965,00			
c5	Orientamento prevalente dell'uso	0,00	0,00	2,00	10.556,00	2,00	5.510,00			
c6	Stato manufattivo dell'uso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c7	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO	ΣDP_i		26.444,44		-66.452,67		26.697,22			
	P^C		99.956,14		182.000,00		96.000,00			
	$P^C + \Sigma DP_i$		126.400,58		115.537,33		120.697,22			
1° SINTESI	P_C unico		2.106,68		1.925,62		2.011,62		prezzo unitario medio 1° affare (€/mq²)	2.014,64
	$\Delta_{max} \%$		4,57%		-4,42%		-0,15%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€)	126.376,40

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m² 2.014,64.

Tenuto conto che, dal punto di vista edilizio, non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti nel soggiorno con angolo cottura e nella camera da letto, si ritiene opportuno ridurre con coefficiente pari a 0,85 il valore unitario di mercato innanzi determinato, ottenendo pertanto: 60 m² x 2.014,64 €/m² x 0,85 = 60 m² x 1.712,44 €/m² = 102.746,40 €, arrotondato in cifra tonda a **102.000,00 €**.

Si precisa che si ritiene congruo il valore unitario sopra determinato, anche se inferiore al range dell'intervallo OMI preso a riferimento poiché le caratteristiche del subject sono di tipo economico mentre i valori dell'intervallo considerato fanno riferimento ad immobili con caratteristiche di tipo civile.

Al fine di soddisfare i rapporti di aero-illuminazione sarebbe necessario ampliare le dimensioni della finestra posta nel soggiorno e trasformare la finestra della camera da letto in portafinestra che uscirebbe su terreno di proprietà di terzi. La suddetta trasformazione risulterebbe fattibile in quanto l'immobile ha già affaccio su altra proprietà mediante la finestra, tuttavia la portafinestra non potrebbe essere utilizzata per accedere alla porzione di area esterna in quanto di altra proprietà.

Si precisa che l'unità immobiliare adiacente, identificata in catasto al fg 1, p.lla 2062 sub 701, ed avente le medesime caratteristiche dell'unità in stima, è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso da locale deposito/cantina in abitazione.

13.3 Terreni agricoli

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

Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Terreni agricoli"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Accessibilità	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2

Giacitura	In forte declivio	0
	In lieve declivio	1
	Pianeggiante	2
Forma geometrica	Regolare	0
	Irregolare	1

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

Si riportano di seguito gli immobili (terreni agricoli, qualità seminativo irriguo) reperiti nel Comune di Bergamo e nei comuni limitrofi con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

CA: terreno sito in Bergamo, via Castagneta, atto del Notaio Dott. Jean Pierre-Farhat del 29.07.2020, rep. n. 196980, racc. n. 68555. Terreno di forma irregolare, a destinazione seminativo, con giacitura in lieve declivio e superficie pari a m² 4.577. È posto nella zona nord-ovest del Comune, nel Parco dei Colli; è raggiungibile da via Castagneta. Prezzo € 50.000,00.

CB: terreno sito in Mozzo, via Passaggio Riolo, atto del Notaio Dott. Filippo Calarco del 4.03.2019, rep. n. 65448, racc. n. 24215. Appezamento di terreno ineditato, compreso nei “contesti agrari a vocazione paesaggistica ed ecologica”; di forma planimetrica regolare a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante e superficie di m² 3.050. È situato nella zona centrale del paese di Mozzo, nei pressi del centro abitato; ha accesso diretto da via Passaggio Riolo. Prezzo € 46.000,00.

Cc: terreno sito in Bergamo, via Giovanni Finazzi, atto del Notaio Dott. Francesco Mannarella del 13.02.2020, rep. n. 84895, racc. n. 59501. Appezamento intercluso, di forma regolare, a destinazione seminativo, con giacitura pianeggiante e superficie pari a m² 5.513. È situato a sud-ovest del Comune di Bergamo, nel quartiere denominato Villaggio degli Sposi; è raggiungibile da una strada comunale sterrata (via G. Finazzi) attraverso un terreno di terzi. Prezzo € 75.000,00.

I prezzi impliciti delle caratteristiche di mercato sono quelli usualmente utilizzati dall’Ufficio per stime analoghe.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza estimale pari $\pm 15\%$) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui. Il calcolo completo riguardante il procedimento applicato (MCA) è riportato nelle tabelle di seguito indicate. L’ampliamento dello

scostamento accettato dal 10% al 15% è dovuto alla rilevazione di immobili di confronto ubicati in territori comunali diversi.

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



Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio

Largo Bortolo Salotti 3 – CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 0353880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Terreni Agricoli		Ca	Cb	Cc		
Caratteristiche oggetto di confronto	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
	Esistenti	rep. n. 196980, racc. n. 00555	rep. n. 65448, racc. n. 24210	rep. n. 84895, racc. n. 89601		
	Prezzo (€)	50.000,00	46.000,00	75.000,00		
	Epoca dato (Semestrale)	2/2020	1/2021	1/2020		
	Comune	Bergamo	Mezzo	Bergamo		2/2022 Bergamo
	Indirizzo	via Castagnola	via Pascaggio Rido	via Giovanni Finazzi		via del Pavione
	Toponimo	snc	snc	/		13
	Numero civico	/	/	/		/
	Sezione	5	9	75		1
	Foglio	2527	560	51		4319-4321
	Part. ile	/	/	/		/
	Situazione	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)		Superficie (mq)
	Consistenza	4.577,00	3.050,00	5.513,00		3.795,00
	Accessibilità	normale	normale	scarsa		normale
	Qualità	in lieve declivio	planeggiante	planeggiante		planeggiante
	Forma geometrica	irregolare	regolare	regolare		regolare

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

TABELLA "B" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie (mq)	3.75%,00
c1	Consistenza	Superficie (mq)	4.577,00	Superficie (mq)	3.050,00	Superficie (mq)	5.613,00				
c2	Accessibilità	normale	1,00	normale	1,00	scarsa	0,00	normale			1,00
c3	Giatura	in lieve declivio	1,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante			2,00
c4	Forma geometrica	irregolare	0,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare			1,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI											
PREZZI IMPLICITI											
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCo	Ca		Cb		Cc		
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
c1	Consistenza	Kc1 x p'cm	€/mq	1,00	10,92		10,92		10,92		
c2	Accessibilità	Kc2XpCi	€	4,0%	2.000,00		1.840,00		3.000,00		
c3	Giatura	Kc3XpCi	€	6,0%	3.000,00		2.750,00		4.500,00		
c4	Forma geometrica	Kc4XpCi	€	8,0%	4.000,00		3.680,00		6.000,00		

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

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca		Cb		Cc		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
C1	Consistenza	-782,00	-8.542,71	745,00	8.136,52	-1.718,00	-18.767,75		
C2	Accessibilità	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3.000,00		
C3	Giatura	1,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
C4	Forma geometrica	1,00	4.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P_i$		-1.542,71		8.136,52		-15.767,75		
	P'_c		50.000,00		46.000,00		75.000,00		
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		48.457,29		54.136,52		59.232,25		
1° SINTESI									
	P_c unitario		12,77		14,27		15,61		prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)
	$\Delta_{regio} \%$		-10,13%		0,42%		9,85%		% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€)
									14,23
									15%
									53.926,99

Dal procedimento sopra esposto si ottiene il valore unitario di mercato per la tipologia di terreno in questione pari, in cifra tonda, a €/m² 14,21.

Pertanto, il valore di mercato dei terreni agricoli è pari a:

$$3.795 \text{ m}^2 \times 14,21 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 53.926,95.$$

Sui terreni oggetto di stima sono presenti quattro strutture abusive che, come emerso dal confronto con l'ufficio dell'Ente Parco nonché l'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo, devono essere demolite. Tali strutture, sorgendo su terreni agricoli, possono essere sanate solo se di proprietà di imprenditore agricolo che svolge l'attività, regolarmente iscritto ai registri degli agricoltori.

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione prodotta dall'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST in data 24.02.2021, si riporta di seguito l'analisi dei costi di demolizione, effettuata facendo riferimento al Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche di Regione Lombardia - anno 2022.

ID	CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO
1	cod. 1C.01.020 .0010.a	Demolizione totale o parziale di edificio, anche pericolante, di tipo residenziale, con mezzi meccanici adeguati alla mole delle strutture da demolire, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate: - con struttura in muratura, solai in legno, in ferro e tavelloni o misti in laterizio e c.a.	m ³	€ 9,98
2	cod. 1C.01.020 .0030	Demolizione totale o parziale di edificio, container o baracca, prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale (esclusi i prefabbricati pesanti in calcestruzzo), carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. È compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, che dovrà essere inclusa nel volume computato.	m ³	€ 9,49

A partire dalle dimensioni degli immobili abusivi, si quantificano le singole demolizioni:

1. Garage: m 3,50 x m 6,50 x h media m 2,50 = m³ 56,88 x €/m³ 9,98 = € 567,66;
2. Forno: m 1,40 x m 1,80 x h media m 1,60 = m³ 4,03 x €/m³ 9,98 = € 40,22;
3. Deposito attrezzi/dependance: m 6,00 x m 4,50 x h media m 2,50 = m³ 67,50 x €/m³ 9,98 = € 673,65;
4. Ricovero animali: m 8,00 x m 3,00 x h media m 2,40 = m³ 57,60 x €/m³ 9,49 = € 546,62.

Sommando le voci di costo analizzate si ottiene:

$$\text{€ } 567,66 + \text{€ } 40,22 + \text{€ } 673,53 + \text{€ } 546,62 = \text{€ } 1.828,03$$

Dal valore dei terreni si va a detrarre il costo delle demolizioni e si avrà pertanto:

$$\text{€ } 53.926,95 - \text{€ } 1.828,03 = \text{€ } 52.098,92, \text{ espresso in cifra tonda € } \mathbf{52.000,00}$$

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato degli appartamenti con annessi terreni, ubicati in Bergamo in via del Pavione n. 11 di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII che lo ha richiesto.

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.

Si precisa che con prot. n. BG0112166 del 31.08.2022 è stata presentata dichiarazione di Variazione Doc.Fa. per divisione con cui è stato soppresso il subalterno 703 (appartamento oggetto della richiesta) e sono state costituite due nuove unità immobiliari: appartamento piano primo sub. 704 e appartamento piano terra sub. 705. L'unità immobiliare al piano terra risulta accatastata come locale deposito ma dalle risultanze del sopralluogo effettuato in data 11.10.2022 è emerso che essa si configura come un'abitazione, essendo già stata utilizzata con tale destinazione.

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento identificato catastalmente al fg. 1 p.lla 2062 sub. 704, dell'appartamento identificato al fg. 1 p.lla 2062 sub 705 e dei terreni identificati in Catasto al fg 1 p.lle 4319 e 4321, così come indicato nella richiesta pervenuta, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi eseguiti, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce agli immobili ubicati nel Comune di Bergamo, in via del Pavione n. 11, di cui alla richiesta pervenuta, i seguenti valori in cifra tonda, rapportati alla quota di proprietà di 8/12:

N	Comune	Foglio	Partic.	Sub.	Categ.	Sup. m ²	Valore unitario €/m ²	Valore di mercato in c.t. €	Valore di mercato in c.t. in quota di proprietà (8/12) €
1	Bergamo	1	2062	704	A/3	126	1.811,94	228.000,00	152.000,00
2	Bergamo	1	2062	705	A/3	60	2.014,64	102.000,00*	68.000
3	Bergamo	1	4319	---	Sem. arb.	3.644	14,21	52.000,00**	34.600,00
4	Bergamo	1	4321	---	Sem. arb.	151			

*ottenuto applicando al valore unitario il coefficiente di riduzione 0,85

**Ottenuto decurtando dal valore di mercato i costi della demolizione

Bergamo, 27 dicembre 2022

Il Responsabile Tecnico
Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

LA DIRETTRICE
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
Giuseppa Gulletta*
firmato digitalmente

**firma su delega del Direttore Provinciale Michele Beretta*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente