

rif. prot. n. 180211/2023

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di
mercato dell'immobile ubicato nel comune di Almenno San Bartolomeo
(BG), via Botta n. 1**



INDICE

PREMESSA	3
1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
1.1.1 Il Comune: brevi cenni.....	3
1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione degli immobili	4
1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
1.3 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE	7
1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
1.5 CONSISTENZE	9
2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	9
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	9
2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	10
3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	11
3.2 SCOPO DELLA STIMA.....	12
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	13
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	16
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE	17
3.5.1 Comparabile Ca - Via Botta n. 45	19
3.5.2 Comparabile Cb - Via Botta n. 41	19
3.5.3 Comparabile Cc – via Botta n. 46	20
3.5.4 Comparabile Cd - via Botta snc.....	20
3.5.5 Comparabile Ce - via Botta snc.....	21
3.5.6 Comparabile Cf - via Botta n. 64	21
CONCLUSIONI	30

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito della richiesta presentata dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023 sottoscritto con Codesta Amministrazione, con la quale l'Agenzia delle Entrate-Territorio fornisce servizi di valutazione tecnico-estimativa e di consulenza tecnica specialistica.

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica, della quota di 3/4 di un appartamento ubicato nel comune di Almenno San Bartolomeo (BG) in via Botta n. 1 ed identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 4622 subalterno 45. Completa la proprietà la quota di comproprietà (6/696) del terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 4521, area verde pertinenziale al complesso immobiliare in cui è inserita l'unità residenziale. Si precisa che non è stato verificato se vi siano altre aree in comproprietà su spazi ed enti comuni.

L'immobile è intestato all'attualità al sig. *[REDACTED]* nato a *[REDACTED]* (*[REDACTED]*), il *[REDACTED]*, c.f. *[REDACTED]* proprietà per la quota di 500/2000, Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietà per la quota di 3/4, in forza di successione testamentaria di *[REDACTED]* del 12.01.2023, registrata a Crema (CR) il 31.10.2023, Volume 88888 n. 476381, trascrizione n. 42733.1/2023 Reparto PI di Bergamo in atti dal 13.11.2023.

In merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimativo, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visure e planimetrie catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alla relazione descrittiva fornita dal richiedente in data 11.10.2023 e alle informazioni reperite durante il sopralluogo, sia interno che esterno, eseguito in data 10.10.2023; le consistenze sono state desunte dalla banca dati catastale.

1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

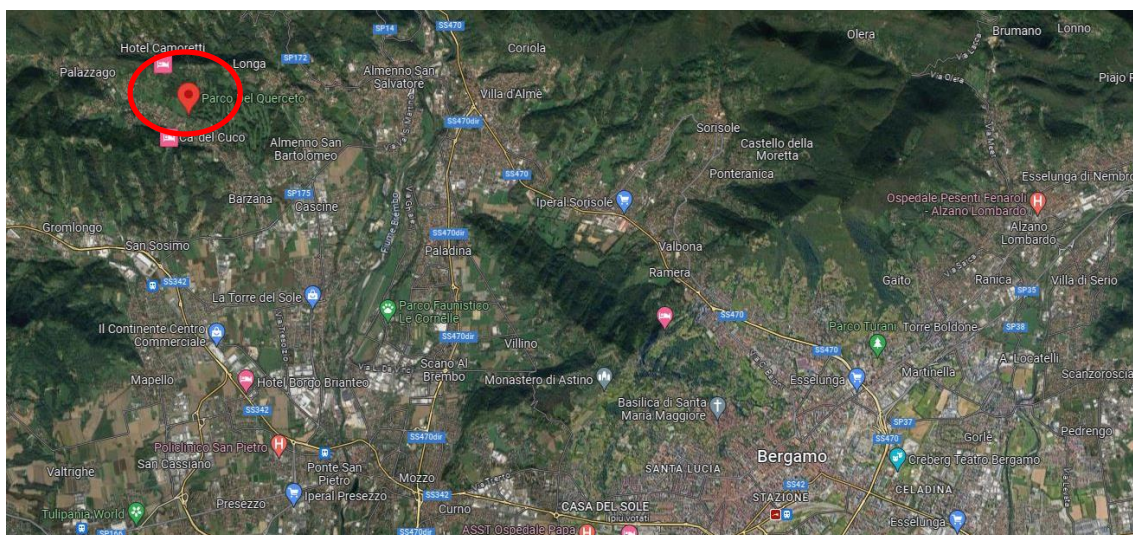
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

1.1.1 Il Comune: brevi cenni

Il Comune di Almenno San Bartolomeo si trova circa 12 km a nord-ovest del capoluogo orobico e fa parte della Comunità montana Valle Imagna. Il territorio comunale si pone come collegamento fra la campagna al confine sud e il territorio montano a nord. Ad est e ad ovest esso è delimitato rispettivamente

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

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

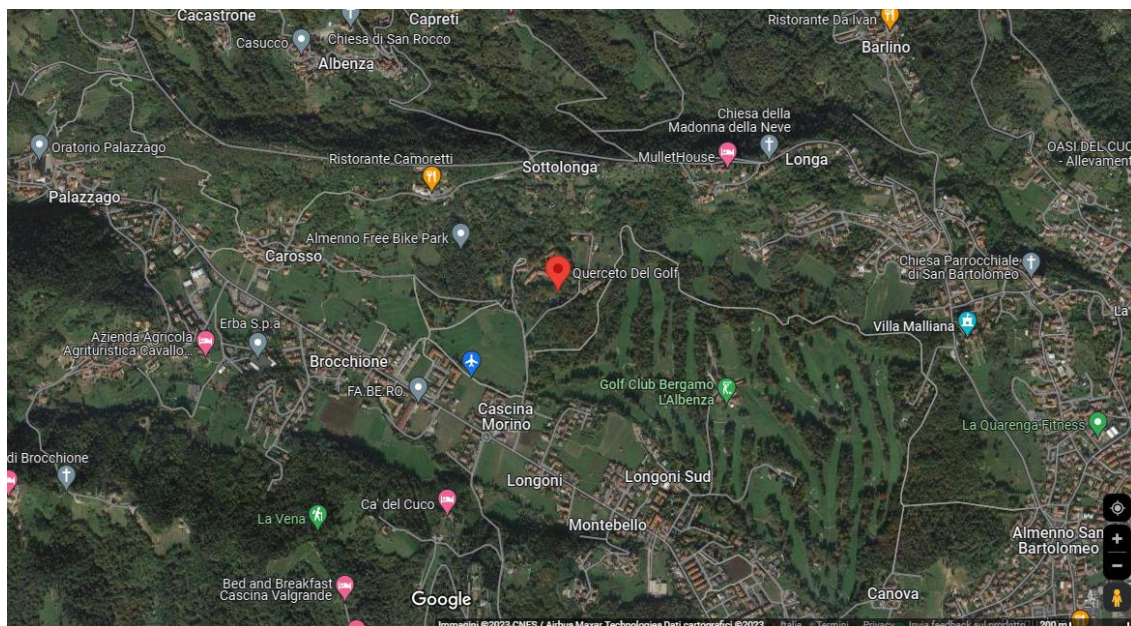


1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione degli immobili

L'area in cui è ubicato l'immobile è situata nella periferia nord-ovest del comune ed è un vero polmone verde del territorio (Parco del Querceto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione sorge all'interno del Residence "Querceto del Golf", che offre molte attrattive per lo sport ed il relax quali una grande piscina condominiale attrezzata, ristorante, campi da tennis, campo da calcio, campo da bocce, guardiania, ampio parcheggio per gli ospiti, un grande parco piantumato con alberi ad alto fusto e, per gli amanti del Golf, lo splendido Golf Club L'Albenza a pochi passi.

L'accesso alla via Botta, dove è ubicato l'ingresso al Residence, avviene dalla principale via Longoni, mentre a sud della zona si sviluppa la SP175.



1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un complesso residenziale a vocazione turistica, denominato "Il Querceto del Golf" e costituito da n. 4 corpi di fabbrica denominati "Glicine", "Geranio", "Gelsomino" e "Ginestra".

L'accesso al residence avviene dalla via Botta e nei pressi dello stesso si trova un piccolo parcheggio pubblico. In corrispondenza dell'accesso al residence è ubicata la guardiola, la barra per l'accesso carrabile e l'accesso pedonale.

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

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

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

Dalle risultanze del sopralluogo eseguito in data 10.10.2023, è emerso che l'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo con le finiture dell'epoca di realizzazione. I pavimenti sono in cotto nella zona giorno, in ceramica nel bagno e in moquette nella zona notte; i serramenti sono in legno con vetro semplice, le

persiane e gli infissi interni in legno. Anche gli impianti risultano datati: impianto elettrico non a norma, impianto di riscaldamento centralizzato, con canaline a soffitto, impianto idrico-sanitario con boiler per acqua calda.

Documentazione fotografica – Sopralluogo del 10.10.2023



facciata



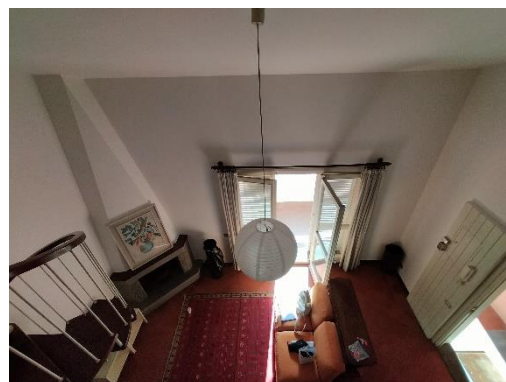
scala d'ingresso



pianerottolo



Ingresso-soggiorno



ingresso-soggiorno



Soggiorno



Camera da letto 1



Camera da letto 2



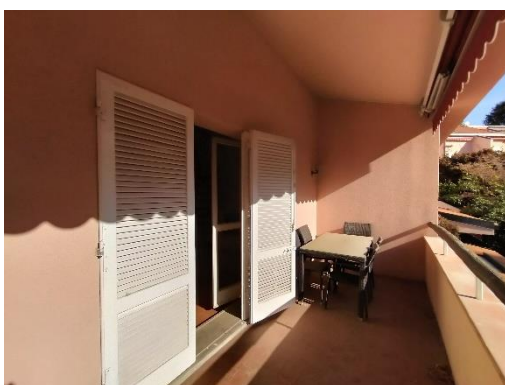
Bagno



Cucina



soppalco



Balcone



vista dalle camere da letto

1.3 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE

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

1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Almenno San Bartolomeo l'unità immobiliare risulta così identificata:

Sez. Urbana	Foglio	Part.Illa	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Superficie	Rendita €
-	8	4622	45	A/2	2	3 vani	67 mq	309,87

Nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Almenno San Bartolomeo la porzione in comproprietà risulta così identificata:

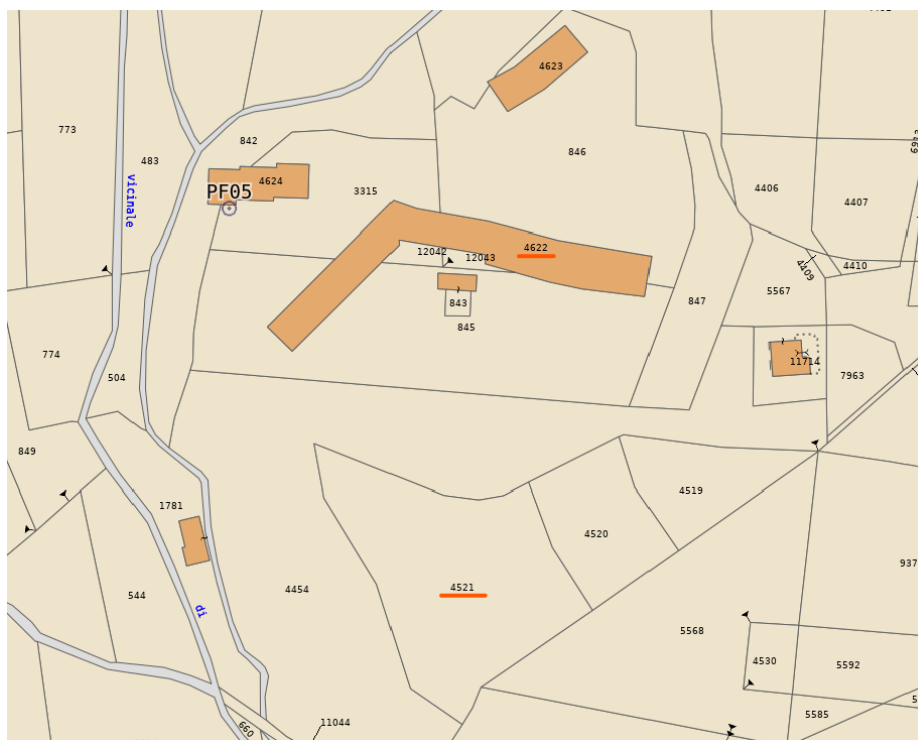
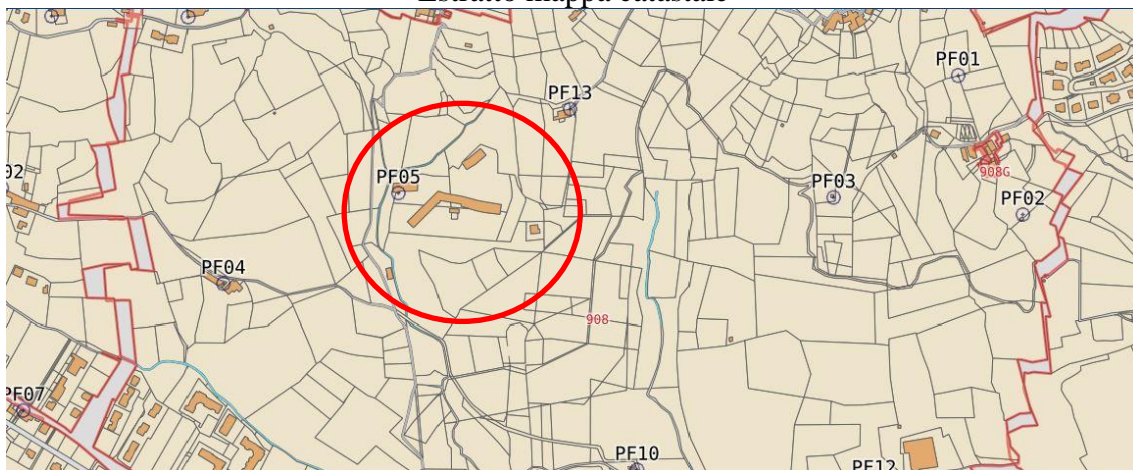
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie m ²	R.D. €	R.A. €
-	9	4521		Bosco ceduo	2	4.560,00	11,78	1,41

L'unità immobiliare è intestata all'attualità al sig.

il _____, c.f. _____

nato a _____
proprietà per la quota di _____

Estratto mappa catastale



Ortofoto



1.5 CONSISTENZE

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

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

<i>Dettaglio</i>	<i>Superficie (mq) (DPR 138/98)</i>	<i>K (ragg.)</i>	<i>Sup. ragg. [mq]</i>
Vani principali e accessori diretti	64,00	100 %	64,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	10,00	30%	3,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			67,00

La superficie commerciale risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 67,00.

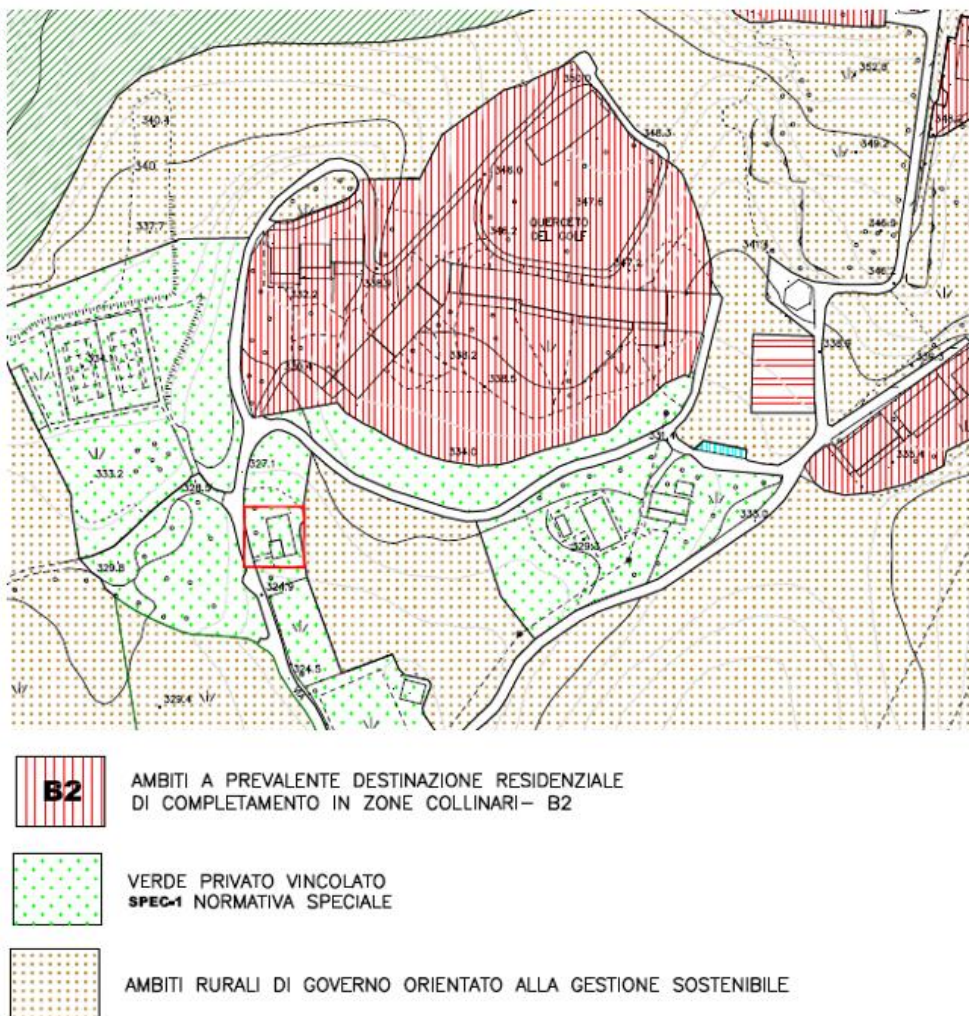
2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Almenno San Bartolomeo (Variante n. 20 al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di C.C. n. 18 del 31.05.2022, approvata con delibera di C.C. n. 32 del 01.09.2022 e pubblicata sul BURL n. 3 del 18.01.2023), l'area su cui insiste il residence "Il Querceto del Golf" ricade in parte nel Sistema del tessuto urbano consolidato -

“Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone collinari – B2” (fabbricati e area esterna di stretta pertinenza, art. 19 del Piano delle Regole); in “verde privato vincolato – SPEC1 normativa speciale” (la restante area verde); nel Sistema degli ambiti di interesse agricolo e paesistico-ambientale – “ambiti rurali di governo orientati al governo sostenibile” (la restante porzione, art. 38 del Piano delle Regole).

Stralcio PGT



2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando lo stesso libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

In assenza di specifica documentazione, ai fini della presente valutazione, l'immobile sarà considerato libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche,

edilizie, catastali). Lo stesso sarà, altresì, considerato legittimato e conforme alle normative urbanistico/edilizie.

Non sono stati forniti certificati di conformità alle norme vigenti (impianti tecnologici, statica, certificazione energetica, etc.).

3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita di immobili. Nel caso specifico oltre al valore di mercato viene richiesto anche la determinazione di una indennità paragonabile alla determinazione di un canone locativo di mercato.

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

1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi/canoni, 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/canoni di locazione 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, in particolare tale metodologia 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.;

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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

3.2 SCOPO DELLA STIMA

Come già accennato in premessa, scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica, della quota di 3/4 dell'appartamento ubicato in Almenno San Bartolomeo in via Botta n. 1, unitamente alla quota di comproprietà (6/696) del terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 4521, come richiesto dall'ASST Papa Giovanni XXIII con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023.

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

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

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

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

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

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale in cui rientra l'immobile; pertanto, al fine di fotografare la congiuntura del mercato immobiliare per il settore indicato

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

riferita all'attualità, in termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nel Rapporto Immobiliare anno 2023², dedicato al settore residenziale, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, nonché quanto indicato nelle Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale Lombardia³, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Dopo il forte rimbalzo del 2021 rispetto al 2020 (+34%), il 2022 si chiude ancora con una crescita delle abitazioni compravendute, segnando un +4,7% e raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni. Nel 2022 il mercato residenziale supera le 780.000 abitazioni compravendute (in termini di NTN), oltre 30.000 unità in più del 2021. Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022 parallelamente al recupero degli scambi. Anche per i prezzi delle abitazioni, l'indebolimento della crescita caratterizza gli ultimi 2 trimestri del 2022.

Per quanto riguarda in particolare la provincia di Bergamo, gli scambi sono aumentati dell'1,9% in tutta la provincia. L'incremento maggiore si riscontra nella Bassa con 9,0%, a seguire Bergamo capoluogo con 6,4%. Si registrano le diminuzioni più significative nella macroarea Collinare Val Calepio con -7,2% e Val Seriana con -7,1%. L'espansione contenuta nelle compravendite è illustrata graficamente in Figura 17, dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI. Si può notare come l'aumento dei volumi di compravendita sia maggiore nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia.

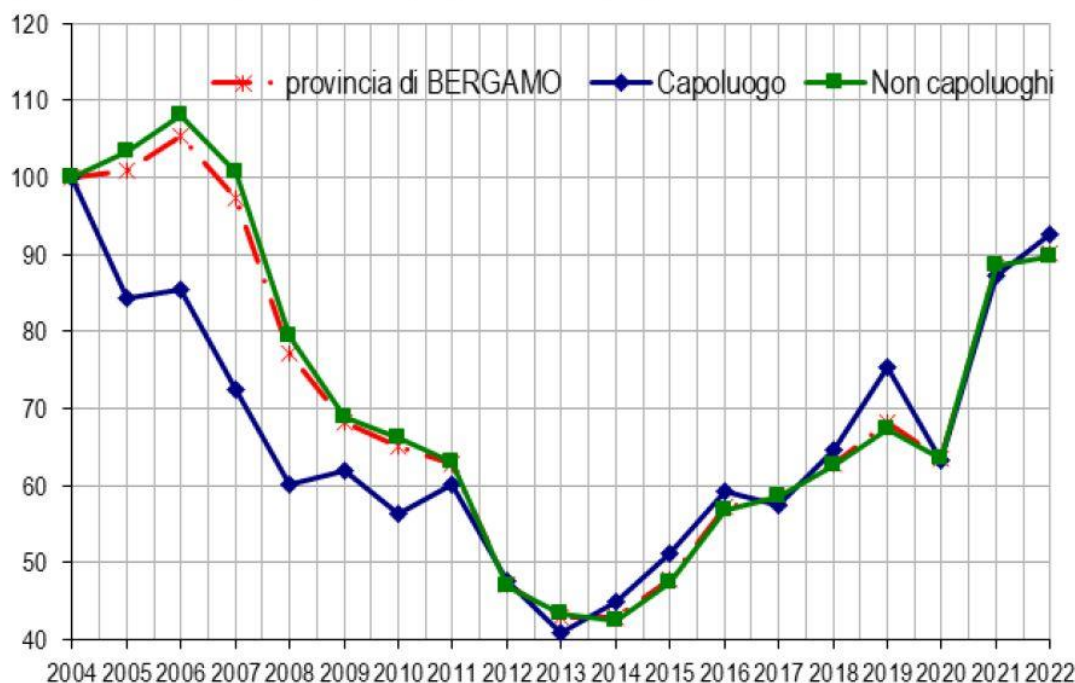
Per quanto riguarda i valori si registra un incremento dell'1,3% nel capoluogo, nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia.

² Rapporto Immobiliare 2023 – Il settore residenziale, a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare, data di pubblicazione 18.05.2023, anno di riferimento 2022.

³ Statistiche Regionali Lombardia – Il mercato immobiliare residenziale, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 06.06.2023, periodo di riferimento anno 2022 (ultime statistiche pubblicate).

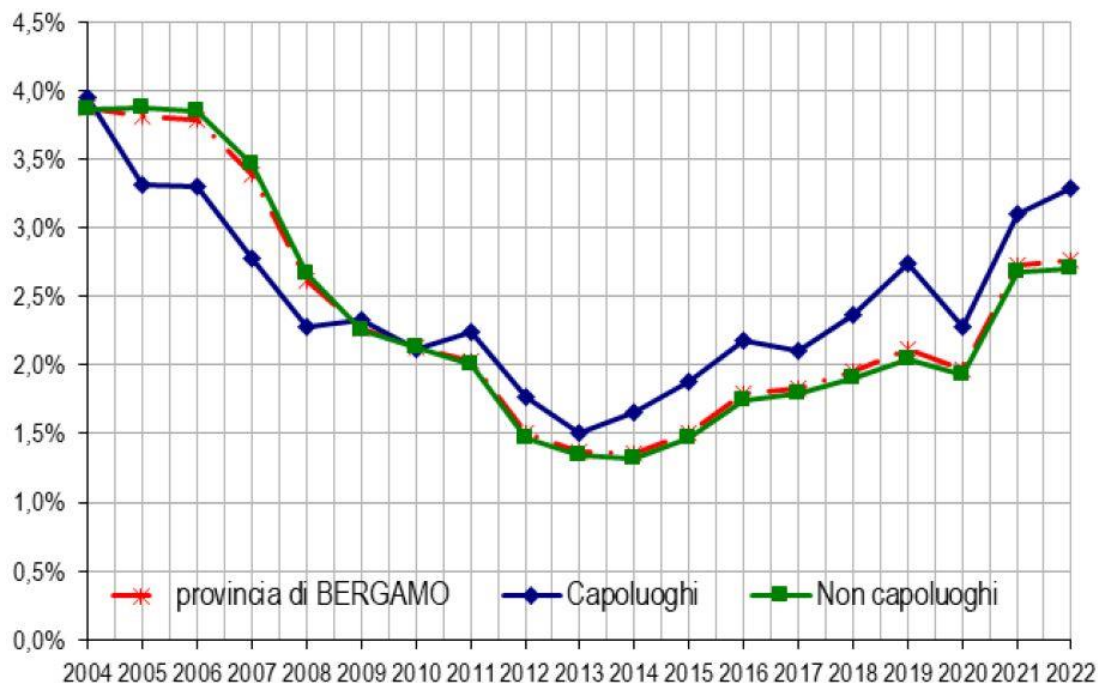
NTN Provincia di Bergamo

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



IMI Provincia di Bergamo

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



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

Inquadramento OMI – zona OMI E1



Dai dati OMI riferiti al periodo 2020/2023 si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato in graduale ripresa. Nel 2020, nel Comune di Almenno San Bartolomeo, il numero di NTN è stato pari a 89 con un indice IMI pari a 2,52%; nel 2021 tale numero è aumentato rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 95. Tra il 2020 e il 2021 si è registrata una variazione positiva delle NTN pari a 9,7%. L'indice IMI del 2021 è pari a 2,68%. Nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 85 con una variazione negativa del 1,1% rispetto al numero di NTN del I semestre 2021 e un indice IMI pari a 2,39%.

Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stazionario.

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale nel Comune di Almenno San Bartolomeo in zona OMI E1 al 1° semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato).

Semestre: 2023/I Zona:E1 - ALBENZA - CAROSSO		Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva				Zone: Tutte				
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'										
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)			N/L	Valori di locazione (€/mq mese)			N/L
			Min	-	Max		Min	-	Max	
Ville e Villini	N	P	1200	-	1500	L	5.2	-	7.1	N
Box	N	P	550	-	730	L	2.4	-	3.1	N
Abitazioni civili	N	P	1150	-	1400	L	4.8	-	6.2	N
Abitazioni di tipo economico	N	P	830	-	1100	L	4.1	-	5.4	N

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima. Pertanto il valore di mercato dell'abitazione 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).

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

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

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

Caratteristiche “Abitazione”		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello di piano	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 piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2
Stato manutentivo dell’uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

La caratteristica “*stato manutentivo*”, considerata uguale per tutti gli immobili analizzati, non concorre a generare punteggio; è stata comunque inserita in quanto

analizzata. Si precisa, inoltre che le caratteristiche “*localizzazione di dettaglio*” e “*tipologia architettonica dell’edificio*” non sono state inserite poiché gli immobili in comparazione sono tutti ubicati all’interno del complesso edilizio “Il Querceto del Golf”.

TABELLA “A” - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Nella Tabella “A” - Immobili in comparazione, sia per l’immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, 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.

Di seguito vengono riportati gli immobili reperiti nel comune di Almenno San Bartolomeo, nella zona OMI E1, in particolare all’interno del complesso residenziale “il Querceto del Golf”, con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

3.5.1 Comparabile Ca - Via Botta n. 45

Atto di compravendita del 23.12.2021 a firma del Notaio dott. Maurizio Luraghi, rep. n. 106534, racc. n. 25517. L’immobile è ubicato in Almenno San Bartolomeo alla via Botta n. 45 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 4622 sub. 5.

È posto al piano terra del fabbricato denominato “Glicine” ed è composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, camera, disimpegno e terrazzo, con annessa cantina al piano cantina. Completa la proprietà un’autorimessa pertinenziale ubicata a piano terra, di circa mq 20. Rientra nella proprietà la quota di comproprietà sulle parti, spazi e enti comuni, nonché la quota indivisa in ragione di 6/348 del terreno censito nel N.C.T. di Almenno San Bartolomeo al foglio 9 particella 4521 di mq 4.560.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l’abitazione è iniziata in seguito a rilascio di Licenza Edilizia n. 29/68 del 01.09.1968; il certificato di agibilità è stato rilasciato con decorrenza il 23.12.1970. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria 25.11.1998 n. 349/86 e prot. n. 1680.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 68. Prezzo: 111.000,00, ottenuto scomputando dal valore dell’atto (€ 125.600,00) quello dell’autorimessa determinato pari a € 14.600,00 facendo riferimento al valore massimo dell’intervallo OMI (€/mq 730,00).

3.5.2 Comparabile Cb - Via Botta n. 41

Atto di compravendita del 26.06.2023 a firma del Notaio dott. Francesco Mannarella, rep. n. 94147, racc. n. 67107. L’immobile è ubicato in Almenno San

Bartolomeo alla via Botta n. 41 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 4622 sub. 13.

È posto al piano primo del fabbricato denominato “Glicine”, individuato con il n. 6 ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzi. Completa la proprietà un’autorimessa pertinenziale ubicata a piano terra, individuata con il n. 4 della casa 1/a, di circa mq 15. Rientra nella proprietà la quota di comproprietà sulle parti, spazi e enti comuni, nonché la quota indivisa in ragione di 6/348 del terreno censito nel N.C.T. di Almenno San Bartolomeo al foglio 9 particella 4521 di mq 4.560.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l’abitazione è iniziata in seguito a rilascio di Licenza Edilizia n. 29/68 del 01.09.1968; il certificato di agibilità è stato rilasciato con decorrenza il 23.12.1970. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria 25.11.1998 n. 349/86 e prot. n. 1680.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 87. Prezzo: 169.050,00, ottenuto scomputando dal valore dell’atto (€ 180.000,00) quello dell’autorimessa determinato pari a € 10.950,00 facendo riferimento al valore massimo dell’intervallo OMI (€/mq 730,00).

3.5.3 Comparabile Cc – via Botta n. 46

Atto di compravendita del 16.12.2021 a firma del Notaio dott. Maurizio Luraghi, rep. n. 106507, racc. n. 25495. L’immobile è ubicato in Almenno San Bartolomeo alla via Botta n. 46 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 4622 sub. 15.

È posto al piano terra del fabbricato denominato “Glicine” ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, w.c. e disimpegno con annesso vano cantina al piano interrato. Rientra nella proprietà la quota di comproprietà sulle parti, spazi e enti comuni, nonché la quota indivisa in ragione di 6/348 del terreno censito nel N.C.T. di Almenno San Bartolomeo al foglio 9 particella 4521 di mq 4.560.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l’abitazione è iniziata in seguito a rilascio di Licenza Edilizia n. 29/68 del 01.09.1968; il certificato di agibilità è stato rilasciato con decorrenza il 23.09.1970. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria 09.01.1995 n. 267 bis e prot. n. 3339.

Superficie commerciale ragguagliata mq 85. prezzo 157.500,00.

3.5.4 Comparabile Cd - via Botta snc

Atto di compravendita del 22.09.2021 a firma del Notaio dott. Giuseppe Mangili, rep. n. 100847, racc. n. 46332. L’immobile è ubicato in Almenno San Bartolomeo alla via Botta snc e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 4622 sub. 22.

È posto al piano terra del fabbricato denominato “Glicine”, individuato con il n. 3/4 ed è composto da ingresso, due locali, cucina, disimpegno, bagno e terrazzo

con annesso vano cantina al piano interrato. Rientra nella proprietà la quota di comproprietà sulle parti, spazi e enti comuni.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in seguito a rilascio di licenza edilizia n. 29/68 del 01.09.1968; licenza di costruzione in data 13.11.1970 n. 34 per la portineria; licenza di costruzione in data 31.03.1971 pratica n. 23 per la piscina. Per opere eseguite in difformità per quanto in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 16.01.1995 n. 115 - n. 1099 prot. - Concono n. 115 (domanda di concessione in sanatoria in data 29.03.1986 n.115-1099 prot. B - n. Progressivo 0503771911; l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 12.10.1971 n. 138/1971 registrazione abitabilità, con decorrenza dal 23.12.1970.

Superficie commerciale ragguagliata mq 57. Prezzo 103.000,00.

3.5.5 Comparabile Ce - via Botta snc

Atto di compravendita del 29.09.2021 a firma del Notaio dott. Piergiorgio Nosari, rep. n. 11389, racc. n. 8647. L'immobile è ubicato in Almenno San Bartolomeo alla via Botta snc e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 5317 sub. 17, graffato particella 5319 sub. 1.

È posto al piano terra del fabbricato denominato "Ginestra" ed è composto da cucina, bagno, corridoio, tre camere con annesso vano cantina al piano interrato. Rientra nella proprietà la quota di comproprietà sulle parti, spazi e enti comuni, nonché la quota indivisa in ragione di 6/348 del terreno censito nel N.C.T. di Almenno San Bartolomeo al foglio 9 particella 4521 di mq 4.560.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in seguito a rilascio di licenza edilizia n. 79/71 del 07.04.1973 e successiva variante del 12.10.1974 n. 15/74 e dichiarato abitabile il 27.10.1975.

Superficie commerciale ragguagliata mq 73. Prezzo 138.000,00.

3.5.6 Comparabile Cf - via Botta n. 64

Atto di compravendita del 25.06.2021 a firma del Notaio dott. Maurizio Luraghi, rep. n. 105921, racc. n. 25046. L'immobile è ubicato in Almenno San Bartolomeo alla via Botta n. 64 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 5317 sub. 704.

È posto al piano terra del fabbricato denominato "Ginestra" ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due locali, bagno e disimpegno con annesso vano cantina strettamente pertinenziale al piano interrato, di circa mq 7 e identificato con il sub 705. Rientra nella proprietà la quota di comproprietà sulle parti, spazi e enti comuni, nonché la quota indivisa in ragione di 6/348 del terreno censito nel N.C.T. di Almenno San Bartolomeo al foglio 9 particella 4521 di mq 4.560.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in seguito a rilascio di licenza edilizia n. 79/71 del 07.04.1973 e successiva variante del

12.10.1974 n. 15/74 e dichiarato abitabile il 27.10.1975 come risulta dall'autorizzazione di abitabilità rilasciata con il n. 16 in pari data. Successivamente per diversa distribuzione degli spazi interni (opere in sanatoria) è stata presentata la comunicazione inizio lavori asseverata - cila in data 03.05.2021 protocollata in data 05.05.2021 al n. 0006959.

Superficie commerciale ragguagliata mq 85. Prezzo 138.000,00.

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

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

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

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

A2 Edificio unifamiliare

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	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

883.663,00 798	1.107,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
883.663,00 2.633	336,00 Euro	Costo dell'opera al m ³

Dalla tabella sotto riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 1.107,00, rivalutato con indice ISTAT pari a 1,29 il costo è €/m² 1.428,03, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 67,11%, determinato escludendo dai

lavori scavi e rinterri, opere in c.a., vespai sottofondo, canne e fognature. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$€/m^2 1.428,03 \times 67,11\% = €/m^2 958,35$$

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:

$$€/m^2 958,35 \times 1,20 = €/m^2 1.150,02$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 1.150,02, 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'"):

$$€/m^2 1.150,02 : 2 = €/m^2 575,01 \text{ arrotondato in cifra tonda } €/m^2 580,00$$

TABELLA "C" - TABELLA DEI DATI

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

TABELLA "D" – TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare. Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia A2 (edificio unifamiliare) del prezzo delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, così come già indicato relativamente al calcolo dei costi C' e C'' al paragrafo "test d'ammissibilità". I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio.

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: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza estimale pari $\pm 15\%$) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui. La percentuale della tolleranza estimale è stata incrementata dal 10% al 15% per tenere conto del differente taglio dimensionale di alcuni comparabili rispetto al *subject*.

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.uprbergamo@agenziaentrte.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)							
Dati di riferimento	Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
	Estremi	Rep. n. 106534, racc. n. 25517	Rep. n. 84147, racc. n. 87107	Rep. n. 106547, racc. n. 25495	Rep. n. 106547, racc. n. 48332	Rep. n. 11389, racc. n. 8847	Rep. n. 105621, racc. n. 25046			
	Prezzo o valore assunto (€)	111.000,00	169.050,00	157.500,00	103.000,00	138.000,00	138.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2021	1°/2023	2°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2021			
	Comune	Almenno San Bartolomeo	Almenno San Bartolomeo	Almenno San Bartolomeo	Almenno San Bartolomeo	Almenno San Bartolomeo	Almenno San Bartolomeo			
	Indirizzo	via Botta	via Botta	via Botta	via Botta	via Botta	via Botta			
		Numero civico	45	41	48	snc	snc	64		
		Sezione	/	/	/	/	/	/		
		Foglio	8	8	8	8	8	8		
Dati OMI della tipologia dell'immobile	Valori all'epoca del comparabile	Part. Ite	4622	4622	4622	4622	5317	5317		
		Subalterno	5	13	15	22	17	704-705		
		Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	E1	E1	E1	E1	E1	E1		
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00		
		Massimo €/m ²	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00		
		Valori all'epoca della stima:	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00		
	2°/2023	Consistenza ragguagliata	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00		
		Livello di piano dell'usu	Superficie in m ²	87,00	85,00	57,00	73,00	85,00	Superficie in m ²	67,00
		Orientamento prevalente dell'usu	Terra	Primo	Terra	Terra	Terra	Terra	Primo	1,00
	Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manutentivo dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Numero WC			Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
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	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	E1	E1	E1	E1	E1	E1	E1		
Prezzo rilevato (€)	111.000,00	189.050,00	157.500,00	103.000,00	138.000,00	138.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€} \text{ m}^{-3}$		
Semestre OMI di riferimento	1°/2021	1°/2023	2°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2021	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€} \text{ m}^{-3}$		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	$C' \text{ (€} \text{ m}^{-2} \text{)}$ (da scadenza a normale)		
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C' \text{ (€} \text{ m}^{-2} \text{)}$ (da normale a ottimo)		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	Epoca stima: 2°/2023		
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = € / m ² (zona ed epoca subject)		
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	68	87	85	57	73	85	67		
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.632,35	1.943,10	1.852,94	1.807,02	1.890,41	1.623,53	Prezzo min. ammisibile = € / m ² ($V_{OM} \text{ min.} - C'$)		
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x ke x kl (€/mq)	1.632,35	1.943,10	1.852,94	1.807,02	1.890,41	1.623,53	Prezzo max. ammisibile = € / m ² ($V_{OM} \text{ max.} + C'$)		
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)	111.000,00	189.050,00	157.500,00	103.000,00	138.000,00	138.000,00	p/c min = €		
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		

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

TABELLA "C" - DATI

TABELLA "C" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		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.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuagliata	Superficie in m ²	68,00	Superficie in m ²	87,00	Superficie in m ²	85,00	Superficie in m ²	57,00	Superficie in m ²	73,00	Superficie in m ²	85,00	Superficie in m ²	67,00
c2	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	N	0,00	S	4,00	S	4,00	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00
c4	Stato manufattivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Cf
N.ordine	Nome								
c1	Consistenza raggiuagliata	Kc1 x p'omin	€/m ²	1,00	1.623,53	1.623,53	1.623,53	1.623,53	1.623,53
c2	Livello di piano dell'uiu	Kc2XPci	€	4,6%	5.439,00	8.283,45	7.717,50	5.047,00	6.762,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3XPci	€	2,9%	3.219,00	4.902,45	4.587,50	2.987,00	4.002,00
c4	Stato manufattivo dell'uiu	Kc4XSis	€	580,00	38.860,00	38.860,00	38.860,00	38.860,00	38.860,00
c5	Numero WC	Kc5XPci	€	5,7%	6.327,00	9.635,85	8.977,50	5.871,00	7.866,00

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	-1,00	-1.623,53	-20,00	-32.470,59	-18,00	-29.223,53	10,00	16.235,29	-6,00	-9.741,18	-18,00	-29.223,53
c2	Livello di piano dell'uiu	3,00	16.317,00	0,00	0,00	3,00	23.152,50	3,00	15.141,00	3,00	20.286,00	3,00	20.286,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	-1,00	-3.219,00	3,00	14.707,35	-1,00	-4.567,50	-1,00	-2.687,00	2,00	8.004,00	0,00	0,00
c4	Stato manufattivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-8.977,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		11.474,47		-17.763,24		-19.616,03		28.389,29		18.548,82		-8.937,53
	P_c		111.000,00		169.050,00		157.500,00		103.000,00		138.000,00		138.000,00
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		122.474,47		151.286,76		137.883,97		131.389,29		156.548,82		129.062,47
1ª SINTESI	P_c come		1.827,98		2.258,01		2.057,97		1.961,03		2.336,55		1.926,31
	$\Delta_{medio}\%$		-11,32%		9,54%		-0,16%		-4,86%		13,35%		-6,55%
													15%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
													Valore 1ª sintesi (€)
													138.107,10
													prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²)
													% di scostamento accettato

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato, pari a €/m² 2.061,30. Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale è pari a:

$$67,00 \text{ m}^2 \times 2.061,30 \text{ €/m}^2 = 138.107,10 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a **€ 138.000,00 (Euro centotrentottomila/00).**

Si precisa che il valore unitario determinato è superiore ai valori dell'intervallo OMI di riferimento, in quanto trattasi di un complesso residenziale a vocazione turistica e di particolare pregio in quanto immerso nel verde, dotato di numerosi servizi (portierato, campi da tennis, campo di bocce, campo da pallavolo, campo da calcetto, parco giochi, piscina, bar...) e ubicato nei pressi del Golf Club "L'Albenza".

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento ubicato in via Botta n. 1 nel Comune di Almenno San Bartolomeo e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 particella 4622 subalterni 45, richiesta dall'ASST Papa Giovanni XXIII – SC Gestione Tecnico Patrimoniale, con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023.

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

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

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia del bene ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*. Tale procedimento estimativo si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò

consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.

Limiti della presente valutazione:

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

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima, in esito al quesito estimativo in trattazione, il più probabile valore di mercato del bene, rapportato alle rispettive quote di proprietà, è risultato il seguente:

Comune	Sez.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Sup. m ²	Valore unitario €/m ²	Valore di mercato	Valore in quota (3/4) *
Almenno San Bartolomeo	--	8	4622	45	A/2	67	2.061,30	€ 138.000,00	€ 103.500,00

(*) il valore indicato è comprensivo anche del valore riferito alla quota di comproprietà di 6/696 della particella così identificata al C.T.:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie m ²
-	9	4521		Bosco ceduo	2	4.560,00

Bergamo, 7 dicembre 2023

Il Responsabile Tecnico
 Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

IL DIRETTORE
 UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
 Fabio Cremasco*
firmato digitalmente

**firma su delega del Direttore Provinciale Michele Beretta*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente