

Prot. Acq.  
38442/2025

**Oggetto**

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di immobili ubicati in Terno d'Isola, via Milano n. 55**



Richiedente

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII - 04114370168

**INDICE**

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

<b>1. PREMESSA</b>	<b>6</b>
1.1 Oggetto della relazione di stima	6
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	7
1.3 Finalità della valutazione	7
1.4 Sopralluogo	7
1.5 Documentazione esaminata	7
<b>2. DESCRIZIONE GENERALE</b>	
2.1 Notizie di carattere generale	8
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55	8
2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari	8
2.2.2 Utilizzo attuale	10
2.2.3 Identificazione catastale	10
2.2.4 Consistenza	12
2.3 Terreno non agricolo, sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55	13
2.3.1 Caratteristiche delle unità immobiliari	13
2.3.2 Utilizzo attuale	13
2.3.3 Identificazione catastale	13
2.3.4 Consistenza	14
<b>3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE</b>	<b>14</b>
3.1 Quadro normativo vigente	14
3.2 Urbanistica	15
3.2.1 Inquadramento generale	15

3.2.2 Destinazione urbanistica	16
3.2.3 Vincoli ex-lege	17
3.2.4 Potenzialità edificatoria	17
3.2.5 Titoli urbanistici	17
3.3 Certificazioni di conformità	17
3.4 Situazione locativa	18
3.5 Servitù e altri diritti reali	18
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	18
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	19
4.1 Criteri e metodologie estimative	19
4.2 Scopo della stima	19
4.3 Analisi generale del mercato	19
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D2 / "ZONA PRODUTTIVA, VIA MILANO, VIA COMO", del Comune di TERNO D'ISOLA (BG)	25
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Cantina" e metodologia estimativa adottata	25
4.4.2 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata	26
4.4.3 Segmento del mercato immobiliare "Terziario: Uffici e studi professionali" e metodologia estimativa adottata	27
4.4.4 Segmento del mercato immobiliare " Verde privato" e metodologia estimativa adottata	27
4.4.5 Segmento del mercato immobiliare " Box" e metodologia estimativa adottata	28
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	29

<b>5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55</b>	<b>29</b>
<b>5.2 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Cantina sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55</b>	<b>48</b>
<b>5.3 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Cantina sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55</b>	<b>49</b>
<b>5.4 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55</b>	<b>51</b>
<b>5.5 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55</b>	<b>52</b>
<b>5.6 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Uffici e studi professionali siti in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55</b>	<b>54</b>
<b>5.6.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione</b>	<b>56</b>
<b>5.6.2 Tempistica dell'operazione immobiliare</b>	<b>57</b>
<b>5.6.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 1 - Residenziale</b>	<b>57</b>
<b>5.6.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach</b>	<b>57</b>



5.6.5 Costo della trasformazione	75
5.6.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito ( $O_{FT}$ )	77
5.6.7 Utile del promotore ( $U_P$ )	79
5.6.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$ e $O_{FA}$ )	80
5.6.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato ( $V_T$ )	80
5.7 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Box sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55	82
6. CONCLUSIONI	95
ALLEGATI	99

## 1. PREMESSA

### 1.1 Oggetto della relazione di stima

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

La relazione di stima si riferisce agli immobili di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII ubicati in Terno d'Isola, alla via Milano n. 55, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica, con esclusione di negozio e magazzino di cui alla nota ricevuta al prot. n. 79078 del 28/03/2025 per revoca della specifica prestazione. Per agevolare l'individuazione di ciascuna u.i.u. oggetto di valutazione, si utilizzerà la seguente indicazione letteraria (rif. allegati A1):

- A) abitazione di tipo economico, identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 2
- B) ufficio, identificato al foglio 2 particella 788 subalterno 706
- C) box, identificato al foglio 2 particella 788 subalterno 701
- D) sottotetto, identificato al foglio 2 particella 788 subalterno 714
- E) cantina, identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 713
- F) area urbana, identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 709
- G) area urbana, identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 711

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio (relazione trasmessa con prot. n. 143318 del 28/09/2021), gli immobili in argomento sono stati valutati, con riferimento a settembre 2021, come segue:

- abitazione di tipo economico € 110.000,00
- ufficio € 38.000,00
- box € 11.000,00
- sottotetto € 11.600,00
- cantina € 7.300,00
- aree urbane € 8.900,00

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.

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, estratto di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it)), nonché alle risultanze del sopralluogo effettuato in data 27/02/2025.

## 1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

Gli immobili identificati al foglio 2 particella 788 subb. 2, 701, 706, 709, 711 e 714 sono intestati all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c. f. 04114370168, proprietà per l'intero.

L'immobile identificato con il foglio 2 particella 788 sub. 713 è intestato all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietà per la quota di 5/12, Ali Kamiran nato in Siria il 20.01.1992, c.f. LAIKRN92A20Z240M, proprietà per la quota di 2/12 in regime di separazione dei beni, Mologni Emilio nato a Bergamo il 16.12.1941, c.f. MLGMLE41T16A794J, proprietà per la quota di 5/12.

## 1.3 Finalità della valutazione

Determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili indicati in premessa al fine di esperire eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

L'epoca della stima è 27/03/2025

## 1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Autorizzazione Procura per abitazioni		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	Numero	Data	
Interno	27/02/2025	4022	21/02/2025	/	/	In merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimativo, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visure e planimetrie catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, <a href="http://www.googlemaps.it">www.googlemaps.it</a> ), nonché alle informazioni reperite durante il sopralluogo, sia interno che esterno, eseguito in data 27/02/2025;

## 1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti a seguito di successione testamentaria del sig. Mologni Roberto presentata il 10/10/2018 reg. n. 78282 vol. 88888 e trascritta il 29/10/2018 ai nn. 52100/35816
Documentazione ipo-catastale	visure e planimetrie catastali; Variazione Docfa per divisione prot. n. BG0186544 del 26/07/2004 e per stralcio parti comuni prot. BG0071354 del 31/03/2005.
Altro (indicare a lato)	Nella variante al P.G.T. Vigente approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 29/04/2023 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 del 12/07/2023 l'immobile in questione ricade in "RC - tessuto residenziale consolidato", regolato dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

## 2.1 Notizie di carattere generale

Il Comune di Terno d'Isola è situato nel mezzo del pianeggiante territorio, conosciuto come Isola, compreso tra il fiume Adda e il Brembo, e dista circa 12 Km ad ovest dal capoluogo orobico. Ha origini molto antiche e nei secoli ha rivestito un ruolo importantissimo; è dotato di stazione ferroviaria ubicata nell'area Nord del centro urbano. Il Comune ha una superficie di circa 4,13 kmq, è ubicato a 229 metri s.l.m. e conta circa 8.000 abitanti. L'area in cui è ubicato l'immobile è in zona periferica, a nord-ovest del comune, lungo la SP116 che collega il Comune di Terno d'Isola con il Comune di Carvico; è a destinazione mista caratterizzata dalla presenza di fabbricati a carattere residenziale ed industriale/artigianale; è una zona di grande passaggio automobilistico e gode di un ottimo soleggiamento.

Gli immobili da valutare sono ubicati all'interno di un fabbricato di modeste dimensioni ubicato in via Milano civico 55; ha destinazione residenziale e commerciale ed è ubicato nella periferia nord-ovest, in prossimità del confine del Comune di Carvico e del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII. Lo stabile si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (il fronte su via Milano risulta interrato), oltre al sottotetto, comprendendo 16 unità immobiliari, di cui 5 appartamenti, 1 ufficio, 3 soffitte, 3 box, 1 locale commerciale, 1 deposito, 1 cantina e 1 locale artigianale. Il fabbricato sorge su un lotto di terreno di forma regolare di cui ne occupa una parte, la restante è adibita a verde ed aree comuni. L'area antistante il fabbricato è adibita a parcheggio, l'area retrostante è destinata a rampa di accesso al piano seminterrato con due zone adibite a verde. Ad esclusione dell'area destinata a parcheggio, il lotto è completamente recintato con muretto basso sormontato da ringhiera. La costruzione è stata realizzata in virtù di licenza di costruzione n. 18/1972 prot. 1067 del 02/08/1972 con struttura portante di tipo misto con strutture verticali in muratura e c.a., solai in latero-cemento gettati in opera e tamponature in mattoni forati, con la parte esterna intonacata. L'edificio non ha subito interventi di manutenzione recenti e si presenta pertanto in discreto stato manutentivo; lo stabile è privo di ascensore.

## 2.2 Bene immobiliare ordinario sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

### 2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

#### A) abitazione di tipo economico (foglio 2 particella 788 subalterno 2)

L'appartamento è posto al primo piano ed ha accesso dal pianerottolo di disimpegno, raggiungibile dal vano scala privo di ascensore. L'accesso all'immobile avviene attraverso la porta posta a sinistra del pianerottolo. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno e due terrazzi. Tutti gli ambienti hanno forma regolare e altezza pari a 2,90 metri, sono ben areati e illuminati naturalmente. Le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, la porta di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono tipo all'inglese in legno e vetro camera protetti da avvolgibili in PVC, le bussole interne sono in legno tamburato e vetro martellinato (ad eccezione dei bagni) con sopraelevazione in vetro. La pavimentazione è per la maggior parte in gres del formato 25x30, sono presenti alcuni ambienti con pavimento in legno o in moquette.

I vani bagno hanno le pareti rivestite con elementi ceramici, sono presenti tutti i servizi igienici

con la differenza che uno è dotato di cabina doccia e l'altro di vasca da bagno. La residenza è disabitata da svariati anni e verte in normale stato manutentivo; richiede comunque dei piccoli interventi di manutenzione avendo le finiture risalenti agli anni '70 (epoca di realizzazione del fabbricato). Per quanto riguarda gli impianti la situazione è la seguente: impianto elettrico datato ma funzionante; impianto di riscaldamento da rinnovare poiché l'impianto centralizzato non è più funzionante (con centrale a gasolio datata e fuori norma), è presente inoltre un termoconvettore elettrico; impianto idrico-sanitario datato con la necessità di rifare l'impianto dei bagni nonché quello di acqua e gas della cucina; impianto acqua calda da rifare poiché fuori norma; impianto di climatizzazione, costituito da unità a parete, di recente installazione. Si precisa che lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione planimetrica, come meglio descritto al successivo paragrafo 2.1.3. Lo stato di manutenzione può definirsi mediocre.

**B) ufficio (foglio 2 particella 788 subalterno 706)**

L'ufficio è posto al primo piano ed ha accesso dal pianerottolo di disimpegno, raggiungibile dal vano scala. L'accesso all'immobile avviene attraverso la porta posta di fronte alle scale.

È composto da due vani separati da una parete provvisoria in legno ed è privo di bagno; non è mai stato ultimato del tutto, è infatti privo di pavimenti, rivestimenti e tinteggiatura. Per quanto riguarda gli impianti la situazione è la seguente: impianto elettrico presente, datato ma funzionante (collegato con l'appartamento adiacente) con la presenza di poche prese ed interruttori; impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni (da rifare poiché l'impianto centralizzato non è più funzionante e con centrale a gasolio datata e fuori norma). Lo stato di manutenzione può definirsi scadente.

**C) box (foglio 2 particella 788 subalterno 701)**

L'autorimessa è posta al piano seminterrato ed ha accesso dalla strada di privata (p.lla 788 sub 710 e p.lla 400 sub 703) attraverso una rampa scoperta. L'unità immobiliare è la prima partendo dall'edificio. È dotata di basculante in ferro, di impianto elettrico datato; ha il pavimento in ceramica e le pareti intonacate al civile. Lo stato manutentivo è normale.

**D) sottotetto (foglio 2 particella 788 subalterno 714)**

Il sottotetto è posto al terzo piano ed ha accesso dal pianerottolo di disimpegno del vano scala. L'accesso all'immobile avviene attraverso la porta posta a destra del pianerottolo. È costituito da un unico vano abbastanza ampio, si trova allo stato rustico, è in scadenti condizioni manutentive ed ha un'altezza media di circa m 1.60.

**E) cantina (foglio 2 particella 788 subalterno 713)**

L'unità immobiliare è costituita da una cantina (denominata intercapedine) di mq. 85 circa ubicata al piano interrato con accesso dal vano scala comune e un locale caldaia di circa 15 mq. con accesso dal cortile interno. La cantina planimetricamente ha una forma assimilabile ad una L, mentre il locale caldaia è di forma rettangolare, entrambi con altezza pari a mt. 2,90. Dal sopralluogo effettuato è emerso che nella zona centrale della cantina sono stati installati i contatori dell'energia elettrica delle varie unità immobiliari del fabbricato (zona ad uso comune) mentre le porzioni di immobile poste ad est e ad ovest sono state ripartite in tre vani distinti (tali difformità catastali precludono l'eventuale vendita senza una preventiva regolarizzazione). Pertanto, lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione planimetrica, come meglio descritto al successivo paragrafo 2.1.3. L'unità immobiliare ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti

sono in cemento a faccia vista; è dotato di impianto elettrico a vista, datato ma funzionante. Lo stato manutentivo è normale. Detta cantina, unitamente al locale caldaia, è in condivisione con altri proprietari.

### 2.2.2 Utilizzo attuale

Dalle risultanze del sopralluogo è emerso che gli immobili risultano inutilizzati.

### 2.2.3 Identificazione catastale

**Tabella Identificazione catastale**

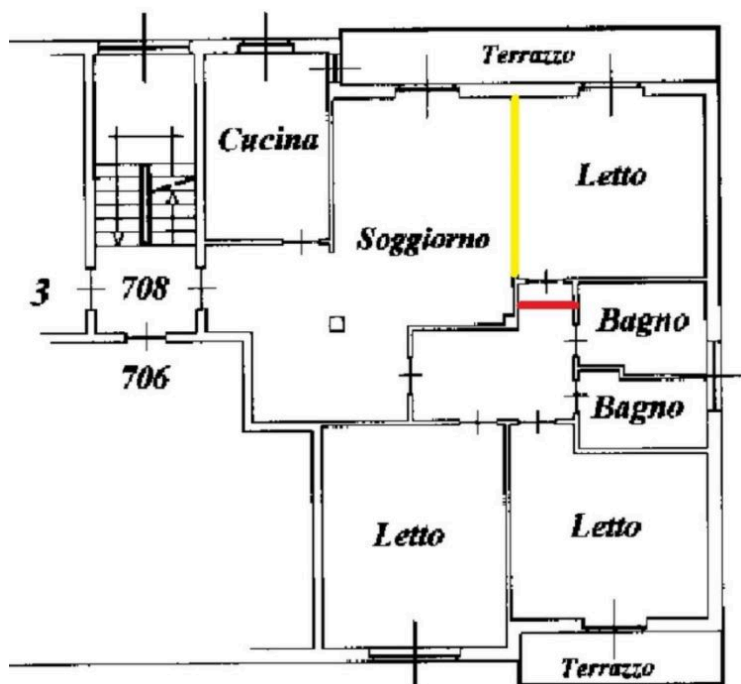
Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Terno d'Isola	Fabbricati	-	2	788	2	A/3 classe 2	402,84
Terno d'Isola	Fabbricati	-	2	788	706	A/10 classe 2	565,52
Terno d'Isola	Fabbricati	-	2	788	701	C/6 classe 3	37,10
Terno d'Isola	Fabbricati	-	2	788	714	C/2 classe 2	107,94
Terno d'Isola	Fabbricati	-	2	788	713	C/2 classe 2	166,82

Le particelle sopra elencate risultano intestate all'attualità come segue:

- **P.Ila 788 subalterni 2, 701, 706 e 714:** Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietà per l'intero.
- **P.Ila 788 sub. 713:** Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietà per la quota di 5/12, Ali Kamiran nato in Siria il 20.01.1992, c.f. LAIKRN92A20Z240M, proprietà per la quota di 2/12 in regime di separazione dei beni, Mogni Emilio nato a Bergamo il 16.12.1941, c.f. MLGMLE41T16A794J, proprietà per la quota di 5/12.

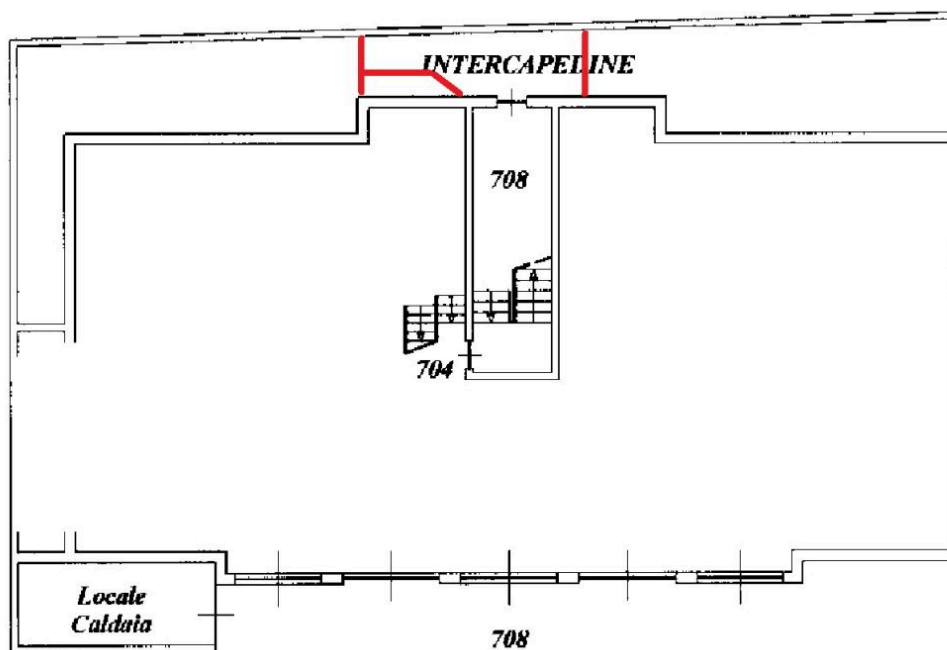
Si evidenzia che sono state riscontrate lievi difformità tra le planimetrie catastali di alcune unità immobiliari (appartamento subalterno 2 e cantina subalterno 713) e il rispettivo stato dei luoghi, come riportato nelle immagini di seguito (in giallo le parti non realizzate, in rosso lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo).

## APPARTAMENTO SUBALTERNO 2



Le discrepanze emerse nell'u.i.u. soprastante, sebbene non influenti sulla rendita catastale, implicano una diversa distribuzione degli spazi interni dell'alloggio, impattante sulla fruizione dello stesso (in quanto si passa da tre a due camere da letto).

### CANTINA SUBALTERNO 713



Le discrepanze emerse nell'u.i.u. soprastante influiscono sulla rendita catastale, in quanto potenzialmente generano autonome porzioni immobiliari, pertanto saranno comunicate all'Area Servizi Catastali e Cartografici per i successivi adempimenti.



## 2.2.4 Consistenza

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

### Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Appartamento sub. 2 - Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	128,00	DPR 138/98	1,00	128,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	Planimetria catastale	9,65	DPR 138/98	0,30	2,90
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	Planimetria catastale	5,40	DPR 138/98	0,30	1,62
TOTALE (m <sup>2</sup> )					132,52

### Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Ufficio sub. 706 - Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	50,00	DPR 138/98	1,00	50,00
TOTALE (m <sup>2</sup> )					50,00

### Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Autorimessa sub. 701	Planimetria catastale	19,11	DPR 138/98	1,00	19,11
TOTALE (m <sup>2</sup> )					19,11

### Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Sottotetto sub. 714	Planimetria catastale	56,46	DPR 138/98	1,00	56,46
Superfici non rilevanti ai fini catastali	Planimetria catastale	70,68	DPR 138/98	0,00	0,00
TOTALE (m <sup>2</sup> )					56,46

**Determinazione della consistenza ragguagliata**

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Cantina sub. 713	Planimetria catastale	85,14	DPR 138/98	1,00	85,14
Locale caldaia	Planimetria catastale	15,32	DPR 138/98	1,00	15,32
TOTALE (m <sup>2</sup> )					100,46

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate dalla planimetria catastale presente in banca dati utilizzando il metodo delle poligonazioni e sono risultate coincidenti con le superfici riportate in visura.

## 2.3 Terreno non agricolo, sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

### 2.3.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

#### F) area urbana (foglio 2 particella 788 subalterno 709)

Trattasi di area urbana adibita a verde, è ubicata sul retro del fabbricato nel versante sud-ovest del lotto. Ha forma quadrangolare con lati di maggiore dimensione posti sulla direttrice nord/sud, sono presenti 5 alberi da frutto. L'area riceve periodicamente manutenzione.

#### G) area urbana (foglio 2 particella 788 subalterno 711)

L'area urbana oggetto di stima è ubicata ad est del fabbricato, ha giacitura pianeggiante con forma irregolare, sono presenti alcuni alberi da frutto. L'area riceve periodicamente manutenzione.

### 2.3.2 Utilizzo attuale

Dalle risultanze del sopralluogo è emerso che gli immobili risultano inutilizzati.

### 2.3.3 Identificazione catastale

#### Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Superficie (m <sup>2</sup> )
Terno d'Isola	Fabbricati	-	2	788 sub. 709	114,00
Terno d'Isola	Fabbricati	-	2	788 sub. 711	482,00

Le particelle sopra elencate risultano intestate all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietà per l'intero.

### 2.3.4 Consistenza

L'area urbana contraddistinta dal subalterno 709 sviluppa una superficie catastale di mq. 114, mentre il subalterno 711 sviluppa mq. 482, sulla base di quanto desumibile dalla banca dati catastale.

## 3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

---

### 3.1 Quadro normativo vigente

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

L'analisi si è concentrata principalmente:

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

## 3.2 Urbanistica

### 3.2.1 Inquadramento generale

#### Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Vigenza	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Piano di Governo del Territorio	Vigente	Delibera di Consiglio Comunale	22	29/04/2023	PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI TRIENNIO 2023/2025 CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA (art. 95-bis, comma 2, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

#### IL PIANO DELLE REGOLE - CONTENUTI E FINALITA'

1 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2 Il piano delle regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3 Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo

idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso non ammissibili;

g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5 Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

6 Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

### 3.2.2 Destinazione urbanistica

#### Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
RC	Tessuto residenziale consolidato	art. 9 variante piano delle regole (nella tavola erroneamente indicato art. 10)	Indice fondiario	0,40 mq/mq	foglio 2 p.lle 788 e 400
			Altezza massima	8,00 mt	
			Distacchi	5,00 mt. dai confini	
			Distacchi	10,00 mt. dagli edifici	
			Rapporto di copertura	40%	

#### ART. 9 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC

1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

2 Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 6), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico.

3 Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione.

Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

(omissis)

6 Prescrizioni particolari: Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT è consentito ampliamento una tantum di mq 50 di s.l.p..

Gli immobili e aree contrassegnati nell'Azzonamento del PdR come " Aree ed immobili soggetti a prescrizioni specifiche di intervento", sono regolati e disciplinati secondo le prescrizioni definite nell'allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

### 3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Assenti	Documento di piano - Tavola B01 - Carta dei vincoli

### 3.2.4 Potenzialità edificatoria

Le aree identificate al fg. 2 p.lla 788 subb. 709 e 711 sono aree a verde di completamento rispetto all'edificazione del fabbricato. Si precisa che tali aree sono considerate prive di edificabilità residua, non avendo ricevuto informazioni sufficienti dal Comune per approfondire i parametri urbanistici vigenti. Il lotto originario si componeva, infatti, anche di una porzione a destinazione produttiva, dalla quale non si può prescindere per il calcolo dell'eventuale edificabilità residua. Tuttavia, dalla verifica effettuata sommariamente sulla porzione di lotto residenziale non si rileva potenzialità edificatoria residua.

In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

### 3.2.5 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Licenza di costruzione	1067	02/08/1972	Efficace	Permesso per nuova costruzione da adibirsi ad uso civile abitazione, laboratorio falegnameria ed esposizione.

Trattasi del titolo abilitativo per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e altro manufatto ad uso laboratorio per falegnameria

### 3.3 Certificazioni di conformità

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

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

Dal sopralluogo effettuato due unità immobiliari risultano in parte difformi dallo stato attuale dei luoghi; in particolare vi è una diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile contraddistinto con il subalterno 2, mentre la cantina al piano interrato è stata suddivisa in più porzioni, potenzialmente costituenti distinte unità immobiliari.

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

All'attualità l'immobile residenziale e l'ufficio risultano privo di Attestato di Prestazione Energetica; per quanto riguarda, invece, le autorimesse e le cantine, esse non ricadono nelle previsioni di cui ai Decreti Legislativi 19/08/2005 n. 192 e 29/12/2006 n. 311 e di cui alle D.G. R. della Regione Lombardia n. 5018/2007, n. 5773 del 31/10/2007 e n. VIII/8745 del 22/12/2008, in quanto nelle stesse non esistono stabili impianti e dispositivi tecnologici da sottoporre a certificazione.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che gli impianti risultano datati.

### **3.4 Situazione locativa**

Non risultano contratti di locazione

### **3.5 Servitù e altri diritti reali**

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni.

### **3.6 Risultati analisi tecnico-legale**

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

Dall'analisi della documentazione reperita e dalle risultanze del sopralluogo è emersa una non conformità catastale dell'abitazione (subalterno 2), per diversa distribuzione degli spazi interni, e della cantina/intercapedine (subalterno 713), intestata in quota parte all'ASST Papa Giovanni XXIII e ripartita in più porzioni autonome con una parte comune nella quale sono stati installati impianti a servizio del condominio (contatori energia elettrica). Pertanto si terrà conto nella stima di una diminuzione del valore di mercato di entrambe le u.i.u., tenendo conto dei costi per regolarizzare i beni.

Inoltre l'appartamento (sub. 2) è risultato in uno stato manutentivo e conservativo complessivamente mediocre, in relazione all'epoca di realizzazione e alla mancanza di recenti interventi di ristrutturazione, mentre l'ufficio (sub. 706) può considerarsi in stato manutentivo e conservativo scadente.

La presente relazione di stima è stata predisposta nel presupposto che tutti i beni siano esenti



da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che gli stessi rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica, ambientale e di prevenzione, nonché siano in possesso di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste da leggi e/o regolamenti relativamente agli impianti vigenti alla data della loro realizzazione.

## 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 4.1 Criteri e metodologie estimative

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

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

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

### 4.2 Scopo della stima

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, degli immobili sopra descritti 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)"<sup>1</sup>. <sup>1</sup> Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) a cura dell'ex Agenzia del Territorio – ed. Franco Angeli, 2011

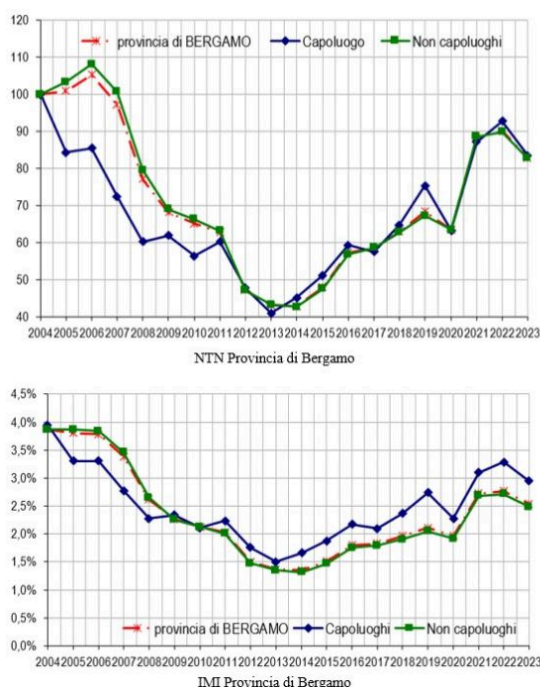
### 4.3 Analisi generale del mercato

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale in cui rientra l'immobile; pertanto, al fine di fotografare la congiuntura del mercato immobiliare per il settore indicato riferita all'attualità, in termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nel Rapporto Immobiliare anno 2024, dedicato al settore residenziale, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, nonché quanto indicato nelle Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale Lombardia, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione

Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio. Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali).

A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022. Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014. Nel 2023 risulta pari a 709.591 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una contrazione del 9,7% sul 2022. Si registra quindi, come accennato in precedenza, un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Rispetto al 2022 la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all'11,7%. Nei comuni capoluogo, nel complesso, il calo sul 2022 è più marcato, -10,7%, rispetto ai comuni non capoluogo dove è del 9,2%. L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2022 era pari a 2,27%, risulta nel 2023 pari a 2,05% (ossia nel 2023 ogni 100 abitazioni censite in catasto 2 sono state compravendute). Si nota quindi, nel 2023, una minore intensità del mercato residenziale, che perde 22 punti base rispetto al 2022. L'IMI diminuisce in particolare nelle aree del Centro e del Nord Est. La diminuzione è più accentuata nei capoluoghi che, nonostante ciò, mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,38% a livello nazionale. La diminuzione dei volumi ha riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.972 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui 65 comuni con nessuna compravendita nel 2023 (erano 51 nel 2022, 88 nel 2021). Risultano 199 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 219 del 2022 e ai 214 del 2021. La diminuzione degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale, -9,7% rispetto al 2022, è confermata in tutte le regioni. Le regioni con la maggiore quota di scambi sul totale nazionale sono la Lombardia e il Lazio e presentano entrambe un calo delle compravendite, rispettivamente dell'8,9% e del 12,5%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia-Romagna, il Piemonte e il Veneto perdono rispettivamente il 12%, l'8,9% e il 10,7% rispetto al 2022. I tassi di riduzione maggiore, superiori al 14%, si registrano nei mercati del Friuli-Venezia Giulia e della Valle d'Aosta che rappresentano una quota del NTN in valore assoluto più esigua. In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta al 2,05%, rimane sopra il 2,5% in Lombardia, è pari a

2,44% in Emilia-Romagna, ed è superiore al 2,2% in Veneto, Piemonte, Liguria e Toscana. Nelle regioni del Sud, l'IMI assume valore massimo in Puglia (1,83%) e minimo in Basilicata dove solo l'1,13% dello stock di abitazioni è compravenduto nel 2023. Per quanto riguarda la provincia di Bergamo gli scambi sono diminuiti dell'8,1% in tutta la provincia. I decrementi maggiori si riscontrano nella Collinare Val Calepio con -11,9%, nella Cintura Città con -11,8% e nella Bassa con -11%. Si registrano incrementi esclusivamente in Val Brembana con +6,3% e in Val Seriana con +0,8%. Si può notare come la riduzione dei volumi di compravendita sia leggermente più marcata nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia. Si registra un incremento dello 0,4% nel capoluogo per quanto riguarda i valori dove viene indicata la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. Nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia, con la sola eccezione della macroarea dei Laghi bergamaschi, dove le quotazioni crescono dello 0,6%.



Per quanto concerne le pertinenze, in termini di NTN sono stati scambiati, a livello nazionale, poco più di 143 mila depositi pertinenziali, con una diminuzione media del 7% rispetto alla precedente annualità ed il massimo delle perdite riscontrabili nel Centro (-11,4%) e nel Nord Est (-8,7%). Anche gli scambi di box e posti auto, con oltre 402 mila NTN, risultano in netta diminuzione, quasi 11 punti percentuali medi rispetto al 2022, con punte di massimo calo sempre nell'area Centro e del Nord Est (rispettivamente -13,5% e -11,9%). Nelle annualità precedenti si è assistito per entrambe le tipologie di pertinenze ad un notevole incremento degli scambi, con

massimi raggiunti negli anni 2020 e 2021, attribuiti principalmente agli effetti della normativa catastale, divenuta efficace solo dal 1° luglio 2020, che ne disponeva l'autonomo accatastamento rispetto alle unità residenziali di cui in precedenza potevano risultare come semplici accessori. Nel 2022 le medesime variazioni positive, più contenute, sono state interpretate in un'ottica di normale ripresa del mercato dopo la crisi pandemica. Nell'annualità ora in esame si riscontra una fisiologica inversione di tendenza le cui perdite registrate sulle transazioni di pertinenze appaiono del tutto in linea con la tendenza registrata per le compravendite di abitazioni. Considerando infine il quoziente IMI, indicatore dell'intensità del mercato in relazione allo stock disponibile, con una media nazionale del 3,16% questo risulta più elevato per i depositi scambiati nelle aree del Nord, dove supera abbondantemente i 4 punti percentuali, e del Centro, con IMI pari al 2,67%; al Sud e nelle Isole rimane sempre al di sotto del 2%. Relativamente a box e posti auto, con un IMI aggregato che si attesta sui 2,5 punti percentuali, si riscontra una minor variabilità del dato tra le diverse aree geografiche che presentano un massimo, pari al 2,68% nel Nord Ovest, e un minimo del 2,03% nelle Isole.

Dal Rapporto Immobiliare relativo al mercato a destinazione terziaria (ultimo pubblicato in data 30.05.2024) si evince che nel 2023 risultano censite negli archivi catastali poco più di 628 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo stock immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori non è stata nemmeno definita la categoria A/10 (e relativa tariffa d'estimo) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione distinta all'interno della banca dati del Catasto.

Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D4.

Lo stock realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici.

Premesso ciò, si può notare che poco più della metà dello stock di uffici si trova nelle aree del Nord, quasi il 53%, circa il 21% al Centro e il restante 26% è ripartito tra Sud e Isole. Come atteso, la Lombardia è la regione con la quota di stock più elevata, pari a 21,2%, seguita da Emilia-Romagna e Veneto, entrambe al di sopra del 10%, da Lazio e Toscana, rispettivamente con quote del 7,7% e 7,9%, mentre al Sud e nelle Isole spiccano Campania (6,4%), Sicilia (5,7%) e Puglia (5,6%). La quota di stock concentrata nei comuni non capoluogo risulta, a livello nazionale, sensibilmente superiore (55%) a quella distribuita nei capoluoghi (45%), ad eccezione dell'area del Centro, dove il rapporto è ribaltato: quasi il 52% dello stock è ubicato nei capoluoghi.

Le compravendite di uffici, dopo due anni di crescita consecutivi, nel 2023 scendono dell'1%

rispetto al 2022, con 13.263 unità scambiate. La distribuzione del NTN per area geografica rispecchia, con qualche differenza, quella già vista per lo stock: il Nord assorbe circa il 58% delle compravendite realizzate, a scapito di Sud e Isole che, insieme, raggiungono una quota appena sopra il 21%.

Il dettaglio regionale (Tabella 9) evidenzia come il mercato degli uffici sia concentrato in poche realtà, i cui risultati determinano l'andamento delle rispettive aree territoriali di appartenenza.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

Area	Regione	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN Italia	IMI 2023	Diff IMI 23-22
Nord Ovest	Liguria	270	-22,7%	2,0%	2,00%	-0,58
	Lombardia	3.285	-8,1%	24,8%	2,47%	-0,19
	Piemonte	805	16,6%	6,1%	1,95%	0,28
	Valle d'Aosta	23	-17,8%	0,2%	1,22%	-0,26
Nord Ovest		4.384	-5,6%	33,1%	2,31%	-0,12
Nord Est	Emilia-Romagna	1.495	0,0%	11,3%	2,31%	0,02
	Friuli- Venezia Giulia	217	-9,1%	1,6%	2,12%	-0,21
	Veneto	1.654	2,2%	12,5%	2,45%	0,07
Nord Est		3.366	0,4%	25,4%	2,36%	0,03
Centro	Lazio	1.051	-2,6%	7,9%	2,16%	-0,03
	Marche	354	3,0%	2,7%	1,90%	0,06
	Toscana	1.065	-8,2%	8,0%	2,13%	-0,18
	Umbria	220	-14,8%	1,7%	1,68%	-0,29
Centro		2.690	-5,3%	20,3%	2,06%	-0,10
Sud	Abruzzo	315	55,5%	2,4%	2,17%	0,76
	Basilicata	59	-4,4%	0,4%	1,22%	-0,07
	Calabria	217	6,8%	1,6%	1,43%	0,08
	Campania	756	4,5%	5,7%	1,89%	0,08
	Molise	23	-31,5%	0,2%	0,92%	-0,42
	Puglia	528	6,6%	4,0%	1,50%	0,08
Sud		1.899	10,4%	14,3%	1,69%	0,15
Isole	Sardegna	345	14,4%	2,6%	1,95%	0,24
	Sicilia	580	6,7%	4,4%	1,61%	0,10
Isole		925	9,5%	7,0%	1,72%	0,14
Italia		13.263	-1,0%	100,0%	2,11%	-0,01

Nonostante si osservi una contrazione degli scambi dell'8% circa, la Lombardia registra, anche nel 2023, l'IMI più elevato, raggiungendo il 2,47%, a conferma del divario esistente tra il suo mercato e quello delle altre regioni. Il NTN subisce un calo deciso anche in Liguria (-22,7%), Toscana (-8,2%) e Umbria (-14,8%) al quale si contrappongono le variazioni positive di Piemonte, le cui transazioni aumentano del +16,6%, Campania, +4,5%, Puglia, +6,6% e delle due Isole, che crescono quasi del 10%. Tra le regioni con quote più basse di mercato si osserva un incremento accentuato degli scambi di uffici in Abruzzo, dove il tasso di crescita è del +55,5%. In termini di intensità delle compravendite, le regioni settentrionali del paese si confermano le più dinamiche,

con l'IMI che nella maggioranza dei casi assume valori maggiori del 2%, soglia che nelle aree centro-meridionali viene raggiunta soltanto da Lazio, Toscana e Abruzzo. Il dato aggregato per area territoriale palesa questa differenza: al Nord l'IMI è circa il 2,3%, mentre al Sud e nelle Isole si attesta approssimativamente all'1,7%, con l'area del Centro che si colloca nel mezzo, 2,06%. Le stesse quantità sono analizzate per i comuni capoluogo e non capoluogo. Nel 2023, le compravendite nei capoluoghi diminuiscono del 5,2% mentre nei comuni non capoluogo crescono del 3% circa. I primi mantengono l'IMI più elevato, pari a 2,32%, ma in lieve discesa, -0,10 punti percentuali rispetto al 2022. I volumi scambiati sono distribuiti equamente, con un piccolo scarto a favore dei comuni non capoluogo nei quali si realizzano circa il 51% delle compravendite totali. L'analisi dell'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo evidenzia per tutte le macroaree e con sporadiche eccezioni, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord Est e Nord Ovest), un forte calo delle compravendite tra il 2007 e il 2012, seguito da una fase sostanzialmente stabile e, dal 2020, da una fase di espansione, che con l'eccezione delle aree del Sud e delle Isole si interrompe nel 2023. Considerazioni analoghe possono essere estese anche all'indicatore dell'intensità del mercato, IMI. La distribuzione per comune del NTN 2023 evidenzia la maggior diffusione di compravendite nei comuni del Centro e nel Nord Est, mentre nel Sud sono molto più sporadiche le compravendite di uffici. Dalla stessa mappa risulta che, nel 2023, sono state realizzate compravendite di uffici in quasi 2.000 comuni sull'intero territorio nazionale, ma in soli 33 di essi hanno superato le 50 unità scambiate.

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2023, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

Nel 2023, la quotazione media nazionale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici è pari a 1.311 €/mq, in calo dell'1,3% rispetto al 2022. La discesa delle quotazioni, che ormai prosegue da un decennio, investe quasi tutte le regioni: Molise, Sardegna ed Emilia-Romagna ne risentono in modo più netto segnando ribassi rispettivamente del 6,5%, del 4% e del 3,5%. Le uniche realtà regionali che non registrano variazioni negative sono Piemonte (+0,4%), Abruzzo (+0,6%) e Campania (+1,4%).

Con riferimento ai valori assoluti, si denota un divario significativo tra le regioni del centro-nord e quelle del Sud, Isole comprese: le prime, ad eccezione di pochi casi, presentano quotazioni medie al di sopra della media nazionale, livello al quale si avvicina soltanto la Campania, poco sopra i 1.300 €/mq. La Liguria è la regione con la quotazione media più elevata, oltre i 1.900 €/mq, la Calabria quella con la quotazione media più bassa che sfiora gli 840 €/mq.

Ponendo come base la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, pari, come detto, a 1.311 €/mq, nella Figura 16, è riportata la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2023.



## 4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D2 / "ZONA PRODUTTIVA, VIA MILANO, VIA COMO", del Comune di TERNO D'ISOLA (BG)

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

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
BG	TERNO D'ISOLA	D2	ZONA PRODUTTIVA, VIA MILANO, VIA COMO

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

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

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

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

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Note:

Dai dati OMI riferiti al periodo 2022/2024, per il comune di Terno d'Isola, si è rilevato per la tipologia in questione (Residenziale) un mercato sostanzialmente altalenante con trend in leggera flessione. Nel 2021 il numero di NTN è stato pari a 127,67; nel 2022 tale numero è aumentato rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 145,16; nel 2023 il numero di NTN è stato pari a 108,19. 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 in zona D2 (ZONA PRODUTTIVA, VIA MILANO, VIA COMO) al 2° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato):

Semestre: 2024/2										Zona:D2 - ZONA PRODUTTIVA, VIA MILANO, VIA COMO						
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'																
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)			N/L	Valori di locazione (€/mq mese)			N/L	R1	-	R2	C/F	%IA	
			Min	-	Max		Min	-	Max						Min	-
Ville e Villini	O	-	1500	-	1700	L	6	-	8	N	4.2	-	5	F	-	-
Ville e Villini	N	P	1300	-	1600	L	4	-	6	N	3.3	-	4	F	-	-
Box	N	P	600	-	710	L	2.5	-	3.2	N	5	-	5.4	F	-	-
Abitazioni civili	O	-	1400	-	1600	L	8	-	10	N	6.1	-	6.6	F	-	-
Abitazioni civili	N	P	1100	-	1500	L	6	-	8	N	5.8	-	5.7	F	-	-
Abitazioni di tipo economico	O	-	820	-	920	L	5.5	-	7.5	N	7.1	-	8.7	F	-	-
Abitazioni di tipo economico	N	P	720	-	820	L	4.5	-	6	N	6.6	-	7.8	F	-	-



Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

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

#### **4.4.2 Segmento del mercato immobiliare "Terziario: Uffici e studi professionali" e metodologia estimativa adottata**

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

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

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

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

Note:

Dai dati OMI riferiti al periodo 2022/2024, per il comune di Terno d'Isola, si è rilevato per la tipologia in questione (Uffici) un mercato sostanzialmente stabile. Nel periodo 2021/2023 il numero di NTN è stato pari a 1 per ogni anno.

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

Alla luce di quanto sopra, ai fini della valutazione si ritiene possibile applicare il principio dell'Highest and Best Use (HBU), secondo cui è possibile valutare l'immobile per il suo uso più redditizio, legalmente consentito, tecnicamente fattibile e finanziariamente sostenibile. In particolare, considerato che l'ufficio si trova all'interno di un edificio residenziale è possibile effettuare la stima attraverso il valore di trasformazione in quanto il mercato degli immobili residenziali offre maggiore dinamicità e lo strumento del PGT permette il cambio di destinazione d'uso.

Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

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

#### **4.4.3 Segmento del mercato immobiliare " Cantina" e metodologia estimativa adottata**

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

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

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

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

Note:

Dai dati OMI riferiti al periodo 2022/2024, per il comune di Terno d'Isola, si è rilevato per la tipologia in questione (Cantine/depositi) un mercato sostanzialmente stabile. Nel 2021 il numero di NTN è stato pari a 16,15; nel 2022 tale numero è diminuito rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 12; nel 2023 il numero di NTN è stato pari a 12,35. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stabile.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach applicato alle Pertinenze

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Tuttavia è possibile considerare il bene quale pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA. Pertanto il valore di mercato sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene con il suo valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza.

#### **4.4.4 Segmento del mercato immobiliare " Verde privato" e metodologia estimativa adottata**

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

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

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

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

Note:

Le aree urbane in oggetto sono strettamente connesse al contesto edificato, il loro valore è quindi dipendente dal valore delle unità immobiliari a cui sono pertinenti.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach applicato alle Pertinenze

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Tuttavia è possibile considerare il bene quale pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA. Pertanto il valore di mercato sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene con il suo valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza.

#### **4.4.5 Segmento del mercato immobiliare " Box" e metodologia estimativa adottata**

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

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

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

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Note:

Dai dati OMI riferiti al periodo 2022/2024, per il comune di Terno d'Isola, si è rilevato per la tipologia in questione (Box) un mercato sostanzialmente altalenante con trend diminuzione. Nel 2021 il numero di NTN è stato pari a 123,08; nel 2022 tale numero è aumentato rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 177,41; nel 2023 il numero di NTN è stato pari a 96,52. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stabile.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

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

## 5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

### 5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

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

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

# • Beni di confronto (comparables) selezionati

**Tabella Comparabile C<sub>a</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Maria Castaldo del 19/06/2023 racc. 9257, rep. 8245
Prezzo (€)		84.835,00
Data dell'atto		19/06/2023
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Papa Giovanni
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	1325
	Subalterno	2
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento posto al piano rialzato composto da cinque vani catastali, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno. Pertinenza dell'alloggio sono due balconi e una cantina al piano seminterrato.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza prot. 60/68 rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 03/12/1968, successivamente è stata presentata comunicazione di inizio lavori per esecuzione di opere interne in data 11/02/1994. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica F come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300000619) redatto dal geom. Roberto Galli, datato 21/02/2019 e valido fino al 21/02/2029. Si precisa che il valore 84.835,00 € è stato determinato sottraendo dal valore dell'atto (€ 95.000,00) quello relativo al box che è stato determinato utilizzando il valore stimato (€/mq 535,00) nel successivo paragrafo 5.7 (€/mq 535,00 x mq 19 = € 10.165,00).</p>

**Tabella Comparabile C<sub>p</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del Notaio dr. Riccardo De Napoli del 17/10/2024 rep. 1040 racc. 803
Prezzo (€)		64.555,00
Data dell'atto		17/10/2024
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Milano
	Numero civico	38
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	723
	Subalterno	12
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento ad uso civile abitazione (distinto con il numero 12 - dodici) al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio, ripostiglio e due balconi con pertinenziale vano di cantina (distinto anch'esso con il numero 12 - dodici) al piano interrato.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 30 dicembre 1973 n. 56 di protocollo, con licenza di abitabilità rilasciata in data 12 settembre 1975. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica F come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300010421) redatto dal geom. Nicolas Chiappa, datato 11/08/2021 e valido fino al 11/08/2031. Si precisa che il valore 64.555,00 € è stato determinato sottraendo dal valore dell'atto (€ 79.000,00) quello relativo al box che è stato determinato utilizzando il valore stimato (€/mq 535,00) nel successivo paragrafo 5.7 (€/mq 535,00 x mq 27 = € 14.445,00).</p>

**Tabella Comparabile C<sub>c</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del Notaio Maria Castaldo del 05/11/2024 rep. 11804 racc. 10547
Prezzo (€)		112.510,00
Data dell'atto		05/11/2024
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Piazza 7 Martiri
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	1096
	Subalterno	4
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento posto al piano primo composto da 6,5 vani catastali, con ingresso, cucina soggiorno, disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio, oltre due balconi e una cantinola al piano interrato.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 8 agosto 1974 n. 1292 di protocollo. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica E come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300009924) redatto dal geom. Enrico De Luca, datato 18/07/2024 e valido fino al 18/07/2034. Si precisa che il valore 112.510,00 € è stato determinato sottraendo dal valore dell'atto (€ 120.000,00) quello relativo al box che è stato determinato utilizzando il valore stimato (€/mq 535,00) nel successivo paragrafo 5.7 (€/mq 535,00 x mq 14 = € 7.490,00).</p>



**Tabella Comparabile C<sub>d</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Giuliano Ronza del 14/07/2023 rep. 6157 racc. 5582.
Prezzo (€)		52.000,00
Data dell'atto		14/07/2023
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Roma
	Numero civico	32
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	1026
	Subalterno	3
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano terra, composto da 5,5 vani catastali, con annesso ripostiglio al piano interrato. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 64 rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 21 gennaio 1966, Prot. n. 1927. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica F come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300014023) redatto dal geom. Wiliam Paolo Bartuletti, datato 13/07/2023 e valido fino al 13/07/2033.

**Tabella Comparabile C<sub>e</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Alessandra Mangili del 30/05/2023 rep. 4820 racc. 3156
Prezzo (€)		102.345,00
Data dell'atto		30/05/2023
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via IV Novembre
	Numero civico	sn
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	3
	Particella	3459
	Subalterno	2
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento al piano terra composto da cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto, bagno, porticato e giardino esclusivo, con annessa cantina al piano interrato. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.37/96 protocollo n.4284 rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 17 luglio 1996 e successiva variante in corso d'opera di cui alla denuncia di inizio attività n.41/98 protocollo n.8837 presentata in data 30 settembre 1998, cui ha fatto seguito la richiesta del certificato di agibilità in data 21 dicembre 1999 n.11899 prot.. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica E come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300008323) redatto dal geom. Wiliam Paolo Bertuletti, datato 19/05/2023 e valido fino al 19/05/2033. Si precisa che il valore 102.345,00 € è stato determinato sottraendo dal valore dell'atto (€ 120.000,00) quello relativo al box che è stato determinato utilizzando il valore stimato (€/mq 535,00) nel successivo paragrafo 5.7 (€/mq 535,00 x mq 33 = € 17.655,00).</p>

**Tabella Comparabile C<sub>f</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del Notaio Maria Castaldo del 03/12/2024 rep. 11964 racc. 10682
Prezzo (€)		78.000,00
Data dell'atto		03/12/2024
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Torre
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	340
	Subalterno	719
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>appartamento posto al piano terra, composto da 4 vani catastali per una superficie catastale di mq. 105 circa.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza l'immobile è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967 ed in seguito ristrutturato in conformità alle concessioni edilizie in data 21 febbraio 1980 n. 17/1978, in data 2 agosto 1985 n. 4/1985, in data 5 novembre 1992 n. 108A-92, in data 30 giugno 1993 n. 75/93 e successiva SCIA in Sanatoria presentata il 20 luglio 2024 e protocollata al numero 12440 in data 22 luglio 2024. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica D come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300008224) redatto dall'arch. Gustavo Lucarelli, datato 12/06/2024 e valido fino al 12/06/2034.</p>

## ● Tabella delle caratteristiche

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

**Tabella caratteristiche**

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	mq
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore	12-n*
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	4
Ascensore	Assente	0
	Presente	1
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

La caratteristica "stato manutentivo" è stata inserita allo scopo di considerare i comparabili Ca, Ce e Cf in stato manutentivo "normale", in quanto sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria negli anni '90, mentre i restanti comparabili sono stati considerati in stato manutentivo "fra scadente e normale", poiché non sono mai stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria dopo la loro costruzione.

E' stata considerata la caratteristica "ascensore" in quanto i fabbricati dei comparabili Cc, Cd e Ce ne sono dotati.

La caratteristica "tipologia architettonica" è stata considerata "civile" per il comparabile Cc e Ce considerata la presenza nel fabbricato dell'impianto di ascensore nonché per le finiture esterne rispetto agli altri comparabili.

Al successivo paragrafo 5,7 è stato stimato il valore del box in €/mq. 535,00, per tale valore non è stato necessario attribuire alcun coefficiente correttivo d'epoca, in quanto sia nel 2023 che nel 2024 non si sono riscontrate variazioni di prezzo.

### ● Tabella degli immobili in comparazione

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

### ● Tabella Test di ammissibilità

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

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data

di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

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

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro ( $C'$  da scadente a normale e  $C''$  da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024. Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima, dal citato prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda B1 - Edificio di civile abitazione. 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:

# B1 Edificio di civile abitazione

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	27.316,00	0,33%		
2 Opere in c.a.	2.356.150,00	28,22%		
3 Vespa e sottofondi	795.592,00	9,53%	795.592,00	9,53%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	557.641,00	6,68%	557.641,00	6,68%
5 Murature e tavolati	642.042,00	7,69%	642.042,00	7,69%
6 Intonaci (rasature)	231.551,00	2,77%	231.551,00	2,77%
7 Canne e fognature	243.500,00	2,92%	243.500,00	2,92%
8 Rivestimenti e zoccolini	519.545,00	6,22%	519.545,00	6,22%
9 Coperture e lattonerie	251.929,00	3,02%	251.929,00	3,02%
10 Opere in legno e ferro	1.032.798,00	12,37%	1.032.798,00	12,37%
11 Impianto di riscaldamento	526.163,00	6,30%	526.163,00	6,30%
Impianto idrosanitario, antincendio e				
12 gas	505.888,00	6,06%	505.888,00	6,06%
13 Impianto elettrico	423.620,00	5,07%	423.620,00	5,07%
14 Impianto ascensori	236.351,00	2,83%		
<b>Costo Totale</b>	<b>8.350.086,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.730.269,00</b>	<b>68,63%</b>

**TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**

8.350.086,00 8.604	970,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
8.350.086,00 28.394	294,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>3</sup>

Dalla tabella di cui sopra si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m<sup>2</sup> 970,00, con adeguamento ISTAT al 2025 pari a €/m<sup>2</sup> 984,55 (coefficiente pari a 1,015) mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 68,63% escludendo scavi e rinterri, opera in c.a., impianto di ascensore.

Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 984,55 \times 68,63\% = \text{€/m}^2 675,70$$

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:

$$\text{€/m}^2 675,70 \times 1,20 = \text{€/m}^2 810,84$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m<sup>2</sup> 810,84 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<sup>2</sup> 810,84 : 2 = €/m<sup>2</sup> 405,42 arrotondato in cifra tonda €/m<sup>2</sup> 400,00. 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.

## • Tabella dei dati

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



## • Tabella dei prezzi impliciti

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

Il prezzo implicito relativo allo stato manutentivo è stato dedotto dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024, come sopra descritto.

Dal momento che la caratteristica "stato manutentivo dell'uiu" è graduata su 5 livelli e lo scostamento del punteggio tra lo stato scadente e ottimo è pari a 4, per trovare il prezzo implicito che rappresenta il costo per passare da un livello a quello immediatamente superiore, occorre dividere il costo determinato (identificativo del passaggio da scadente a ottimo) per 4.

$\text{€/m}^2 810,84 : 4 = \text{€/m}^2 202,71$  arrotondato in cifra tonda  $\text{€/m}^2 200,00$ .

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono quelli determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio, con riferimento alla zona periferica del comune non capoluogo di provincia.

## • Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

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

Il valore unitario peritato, inferiore al minimo dell'intervallo delle quotazioni OMI delle abitazioni di tipo economico in zona D2 ( $\text{€/m}^2 720-820$ ), riferito allo stato manutentivo normale, è coerente con lo stato manutentivo e con il taglio dimensionale ampio dell'appartamento oggetto di valutazione (come noto, all'aumentare della superficie lorda, il prezzo unitario tende generalmente a diminuire).

# TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)												IMMOBILE IN STIMA (S= subject )	
Residenziale/Uffici e studi professionali			C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>		C <sub>e</sub>		C <sub>f</sub>			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Atto a firma del notaio Maria Castaldo del 19/06/2023 racc. 9257, rep. 8245		Atto a firma del Notaio dr. Riccardo De Napoli del 17/10/2024 rep. 1040 racc. 803		Atto a firma del Notaio Maria Castaldo del 05/11/2024 rep. 11804 racc. 10547		Atto a firma del notaio Giuliano Ronza del 14/07/2023 rep. 6157 racc. 5582.		Atto a firma del notaio Alessandra Mangili del 30/05/2023 rep. 4820 racc. 3156		Atto a firma del Notaio Maria Castaldo del 03/12/2024 rep. 11964 racc. 10682			
	Prezzo o valore assunto (€)		84.835,00		64.555,00		112.510,00		52.000,00		102.345,00		78.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2023		2/2024		2/2024		2/2023		1/2023		2/2024		1/2025	
	Comune		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA	
	Indirizzo	Toponimo	via Papa Giovanni		via Milano		Piazza 7 Martiri		via Roma		via IV Novembre		via Torre		via Milano	
		Numero civico	7		38		15		32		sn		3		55	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		-		-	
		Foglio	6		2		7		6		3		5		2	
		Particelle	1325		723		1096		1026		3459		340		788	
Subalterno		2		12		4		3		2		719		2		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D2		D2		B1		D2		D2		D2		D2	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	720,00		720,00		720,00		720,00		720,00		720,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	820,00		820,00		820,00		820,00		820,00		820,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m <sup>2</sup>	720,00		720,00		720,00		720,00		720,00		720,00		720,00	
	1/2025	Massimo €/m <sup>2</sup>	820,00		820,00		820,00		820,00		820,00		820,00		820,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup>	102,00	Superficie in m <sup>2</sup>	93,00	Superficie in m <sup>2</sup>	136,00	Superficie in m <sup>2</sup>	99,00	Superficie in m <sup>2</sup>	105,00	Superficie in m <sup>2</sup>	105,00	Superficie in m <sup>2</sup>	133,00
	Livello di piano dell'uiu		Rialzato	5,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)												IMMOBILE IN STIMA (S= subject )	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>		C <sub>e</sub>		C <sub>f</sub>			
Caratteristiche oggetto di confronto	Numero di affacci	Uno	0,00	Due	1,00	Quattro	3,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00
	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00
	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	S	4,00	E-O	2,00	N	0,00	S	4,00	S	4,00	N	0,00
	Tipologia architettonica dell'edificio	Tra economica e civile	1,00	Economica	0,00	Civile	2,00	Tra economica e civile	1,00	Civile	2,00	Economica	0,00	Economica	0,00
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00	Tra scadente e normale	1,00	Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00
	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Assente	0,00	Assente	0,00

**TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	C <sub>e</sub>	C <sub>f</sub>	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D2	D2	B1	D2	D2	D2	D2	
Prezzo rilevato		84.835,00	64.555,00	112.510,00	52.000,00	102.345,00	78.000,00	V <sub>OMI</sub> min = €/m <sup>2</sup> 0	720,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2023	2/2024	2/2024	2/2023	1/2023	2/2024	V <sub>OMI</sub> max = €/m <sup>2</sup> 0	820,00
	Valore centrale OMI (euro/m <sup>2</sup> ) (zona ed epoca comparabile)	770,00	770,00	770,00	770,00	770,00	770,00	C' (euro/m <sup>2</sup> ) (da scadente a normale)	400,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparabile) (V <sub>OMI</sub> epoca stima/V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (euro/m <sup>2</sup> ) (da normale a ottimo)	400,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m <sup>2</sup> ) (zona comparabile all epoca stima)	770,00	770,00	770,00	770,00	770,00	770,00	Epoca stima:	1/2025
	Coefficiente localizz. K <sub>li</sub> (all epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)	770,00
Consistenza ragguagliata S <sub>Tci</sub> (m <sup>2</sup> )		102,00	93,00	136,00	99,00	105,00	105,00	133,00	
Prezzo unitario p <sub>c</sub> (euro/m <sup>2</sup> ) (prezzo rilevato/ sup. ragg.)		831,72	694,14	827,28	525,25	974,71	742,86	Prezzo min. ammissibile = euro/m <sup>2</sup> (V <sub>OMI</sub> min - C')	320,00
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>c</sub> = p <sub>Ci</sub> x ke x kl (euro/m <sup>2</sup> )		831,72	694,14	827,28	525,25	974,71	742,86	Prezzo max ammissibile = euro/m <sup>2</sup> (V <sub>OMI</sub> max + C'')	1.220,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>c</sub> = p <sub>Ci</sub> x S <sub>T</sub> (euro)		84.835,00	64.555,00	112.510,00	52.000,00	102.345,00	78.000,00	P' <sub>c</sub> min = euro	525,25
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			
		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 ragguagliata	Superficie in m²	102,00	Superficie in m²	93,00	Superficie in m²	136,00	Superficie in m²	99,00	Superficie in m²	105,00	Superficie in m²	105,00	Superficie in m²	133,00
c2	Livello di piano dell'uiu	Rialzato	5,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c3	Numero di affacci	Uno	0,00	Due	1,00	Quattro	3,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00
c4	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	S	4,00	E-O	2,00	N	0,00	S	4,00	S	4,00	N	0,00
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	Tra economica e civile	1,00	Economica	0,00	Civile	2,00	Tra economica e civile	1,00	Civile	2,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00	Tra scadente e normale	1,00	Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Tra scadente e normale	1,00
c8	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Assente	0,00	Assente	0,00

**TABELLA D - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P <sub>c min</sub>	euro/m <sup>2</sup>	1,000	525,25	525,25	525,25	525,25	525,25	525,25
c2	Livello di piano dell'uiu	Kc2 x P'ci	€	0,049	4.156,92	3.163,20	5.512,99	2.548,00	5.014,91	3.822,00
c3	Numero di affacci	Kc3 x P'ci	€	0,016	1.357,36	1.032,88	1.800,16	832,00	1.637,52	1.248,00
c4	Numero WC	Kc4 x P'ci	€	0,057	4.835,60	3.679,64	6.413,07	2.964,00	5.833,67	4.446,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc5 x P'ci	€	0,029	2.460,22	1.872,10	3.262,79	1.508,00	2.968,01	2.262,00
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc6 x P'ci	€	0,028	2.375,38	1.807,54	3.150,28	1.456,00	2.865,66	2.184,00
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Kc7 x Sts	€	200,000	26.600,00	26.600,00	26.600,00	26.600,00	26.600,00	26.600,00
c8	Ascensore	Kc8 x P'ci	€	0,069	5.853,62	4.454,30	7.763,19	3.588,00	7.061,81	5.382,00

**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	31,00	16.282,83	40,00	21.010,10	-3,00	-1.575,76	34,00	17.858,59	28,00	14.707,07	28,00	14.707,07		
c2	Livello di piano dell'uiu	1,00	4.156,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	7.644,00	3,00	15.044,72	3,00	11.466,00		
c3	Numero di affacci	2,00	2.714,72	1,00	1.032,88	-1,00	-1.800,16	1,00	832,00	1,00	1.637,52	1,00	1.248,00		
c4	Numero WC	1,00	4.835,60	1,00	3.679,64	1,00	6.413,07	1,00	2.964,00	1,00	5.833,67	1,00	4.446,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-4.920,43	-4,00	-7.488,38	-2,00	-6.525,58	0,00	0,00	-4,00	-11.872,02	-4,00	-9.048,00		
c6	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-2.375,38	0,00	0,00	-2,00	-6.300,56	-1,00	-1.456,00	-2,00	-5.731,32	0,00	0,00		
c7	Stato manutentivo dell'uiu	-1,00	-26.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-26.600,00	-1,00	-26.600,00		
c8	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-7.763,19	-1,00	-3.588,00	-1,00	-7.061,81	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPi	-5.905,75		18.234,24		-17.552,18		24.254,59		-14.042,17		-3.780,93			
	P'C	84.835,00		64.555,00		112.510,00		52.000,00		102.345,00		78.000,00			
	P'C Σ ΔP	78.929,25		82.789,24		94.957,82		76.254,59		88.302,83		74.219,07			
1^ SINTESI	p <sub>c</sub> corretto	593,45		622,48		713,97		573,34		663,93		558,04		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m <sup>2</sup> )	620,86
	Δmedio%	-4,41%		0,26%		15,00%		-7,65%		6,94%		-10,12%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Scartato		Valore 1^ sintesi (€)	82.574,38
2^ SINTESI	p <sub>c</sub> corretto	593,45		622,48		-		573,34		663,93		-		-	-
	Δmedio%	-3,24%		1,50%				-6,52%		8,26%				prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m <sup>2</sup> )	613,30



Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf		
2^ SINTESI	Esito 2^ sintesi valutativa	Accettato	Accettato	-	Accettato	Accettato	-	Valore 2^ sintesi (€)	81.568,90

## • Assunzioni

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

- liberi da vincoli locativi;
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

## • Determinazione del Valore di mercato

**Tabella determinazione del valore di mercato**

Valore della Piena Proprietà (€)	81.568,90
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

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

81.000,00

## 5.2 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Cantina sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza di un altro cespite stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

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

## • Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima

**Tabella unità principale stimata**

Unità principale stimata in precedenza	Abitazione sita in TERNO D'ISOLA - via Milano, 55
--	---

**Tabella valore unitario di mercato**

Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguaglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
613,30	25,00%	DPR 138/98	153,33

Si utilizza il ragguaglio 0,25 in quanto trattasi di accessorio indiretto non comunicante.

**Informazioni riepilogative del bene oggetto di stima**

Comune	TERNO D'ISOLA	ZONA OMI	D1
Indirizzo/civico/interno	via Milano n. 55		

L'unità immobiliare è identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 713, è costituita da una cantina ubicata al piano interrato con accesso dal vano scala comune e un locale caldaia con accesso dal cortile interno. La cantina planimetricamente ha un forma assimilabile ad una "elle" mentre il locale caldaia è di forma rettangolare, entrambi con altezza pari a mt. 2,90.

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m<sup>2</sup> 100

**• Assunzioni**

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

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

**• Determinazione del Valore di mercato****Tabella determinazione del valore di mercato**

Valore della Piena Proprietà (€)	15.333,00
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	41,66%

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

6.300,00

### 5.3 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Cantina sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza di un altro cespite stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale;
2. determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità immobiliare principale;

3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

### • Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima

**Tabella unità principale stimata**

Unità principale stimata in precedenza	Abitazione sita in TERNO D'ISOLA - via Milano, 55
--	---

**Tabella valore unitario di mercato**

Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
613,30	25,00%	DPR 138/98	153,33

Si utilizza il ragguglio 0,25 in quanto trattasi di accessorio indiretto non comunicante.

**Informazioni riepilogative del bene oggetto di stima**

Comune	TERNO D'ISOLA	ZONA OMI	D1
Indirizzo/civico/interno	via Milano n. 55		

Trattasi del sottotetto identificato al foglio 2 particella 788 subalterno 714 posto al terzo piano con accesso dal pianerottolo di disimpegno del vano scala. È costituito da un unico vano ed ha un'altezza media di circa m 1.60.

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m<sup>2</sup> 56

### • Assunzioni

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

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

### • Determinazione del Valore di mercato

**Tabella determinazione del valore di mercato**

Valore della Piena Proprietà (€)	8.586,48
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

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

8.500,00

## 5.4 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza di un altro cespite stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

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

### • Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima

**Tabella unità principale stimata**

Unità principale stimata in precedenza	Abitazione sita in TERNO D'ISOLA - via Milano, 55
--	---

**Tabella valore unitario di mercato**

Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguaglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
613,30	2,00%	Vedi precisazioni	12,27

L'area urbana in oggetto è strettamente connessa al contesto edificato, non appare autonomamente e separatamente vendibile, il suo valore è quindi dipendente dal valore delle unità immobiliari a cui è pertinenziale. Considerato che attualmente non è di uso esclusivo ad alcuna specifica unità immobiliare, ma potrebbe essere considerata comune a più unità, o frazionabile in più lotti da assegnare a delle specifiche unità immobiliari, considerata la destinazione prevalente del fabbricato, di tipo residenziale, si attribuisce genericamente ad essa un valore di pertinenzialità, in base ai coefficienti di ragguaglio di cui al DPR 138/98, ossia pari al 2% del valore peritato riferito al residenziale (ossia pari al minimo considerato le caratteristiche prima indicate).

**Informazioni riepilogative del bene oggetto di stima**

Comune	TERNO D'ISOLA	ZONA OMI	D2
Indirizzo/civico/interno	via Milano n. 55		

Trattasi del subalterno 711 è ubicata ad est del fabbricato, ha giacitura pianeggiante con forma irregolare.

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m<sup>2</sup> 482

#### • Assunzioni

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

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

#### • Determinazione del Valore di mercato

*Tabella determinazione del valore di mercato*

Valore della Piena Proprietà (€)	5.914,14
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

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

5.900,00

### 5.5 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza di un altro cespite stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

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

#### • Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima

*Tabella unità principale stimata*

Unità principale stimata in precedenza	Abitazione sita in TERNO D'ISOLA - via Milano, 55
--	---

**Tabella valore unitario di mercato**

Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
613,30	2,00%	Vedi precisazioni	12,27

L'area urbana in oggetto è strettamente connessa al contesto edificato, non appare autonomamente e separatamente vendibile, il suo valore è quindi dipendente dal valore delle unità immobiliari a cui è pertinenziale. Considerato che attualmente non è di uso esclusivo ad alcuna specifica unità immobiliare, ma potrebbe essere considerata comune a più unità, o frazionabile in più lotti da assegnare a delle specifiche unità immobiliari, considerata la destinazione prevalente del fabbricato, di tipo residenziale, si attribuisce genericamente ad essa un valore di pertinenzialità, in base ai coefficienti di ragguglio di cui al DPR 138/98, ossia pari al 2% del valore peritato riferito al residenziale (ossia pari al minimo considerato le caratteristiche prima indicate).

**Informazioni riepilogative del bene oggetto di stima**

Comune	TERNO D'ISOLA	ZONA OMI	D1
Indirizzo/civico/interno	via Milano n. 55		

Trattasi di area urbana identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 709; è ubicata sul retro del fabbricato nel versante sud-est del lotto, ha forma quadrangolare con lati di maggiore dimensione posti sulla direttrice nord/sud.

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m<sup>2</sup> 114

**• Assunzioni**

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

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

**• Determinazione del Valore di mercato**
**Tabella determinazione del valore di mercato**

Valore della Piena Proprietà (€)	1.398,78
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

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



1.390,00

## 5.6 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Uffici e studi professionali siti in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

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

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

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

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

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

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

dove:

$V_T$  = valore di mercato del bene da trasformare

$V_m$  = valore di mercato del bene trasformato

$K$  = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

$U_p$  = utile del promotore.

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

$r$  = saggio di attualizzazione

$n$  = durata dell'operazione di trasformazione.

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

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

nella quale:

V <sub>T</sub>	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione				
V <sub>m</sub>	Valore di mercato del prodotto della trasformazione				
C <sub>OI</sub>	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C <sub>TT</sub> Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione	
C <sub>SC</sub>	Costo di trasformazione superfici coperte				
C <sub>SE</sub>	Costo di trasformazione delle superfici esterne				
O <sub>UPS</sub>	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O <sub>U</sub> Oneri di urbanizzazione	C <sub>IT</sub> Costi indiretti di trasformazione		
O <sub>CC</sub>	Contributi concessori sul costo di costruzione				
O <sub>P</sub>	Onorari professionali	C <sub>G</sub> Costi di gestione dell'operazione			
C <sub>AL</sub>	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi				
S <sub>G</sub>	Spese generali				
S <sub>C</sub>	Spese di commercializzazione				
O <sub>FT</sub>	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione				
O <sub>IA</sub>	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione				
O <sub>FA</sub>	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione				
U <sub>p</sub>	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.				

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

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

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

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

### • Bene da trasformare - Consistenza

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

**Determinazione della consistenza lorda**

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza(m <sup>2</sup> )
Uffici	Planimetria catastale	50,00
TOTALE (m <sup>2</sup> )		50,00

Pertanto la consistenza del bene da trasformare è pari a m<sup>2</sup> 50,00

La consistenza sopra riportata è stata rilevata dalla planimetria catastale ed è stata verificata con il metodo delle poligonazioni.

**5.6.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione**

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

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

Trattasi del cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione con la realizzazione di un vano bagno e la suddivisione dell'attuale unico ambiente in due vani. Le opere da realizzare consistono nella realizzazione degli impianti (idrico di adduzione e scarico, elettrico, gas e riscaldamento), posa in opera di tramezzi e pavimentazione, realizzazione di intonaci e rivestimenti e posa in opera di infissi interni e sostituzione di quelli esterni.

**Potenzialità edificatorie per destinazione**

ID	Destinazione	Superficie Territoriale (m <sup>2</sup> )	Indice di edificabilità (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie realizzabile (m <sup>2</sup> )	Volume realizzabile (m <sup>3</sup> )
1	Residenziale	-	-	-	-

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

Si ipotizza la realizzazione di un appartamento composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un vano bagno e una stanza da letto. La superficie lorda ragguagliata sarà corrispondente a quella attuale pari a mq. 50 circa.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )
Abitazione	50,00	1,00	50,00
TOTALE (m <sup>2</sup> )			50,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m<sup>2</sup> 50,00

### 5.6.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

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

Fasi	Tempistica (mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1$	2
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2$	6
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3$	2
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE $n = n_1 + n_2 + n_3$	$n$	10

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

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

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

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

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di

tali beni;

3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

### • Beni di confronto (comparables) selezionati

**Tabella Comparabile C<sub>a</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Jean-Pierre Farhat del 13/12/2024 rep. 203978 racc. 73245
Prezzo (€)		64.485,00
Data dell'atto		13/12/2024
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via 2 giugno
	Numero civico	38
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	3
	Particella	4115
	Subalterno	708
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e due balconi al piano primo. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato con Permesso di Costruire n.3/2004 in data 26 luglio 2004 n.9690 Prot., nonché Denuncia di Inizio Attività in variante presentata in data 21 ottobre 2005 n.14719 Prot., per spostamento e modifica di alcuni tavolati interni e di alcune aperture esterne. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica E come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300000719) redatto dal geom. Roberto Bozza, datato 26/02/2019 e valido fino al 26/02/2029. Si precisa che il valore 64.485,00 € è stato determinato sottraendo dal valore dell'atto (€ 80.000,00) quello relativo al box che è stato determinato utilizzando il valore stimato di €/mq 535,00 nel successivo paragrafo 5.7 (€/mq 535,00 x mq 29 = € 15.515,00).

**Tabella Comparabile C<sub>p</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Mauro Ruggiero del 16/05/2024 rep. 105188 racc. 40672
Prezzo (€)		78.940,00
Data dell'atto		16/05/2024
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via E.Fermi
	Numero civico	7/E
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	3735
	Subalterno	774
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento per abitazione di piano primo composto da soggiorno - cottura, una camera, bagno, disimpegno e loggiato, con annessa cantina di piano interrato. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.3785/BM prot. n.35/99 rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 30 dicembre 2000, per l'esecuzione di opere successive sono state presentate al medesimo Comune di Terno d'Isola Denuncia di Inizio Attività in data 5 luglio 2002 e Denuncia di Inizio Attività in data 14 marzo 2003, successivamente integrata in data 10 aprile 2003. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica F come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300001424) redatto dall'arch. Fabio Corna, datato 15/02/2024 e valido fino al 15/02/2034. Si precisa che il valore 78.940,00 € è stato determinato sottraendo dal valore dell'atto (€ 87.500,00) quello relativo al box che è stato determinato utilizzando il valore stimato di €/mq 535,00 nel successivo paragrafo 5.7 (€/mq 535,00 x mq 16 = € 8.560,00).

**Tabella Comparabile C<sub>c</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a forma del Notaio Mauro Ruggiero del 11/01/2023 rep. 102904 racc. 38661
Prezzo (€)		89.975,00
Data dell'atto		11/01/2023
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via E.Fermi
	Numero civico	17
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	4406
	Subalterno	11
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, terrazzo e area esclusiva. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita il fabbricato è stato realizzato in conformità al permesso di costruire n.40/2003 rilasciato dal Comune di Terno d'Isola in data 31 maggio 2004 e che successivamente sono state eseguite le modifiche autorizzate con i seguenti atti amministrativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- denuncia di inizio attività n.7715 in data 8 giugno 2005;</li> <li>- denuncia di inizio attività n.9544 in data 12 luglio 2005;</li> <li>- denuncia di inizio attività n.2554 in data 23 febbraio 2006;</li> <li>- denuncia di inizio attività n.3208 in data 8 marzo 2006;</li> <li>- denuncia di inizio attività n.5525 in data 21 aprile 2006;</li> </ul> <p>All'appartamento in oggetto sono state eseguite le modifiche autorizzate con comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) protocollata dal Comune di Terno d'Isola in data 23 gennaio 2019 al n.1030 integrata in data 6 marzo 2019. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica E come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300000718) redatto dal geom. Wiliam Paolo Bertuletti, datato 02/02/2018 e valido fino al 02/02/2028. Si precisa che il valore 89.975,00 € è stato determinato sottraendo dal valore dell'atto (€ 98.000,00) quello relativo al box che è stato determinato utilizzando il valore stimato di €/mq 535,00 nel successivo paragrafo 5.7 (€/mq 535,00 x mq 15 = € 8.025,00).</p>



**Tabella Comparabile C<sub>d</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Giampiero Fabiano del 08/09/2022 rep. 58847 racc. 36125.
Prezzo (€)		136.670,00
Data dell'atto		08/09/2022
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Casolini
	Numero civico	47/E
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	8
	Particella	5211
	Subalterno	712
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento sito al piano primo, composto da un locale con cucina, altri due locali, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 15/2004 rilasciato dal Comune di Terno d'Isola in data 16 febbraio 2005, Prot. n. 2069; successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività presentata al suddetto Comune in data 30 gennaio 2007 n. 24/2007, Segnalazione certificata di inizio attività presentata al suddetto Comune in data 3 luglio 2018 Prot. n. 76, Segnalazione certificata di inizio attività presentata al suddetto Comune in data 14 dicembre 2020 Prot. n. 14757. L'immobile risulta dichiarato in classe energetica A2 come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 1621300006021) redatto dal geom. Mauro Mazzola, datato 06/05/2021 e valido fino al 06/05/2031. Si precisa che il valore 136.670,00 € è stato determinato sottraendo dal valore dell'atto (€ 157.000,00) quello relativo al box che è stato determinato utilizzando il valore stimato di €/mq 535,00 nel successivo paragrafo 5.7 (€/mq 535,00 x mq 38 = € 20.330,00).</p>

**Tabella Comparabile C<sub>e</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Giulia Coppola Bottazzi rep. n. 2000 racc. n. 1853
Prezzo (€)		70.000,00
Data dell'atto		07/03/2023
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Brughiere
	Numero civico	37/B
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	4112
	Subalterno	4
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>appartamento al piano terra, composto da due vani ed accessori, con l'annesso giardino esclusivo.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 43/2001 - prot. n. 1864, rilasciata dal comune di Terno d'Isola in data 22.2.2002 e della successiva D.I.A. in variante n. 14/03 del 26.2.2003; in data 17.7.2003 è stata presentata la comunicazione di fine lavori; per la formazione del tettuccio in legno è stata presentata la D.I.A. prot. n. 11677 del 29.8.2005. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile come risulta dal provvedimento prot. n. 13064 del 31.10.2019.</p>

## • Tabella delle caratteristiche

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

**Tabella caratteristiche**

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	mq
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore	12-n*
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4

Al successivo paragrafo 5.7 è stato stimato il valore di mercato del box in €/mq. 535,00, per tale valore non è stato necessario attribuire alcun coefficiente correttivo d'epoca, in quanto dal 2° sem. 2022 al 2024 non si sono riscontrate variazioni di prezzo.

Con riferimento alla caratteristica "stato manutentivo", è stato considerato ottimo per i comparabili Cc e Cd, a seguito di interventi edilizi eseguiti negli ultimi 5 anni, mentre per i comparabili Cb e Ce è stato considerato "tra normale e ottimo" in considerazione della dotazione di climatizzazione estiva.

#### ● **Tabella degli immobili in comparazione**

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

#### ● **Tabella riallineamento cronologico e spaziale**

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

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

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

Nel caso in esame, per i motivi sotto esposti, non è opportuno eseguire il test per verificare

l'ammissibilità del campione selezionato.

L'indagine di mercato effettuata ha fatto rilevare delle incongruenze tra le quotazioni OMI riferite allo stato ottimo e i valori di mercato correnti. Gli intervalli OMI saranno oggetto di verifica ed eventuale aggiornamento nel corrente semestre OMI (1° semestre 2025, attualmente in corso di rilevazione).

Nelle tabelle sottostanti sono state inserite le quotazioni OMI riferite alle abitazioni di tipo economico nello stato manutentivo ottimo, zona D2, dal momento che il subject si ipotizza oggetto di intervento di ristrutturazione totale.

#### ● **Tabella dei dati**

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

#### ● **Tabella dei prezzi impliciti**

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

I prezzi impliciti delle caratteristiche sopra elencate sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio, con riferimento alla zona periferica del comune non capoluogo di provincia.

Il prezzo implicito relativo allo stato manutentivo è stato dedotto dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima, dal citato prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda B1 – Edificio di civile abitazione. 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:

# B1 Edificio di civile abitazione

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterrati	27.316,00	0,33%		
2 Opere in c.a.	2.356.150,00	28,22%		
3 Vespaie e sottofondi	795.592,00	9,53%	795.592,00	9,53%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	557.641,00	6,68%	557.641,00	6,68%
5 Murature e tavolati	642.042,00	7,69%	642.042,00	7,69%
6 Intonaci (rasature)	231.551,00	2,77%	231.551,00	2,77%
7 Canne e fognature	243.500,00	2,92%	243.500,00	2,92%
8 Rivestimenti e zoccolini	519.545,00	6,22%	519.545,00	6,22%
9 Coperture e lattonerie	251.929,00	3,02%	251.929,00	3,02%
10 Opere in legno e ferro	1.032.798,00	12,37%	1.032.798,00	12,37%
11 Impianto di riscaldamento	526.163,00	6,30%	526.163,00	6,30%
Impianto idrosanitario, antincendio e				
12 gas	505.888,00	6,06%	505.888,00	6,06%
13 Impianto elettrico	423.620,00	5,07%	423.620,00	5,07%
14 Impianto ascensori	236.351,00	2,83%		
<b>Costo Totale</b>	<b>8.350.086,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.730.269,00</b>	<b>68,63%</b>

**TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**

8.350.086,00 8.604	970,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
8.350.086,00 28.394	294,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>3</sup>

Dalla tabella di cui sopra si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m<sup>2</sup> 970,00, con adeguamento ISTAT al 2025 pari a €/m<sup>2</sup> 984,55 (coefficiente pari a 1,015) mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 68,63% escludendo scavi e rinterrati, opera in c.a., impianto di ascensore.

Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 984,55 \times 68,63\% = \text{€/m}^2 675,70$$

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:

$$\text{€/m}^2 675,70 \times 1,20 = \text{€/m}^2 810,84$$

Dal momento che la caratteristica "stato manutentivo dell'uii" è graduata su 5 livelli e lo scostamento del punteggio tra lo stato scadente e ottimo è pari a 4, per trovare il prezzo implicito che rappresenta il costo per passare da un livello a quello immediatamente superiore, occorre dividere il costo determinato (identificativo del passaggio da scadente a ottimo) per 4.

$$\text{€/m}^2 810,84 : 4 = \text{€/m}^2 202,71 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 200,00.$$

## • Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

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

**TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE**

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject )	
			C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>		C <sub>e</sub>			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Atto a firma del notaio Jean-Pierre Farhat del 13/12/2024 rep. 203978 racc. 73245		Atto a firma del notaio Mauro Ruggiero del 16/05/2024 rep. 105188 racc. 40672		Atto a forma del Notaio Mauro Ruggiero del 11/01/2023 rep. 102904 racc. 38661		Atto a firma del notaio Giampiero Fabiano del 08/09/2022 rep. 58847 racc. 36125.		Atto a firma del notaio Giulia Coppola Bottazzi rep. n. 2000 racc. n. 1853			
	Prezzo o valore assunto (€)		64.485,00		78.940,00		89.975,00		136.670,00		70.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2024		1/2024		1/2023		2/2022		1/2023		1/2025	
	Comune		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA	
	Indirizzo	Toponimo	via 2 giugno		via E.Fermi		via E.Fermi		via Casolini		via Brughiere		via Milano	
		Numero civico	38		7/E		17		47/E		37/B		55	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		-	
		Foglio	3		2		2		8		2		2	
		Particelle	4115		3735		4406		5211		4112		788	
Subalterno		708		774		11		712		4		706		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D2		D2		D2		D2		D2		D2	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	820,00		820,00		820,00		820,00		820,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	920,00		920,00		920,00		920,00		920,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m <sup>2</sup>	820,00		820,00		820,00		820,00		820,00		820,00	
		1/2025	Massimo €/m <sup>2</sup>	920,00		920,00		920,00		920,00		920,00		920,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup>	51,00	Superficie in m <sup>2</sup>	54,00	Superficie in m <sup>2</sup>	61,00	Superficie in m <sup>2</sup>	78,00	Superficie in m <sup>2</sup>	59,00	Superficie in m <sup>2</sup>	50,00
	Livello di piano dell'uiu		Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00
	Numero di affacci		Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00



Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject )	
		C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>		C <sub>e</sub>			
Caratteristiche oggetto di confronto	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	S	4,00	N	0,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Tra economica e civile	1,00	Economica	0,00
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Tra normale e ottimo	3,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Tra normale e ottimo	3,00	Ottimo	4,00

**TABELLA B - RIALLINEAMENTO CRONOLOGICO E SPAZIALE**

		C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	C <sub>e</sub>	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D2	D2	D2	D2	D2	D2	
Prezzo rilevato		64.485,00	78.940,00	89.975,00	136.670,00	70.000,00	-	820,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2024	1/2024	1/2023	2/2022	1/2023	-	920,00
	Valore centrale OMI (euro/m <sup>2</sup> ) (zona ed epoca comparable)	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	-	-
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V <sub>OMI</sub> epoca stima / V <sub>OMI</sub> epoca comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m <sup>2</sup> ) (zona comparable all epoca stima)	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	Epoca stima:	1/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)	870,00
Consistenza ragguagliata S <sub>Tci</sub> (m <sup>2</sup> )		51,00	54,00	61,00	78,00	59,00	50,00	
Prezzo unitario pc (euro/m <sup>2</sup> ) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.264,41	1.461,85	1.475,00	1.752,18	1.186,44	-	820,00
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>c</sub> = p <sub>CI</sub> x ke x kl (euro/m <sup>2</sup> )		1.264,41	1.461,85	1.475,00	1.752,18	1.186,44	-	920,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>c</sub> = p <sub>CI</sub> x S <sub>T</sub> (euro)		64.485,00	78.940,00	89.975,00	136.670,00	70.000,00	p' <sub>c min</sub> = euro	1.186,44

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	51,00	Superficie in m <sup>2</sup>	54,00	Superficie in m <sup>2</sup>	61,00	Superficie in m <sup>2</sup>	78,00	Superficie in m <sup>2</sup>	59,00	Superficie in m <sup>2</sup>	50,00
c2	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c3	Numero di affacci	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	S	4,00	N	0,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Tra economica e civile	1,00	Economica	0,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Tra normale e ottimo	3,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Tra normale e ottimo	3,00	Ottimo	4,00

**TABELLA D - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P <sub>c min</sub>	euro/m <sup>2</sup>	1,000	1.186,44	1.186,44	1.186,44	1.186,44	1.186,44
c2	Livello di piano dell'uiu	Kc2 x P'ci	€	0,049	3.159,77	3.868,06	4.408,78	6.696,83	3.430,00
c3	Numero di affacci	Kc3 x P'ci	€	0,016	1.031,76	1.263,04	1.439,60	2.186,72	1.120,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4 x P'ci	€	0,029	1.870,07	2.289,26	2.609,28	3.963,43	2.030,00
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc5 x P'ci	€	0,028	1.805,58	2.210,32	2.519,30	3.826,76	1.960,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6 x Sts	€	200,000	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

**TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-1,00	-1.186,44	-4,00	-4.745,76	-11,00	-13.050,85	-28,00	-33.220,34	-9,00	-10.677,97		
c2	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	13.226,33	0,00	0,00	3,00	10.290,00		
c3	Numero di affacci	-1,00	-1.031,76	0,00	0,00	-1,00	-1.439,60	-1,00	-2.186,72	-1,00	-1.120,00		
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	10.437,10	2,00	7.926,86	2,00	4.060,00		
c5	Tipologia architettonica dell'edificio	-2,00	-3.611,16	-2,00	-4.420,64	-2,00	-5.038,60	-2,00	-7.653,52	-1,00	-1.960,00		
c6	Stato manutentivo dell'uiu	2,00	20.000,00	1,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	10.000,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPi	14.170,64		833,60		4.134,38		-35.133,72		10.592,03			
	P'C	64.485,00		78.940,00		89.975,00		136.670,00		70.000,00			
	P'C Σ ΔP	78.655,64		79.773,60		94.109,38		101.536,28		80.592,03			
1^ SINTESI	p <sub>c</sub> corretto	1.573,11		1.595,47		1.882,19		2.030,73		1.611,84		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m <sup>2</sup> )	1.738,66
	Δmedio%	-9,52%		-8,24%		8,26%		16,80%		-7,29%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	86.933,00
2^ SINTESI	p <sub>c</sub> corretto	1.573,11		1.595,47		1.882,19		-		1.611,84		-	-
	Δmedio%	-5,56%		-4,21%		13,00%				-3,23%		prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/m <sup>2</sup> )	1.665,65
	Esito 2^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Scartato		-		Accettato		Valore 2^ sintesi (€)	83.282,50
3^ SINTESI	p <sub>C</sub> corretto	1.573,11		1.595,47		-		-		1.611,84		prezzo unitario medio stimato (€/m <sup>2</sup> )	1.593,47
	Δmedio%	-1,28%		0,13%						1,15%		Valore del subject €	

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
3 <sup>a</sup> SINTESI	Esito 3 <sup>a</sup> sintesi valutativa	Accettato	Accettato	-	-	Accettato	79.673,50

## • Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/m <sup>2</sup> )	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Residenziale	1.593,47	50,00	79.673,50

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è pari ad € 79.673,50

### 5.6.5 Costo della trasformazione

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

#### • Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C<sub>TT</sub>)

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

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI -	B1 Edificio di civile abitazione	Nord Italia	2024	8.624,00	3,30	28.394,00	18	675,00	0,85	1,02	1,10	1,00	0,95	640,59	50,00	32.029,59
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C <sub>TT</sub> (€)										32.029,59							

I costi di costruzione sono stati dedotti dal prezziario delle Tipologie Edilizie 2024 in cui prezzi e costi sono riferiti al periodo 2023, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano; in particolare nel caso in esame si considera la realizzazione di una abitazione riportata nella scheda "B1 - edificio di civile abitazione"; I costi unitari presi a riferimento sono stati successivamente omogeneizzati laddove necessario, per tener conto delle differenze (qualitative, di consistenza, ecc.) tra gli immobili presi a riferimento e quello oggetto di stima.

In particolare, il coefficiente "ubicazione e contesto" pari a 0,85 tiene conto del fatto che i costi del prezziario DEI si riferiscono a interventi svolti a Milano. Infatti le differenze territoriali in termini di mercato edilizio, costi della manodopera, logistica di cantiere e livello della domanda contribuiscono a determinare un costo di costruzione mediamente inferiore in provincia di

Bergamo, rispetto a quello rilevabile in provincia di Milano. Tale coefficiente è anche riscontrabile sulla piattaforma Numbeo, sulla base degli indici del costo della vita, rilevati a Bergamo e a Milano. Il coefficiente "consistenza" tiene conto del ridotto taglio dimensionale dell'unità immobiliare sulla quale si ipotizza l'intervento di ristrutturazione totale.

#### • Costi indiretti di trasformazione ( $C_{IT}$ )

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

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

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

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

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

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



**Tabella dei costi indiretti di trasformazione**

ONERI DI URBANIZZAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Dest. N. 1 - O <sub>ups</sub>	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O <sub>up</sub>	3,93	€/m <sup>2</sup>		50,00	196,50
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O <sub>us</sub>	5,88	€/m <sup>2</sup>		50,00	294,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici	-	-		-	0,00
Dest. N. 1 - O <sub>cc</sub>	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O <sub>cc</sub> )	521,90	€/m <sup>2</sup>	5,00%	50,00	1.304,75
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Onorari professionali [O <sub>p</sub> = o <sub>p</sub> % x (C <sub>OI</sub> + C <sub>SC</sub> + C <sub>SE</sub> )]			€	10,00%	32.029,59	3.202,96
Spese generali e Costi per Allacciamenti S <sub>G</sub> + C <sub>AL</sub> = x% x (C <sub>OI</sub> + C <sub>SC</sub> + C <sub>SE</sub> + O <sub>U</sub> )			€	2,00%	33.824,84	676,50
Spese di commercializzazione (S <sub>C</sub> = x% x V <sub>m</sub> )			€	3,00%	79.673,50	2.390,21
TOTALE (C <sub>IT</sub> = O <sub>U</sub> + C <sub>G</sub> )						8.064,91

Il contributo concessorio sul costo di costruzione è stato calcolato apportando la maggiorazione del 5% sul costo di costruzione aggiornato al 2025 determinato in € 497,05 in quanto l'immobile ha "un'altezza maggiore di quella minima regolamentare" secondo le disposizioni comunali vigenti. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati determinati utilizzando la procedura guidata messa a disposizione dall'Ente Comunale per procedere al calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi al cambio di destinazione d'uso. Per quanto riguarda gli oneri professionali, in considerazione dell'entità della consistenza da realizzare, si ritiene di applicare la percentuale pari al 10%; le spese generali, sulla base di analisi desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate, vengono stabilite generalmente nella misura del 2-3% del valore del prodotto edilizio finito, con distribuzione lineare lungo tutto il periodo; per il caso in questione si assume la percentuale del 2%; infine, per le spese di commercializzazione, la percentuale applicata dagli agenti immobiliari ai privati è ordinariamente compresa tra l'1% ed il 3% del valore commerciale del bene; nel caso in esame si assume la percentuale pari al 3%.

### 5.6.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O<sub>FT</sub>)

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

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

dove:

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

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

$i$  = tasso di interesse sul debito;

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

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

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

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1$	2	$n_2+n_3$	8
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1 + (1/3) n_2$	4	$(2/3) n_2+n_3$	6
Oneri di urbanizzazione	$n_1$	2	$n_2+n_3$	8
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1$	2	$n_2+n_3$	8
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + (1/3) n_2$	4	$(2/3) n_2+n_3$	6

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione Of = $x\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	4,66%	8	32.029,59	30,00%	50,00%	148,12
		6	32.029,59	70,00%	50,00%	258,23
Sugli oneri di urbanizzazione Of = $x\% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		8	1.795,25	100,00%	50,00%	27,67
Sui costi di gestione Of = $x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		8	6.269,66	30,00%	50,00%	28,99
		6	6.269,66	70,00%	50,00%	50,55
ONERI FINANZIARI - O <sub>FT</sub>						513,56

Per quanto riguarda la "percentuale di indebitamento" va osservato che l'effettiva quantificazione della quota di capitale preso a prestito non è un'operazione semplice essendo tale percentuale correlata a caratteristiche soggettive del promotore immobiliare (capacità economiche, propensione al rischio, affidabilità, ecc.). Tuttavia, per fissare un ragionevole valore della quota di debito "d" si può fare riferimento a quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea2), in cui il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un'operazione immobiliare per più del 60% del capitale complessivo da investire. Ai fini della determinazione del tasso di interesse sul debito si è fatto riferimento alla pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali - gennaio 2025" (pubblicata il 11 marzo 2025): in particolare si considerano le statistiche relative ai tassi di interesse bancari sui prestiti in Euro alle società non finanziarie per nuove operazioni. Per prestiti di importo fino a € 1.000.000,00, si assume  $i=4,66\%$  (periodo di riferimento: gennaio 2025). Gli oneri finanziari vanno computati con riferimento ai

tempi di erogazione dei capitali, e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi.

### 5.6.7 Utile del promotore ( $U_p$ )

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

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

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_m$ (€)	Percentuale $p$ (%)	Utile del Promotore (€)
79.673,50	10,00%	7.967,35

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

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

ove:

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

Risk free = tasso privo di rischio o il rendimento dei titoli di stato, con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento; per gli ultimi 12 mesi (aprile 2024/marzo 2025) il rendimento medio ponderato dei BTP di durata pari allo stesso periodo ipotizzato per la trasformazione è stato dello 2,82%, si considera un tasso arrotondato pari a 3,00%

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

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

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

Prbus = rischio di business, che tiene conto dei rischi generali dell'investimento immobiliare (come, l'andamento del settore delle costruzioni e del mercato del comparto immobiliare in cui rientra il bene) e dei rischi legati alla specifica proprietà oggetto di valutazione (localizzazione, caratteristiche fisiche e manutentive, flessibilità d'uso, riconvertibilità, stato locativo ecc). In base alla destinazione residenziale si può assumere 4,5%.

Si ottiene  $r(\%)$  pari al 10%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

con

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

$$q = 1 + i$$

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

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	50,00%	4,66%	10	2,19%

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

#### • Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero liberi da vincoli locativi.

### 5.6.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato ( $V_T$ )

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

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

Si applica quale tasso di attualizzazione una percentuale di rendimento pari allo 2,82%, ipotizzabile quale rendimento futuro dei titoli di stato BTP di durata pari allo stesso periodo ipotizzato per la trasformazione. Il tasso utilizzato fa riferimento alla media del Rendistato relativo agli ultimi 12 mesi (aprile 2024 / marzo 2025) pubblicato da Banca d'Italia.

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato $V_m$	79.673,50	2,82%	10	0,9771	77.848,32
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	4.804,44		2	0,9954	4.782,22
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	11.210,36		4	0,9908	11.106,92
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	4.804,44		10	0,9771	4.694,38
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	11.210,36		10	0,9771	10.953,55
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	897,63		2	0,9954	893,47
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	897,63		10	0,9771	877,06
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	940,45		2	0,9954	936,10
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	2.194,38		4	0,9908	2.174,13
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	940,45		10	0,9771	918,91
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	2.194,38		10	0,9771	2.144,11
Oneri finanziari sui costi ( $O_{FT}$ )	513,56		10	0,9771	501,80
Utile del Promotore ( $U_P$ )	7.967,35		10	0,9771	7.784,83

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

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

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

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

$C_{Gk}$  = Quota del costo di gestione.

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

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{Tjk}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{nGk}/q^n + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1+t+f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
77.848,32	47.767,49	1,15	26.126,43

**Tabella determinazione del valore di mercato**

Valore della Piena Proprietà (€)	26.126,43
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

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

26.000,00

## 5.7 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Box sito in TERNO D'ISOLA - VIA MILANO, 55

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

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità

di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• **Unità immobiliare ipotizzata ai fini della Stima/Subject**

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )
Box auto sito in Terno d'Isola alla via Milano n. 55	19,00	1,00	19,00
TOTALE (m <sup>2</sup> )			19,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a mq 19

# • Beni di confronto (comparables) selezionati

**Tabella Comparabile C<sub>a</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Giuseppe Mangili del 23/12/2022 rep. 103180 racc. 48236
Prezzo (€)		9.000,00
Data dell'atto		23/12/2022
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Carvisi
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	3
	Particella	4113
	Subalterno	36
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Autorimessa al piano interrato composta da un unico ambiente di mq. 15 circa (mq. 17 catastali). Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente sono stati rilasciati dal comune di Terno d'Isola ed al medesimo presentati i seguenti provvedimenti urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- concessione edilizia in sanatoria n. 357/95 in data 10 ottobre 1994;</li> <li>- concessione edilizia n. 6646 prot., n. 26/2001 prot. u.t.c. in data 22 ottobre 2001;</li> <li>- concessione edilizia n. 6647 prot., n. 27/2001 prot. u.t.c. in data 22 ottobre 2001;</li> <li>- concessione edilizia in sanatoria n. 22/2002 pratica - n. 10141 prot. in data 8 ottobre 2002 (in variante alla c.e. n. 26/01);</li> <li>- denuncia di inizio attività protocollata in data 19 settembre 2003 al n. 10839 (variante finale alla c.e. 26/01 - fine lavori in data 10 novembre 2003).</li> </ul> <p>il certificato di agibilità n. 18/2003 è stato rilasciato in data 18 dicembre 2006 al n. 17202 di prot.</p>



**Tabella Comparabile C<sub>p</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Giampiero Fabiano del 01/06/2023 rep. 59567 racc. 36758
Prezzo (€)		10.500,00
Data dell'atto		01/06/2023
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Roma
	Numero civico	66/D
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	2577
	Subalterno	26
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Box auto sito al piano interrato avente una superficie di mq. 15 circa (mq. 20 catastali). Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato in forza: - della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 11 febbraio 1992, Pratica N. 102/91; - della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 2 aprile 1993, Pratica N. 23/93; con Certificato di Agibilità N. PE/1996/00019/AGI rilasciato dal Comune di Terno d'Isola in data 13 marzo 2017, Prot. n. 3083;

**Tabella Comparabile C<sub>c</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Giampiero Fabiano del 26/11/2024 rep. 60985 racc. 37996
Prezzo (€)		7.500,00
Data dell'atto		26/11/2024
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via E.Fermi
	Numero civico	sn
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	3735
	Subalterno	789
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>box-auto sito al piano interrato della superficie di mq. 15 circa (superficie catastale mq. 16). Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato in forza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- della Concessione Edilizia con contributo rilasciata dal Comune di Terno d'Isola in data 30 dicembre 2000, Protocollo n. 3785/BM, Prot. U.T.C. n. 35/99;</li> <li>- della Denuncia di inizio attività presentata al suddetto Comune in data 5 luglio 2002, D.I. A. n. 43/2002;</li> <li>- della Denuncia di inizio attività presentata al suddetto Comune in data 14 marzo 2003, D.I.A. n. 25/2003 (successivamente integrata in data 10 aprile 2003); in data 25 novembre 2003 (Prot. n. 14131) è stata presentata al Comune di Terno d'Isola la domanda per il rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità completa di tutto quanto richiesto dalla normativa.</li> </ul>

**Tabella Comparabile C<sub>d</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto a firma del notaio Alfredo Coppola Bottazzi del 22/03/2023 rep. 74326 racc. 41882
Prezzo (€)		10.000,00
Data dell'atto		22/03/2023
Comune:		TERNO D'ISOLA
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Mario Merelli
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	6
	Particella	5263
	Subalterno	10
	Categoria	C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Box auto posto al piano interrato (il primo a sinistra) avente una superficie di mq. 17 circa (superficie catastale di mq. 19). Secondo quanto riportato sull'atto di compravendita l'immobile è stato realizzato in virtù del permesso di costruire n. 5, rilasciato da comune di terno d'isola in data 13.7.2017 e della successiva s.c.i.a n. 13/6140, in data 20.5.2018; I lavori di costruzione di detto immobile sono stati ultimati in data 16.7.2018 ed in data 17.7.2018 è stata presentata la segnalazione certificata di agibilità.

### • Tabella delle caratteristiche

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

**Tabella caratteristiche**

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	mq
Posizione box - posto auto	Interrato - in elevazione	0
	In superficie	1

### • Tabella degli immobili in comparazione

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

### • Tabella riallineamento cronologico e spaziale

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

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

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

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

L'indagine di mercato ha evidenziato valori di compravendita di box non aderenti alle quotazioni OMI; pertanto non si effettua il test di ammissibilità, provvedendo a segnalare l'anomalia al competente Ufficio per le necessarie verifiche. Si precisa che si riportano ugualmente i valori OMI presenti nella BD OMI in tab. B, in quanto ai fini del calcolo del riallineamento temporale, non si sono effettivamente riscontrate variazioni di prezzo nei box compravenduti dal 2022, tuttavia gli importi unitari indicati in BD OMI risultano mediamente più alti di quelli effettivamente rilevati nell'indagine di mercato svolta, con riferimento ad immobili tutti ubicati in zona D2

#### ● Tabella dei dati

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

#### ● 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 ipotizzato ai fini della stima; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Per quanto riguarda i prezzi impliciti riferiti alle varie caratteristiche considerate, sono stati valutati in base a ricerche di mercato e a considerazioni specifiche relative alle stesse, in modo da considerare l'appetibilità del bene oggetto di stima sul mercato immobiliare rispetto ai comparabili considerati.

#### ● Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile ipotizzato ai fini della stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile ipotizzato. 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 ipotizzato ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$ .

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

**TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE**

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Box			C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Atto a firma del notaio Giuseppe Mangili del 23/12/2022 rep. 103180 racc. 48236		Atto a firma del notaio Giampiero Fabiano del 01/06/2023 rep. 59567 racc. 36758		Atto a firma del notaio Giampiero Fabiano del 26/11/2024 rep. 60985 racc. 37996		Atto a firma del notaio Alfredo Coppola Bottazzi del 22/03/2023 rep. 74326 racc. 41882			
	Prezzo o valore assunto (€)		9.000,00		10.500,00		7.500,00		10.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2022		1/2023		2/2024		1/2023		1/2025	
	Comune		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA		TERNO D'ISOLA	
	Indirizzo	Toponimo	via Carvisi		via Roma		via E.Fermi		via Mario Merelli		via Milano	
		Numero civico	12		66/D		sn		6		55	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-	
		Foglio	3		6		2		6		2	
		Particelle	4113		2577		3735		5263		788	
Subalterno		36		26		789		10		701		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D2		D2		D2		D2		D2	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	600,00		600,00		600,00		600,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	710,00		710,00		710,00		710,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m <sup>2</sup>	600,00		600,00		600,00		600,00		600,00	
1/2025	Massimo €/m <sup>2</sup>	710,00		710,00		710,00		710,00		710,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup>	17,00	Superficie in m <sup>2</sup>	20,00	Superficie in m <sup>2</sup>	16,00	Superficie in m <sup>2</sup>	19,00	Superficie in m <sup>2</sup>	19,00
	Posizione box - posto auto		Interrato - in elevazione	0,00	Interrato - in elevazione	0,00	Interrato - in elevazione	0,00	Interrato - in elevazione	0,00	In superficie	1,00

**TABELLA B - RIALLINEAMENTO CRONOLOGICO E SPAZIALE**

		C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D2	D2	D2	D2	D2	
Prezzo rilevato		9.000,00	10.500,00	7.500,00	10.000,00	-	600,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2022	1/2023	2/2024	1/2023	-	710,00
	Valore <sub>centrale</sub> OMI (euro/m <sup>2</sup> )(zona ed epoca comparable)	655,00	655,00	655,00	655,00	-	-
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V OMI epoca stima/V OMI epoca comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
Localizzazione generale	Valore <sub>centrale</sub> OMI (euro/m <sup>2</sup> ) (zona comparable all'epoca stima)	655,00	655,00	655,00	655,00	Epoca stima:	1/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all'epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore <sub>centrale</sub> OMI = euro/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)	655,00
Consistenza ragguagliata S <sub>Tci</sub> (m <sup>2</sup> )		17,00	20,00	16,00	19,00	19,00	
Prezzo unitario p <sub>c</sub> (euro/m <sup>2</sup> ) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		529,41	525,00	468,75	526,32	-	600,00
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>c</sub> = p <sub>CI</sub> x ke x kl (euro/m <sup>2</sup> )		529,41	525,00	468,75	526,32	-	710,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>c</sub> = p <sub>CI</sub> x S <sub>T</sub> (euro)		9.000,00	10.500,00	7.500,00	10.000,00	p' <sub>c</sub> min = euro	468,75

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	17,00	Superficie in m <sup>2</sup>	20,00	Superficie in m <sup>2</sup>	16,00	Superficie in m <sup>2</sup>	19,00	Superficie in m <sup>2</sup>	19,00
c2	Posizione box - posto auto	Interrato - in elevazione	0,00	Interrato - in elevazione	0,00	Interrato - in elevazione	0,00	Interrato - in elevazione	0,00	In superficie	1,00



**TABELLA D - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p <sub>c</sub> min	euro/m <sup>2</sup>	1,000	468,75	468,75	468,75	468,75
c2	Posizione box - posto auto	Kc2 x P'ci	€	0,050	450,00	525,00	375,00	500,00

**TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	2,00	937,50	-1,00	-468,75	3,00	1.406,25	0,00	0,00		
c2	Posizione box - posto auto	1,00	450,00	1,00	525,00	1,00	375,00	1,00	500,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	1.387,50		56,25		1.781,25		500,00			
	P'C	9.000,00		10.500,00		7.500,00		10.000,00			
	P'C + $\sum \Delta P$	10.387,50		10.556,25		9.281,25		10.500,00			
1^ SINTESI	p <sub>c</sub> corretto	546,71		555,59		488,49		552,63		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m <sup>2</sup> )	535,85
	$\Delta$ medio%	2,03%		3,68%		-8,84%		3,13%		% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	10.181,15

## • Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima

Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguaglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/m <sup>2</sup> )
535,85	100,00%	DPR 138/98	535,85

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m<sup>2</sup> 19

## • Determinazione del Valore di mercato

**Tabella determinazione del valore di mercato**

Valore della Piena Proprietà (€)	10.181,15
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

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

10.100,00

## 6. CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in Terno d'Isola in via Milano n. 55 di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, che lo ha richiesto al fine di una futura alienazione ed escludendo qualunque altro utilizzo.

La presente relazione di stima è stata predisposta nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che gli stessi rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica, ambientale e di prevenzione, nonché siano in possesso di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste da leggi e/o regolamenti relativamente agli impianti vigenti a tale data.

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei seguenti immobili:

- A) abitazione civile identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 2
- B) ufficio identificato al foglio 2 particella 788 subalterno 706
- C) box identificato al foglio 2 particella 788 subalterno 701
- D) sottotetto identificato al foglio 2 particella 788 subalterno 714
- E) cantina identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 713
- F) area urbana identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 709
- G) area urbana identificata al foglio 2 particella 788 subalterno 711

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia dei beni ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento e del box auto utilizzando il procedimento estimativo comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, mentre per le unità immobiliari adibite a cantina e soffitta e per le aree a verde si è ritenuto ragionevole utilizzare i coefficienti di ragguaglio previsti dal DPR

138/98; infine per l'ufficio è stato utilizzato il valore di trasformazione, ritenendo di applicare il principio dell'*Highest and Best Use* (HBU), secondo cui è possibile valutare l'immobile per il suo uso più redditizio, legalmente consentito, tecnicamente fattibile e finanziariamente sostenibile (nel caso specifico la destinazione residenziale in luogo della terziaria, in quanto il mercato degli immobili residenziali offre maggiore dinamicità e lo strumento urbanistico permette il cambio di destinazione d'uso).

Con riferimento alla tabella di sintesi valutativa dell'MCA, relativa all'ufficio (sub. 706) trasformato in unità abitativa, il valore unitario stimato per il prodotto finito (unità immobiliare residenziale ristrutturata), risulta in linea rispetto all'intervallo delle quotazioni OMI per le abitazioni civili nello stato manutentivo ottimo in zona D2. Infatti, pur avendo indicato una tipologia architettonica del *subject* di tipo economico, in quanto inserito in un fabbricato che resta con finiture di tipo economico, la completa ristrutturazione ad unità abitativa ne incrementa il valore, avvicinandolo a quello delle abitazioni civili; l'altro aspetto "incrementativo" è rappresentato dal ridotto taglio dimensionale dell'u.i.u. (come noto, al diminuire della superficie lorda, il prezzo unitario tende generalmente ad aumentare).

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione fornita dal richiedente;
- gli immobili sono stati valutati liberi, nello stato di fatto alla data attuale;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio (relazione trasmessa con prot. n. 143318 del 28/09/2021), gli immobili in argomento sono stati valutati, con riferimento a settembre 2021, come segue:

- abitazione di tipo economico € 110.000,00
- ufficio € 38.000,00
- box € 11.000,00
- sottotetto € 11.600,00
- cantina € 7.300,00
- aree urbane € 8.900,00

La valutazione all'attualità si discosta dall'importo precedentemente stimato, in quanto il sopralluogo (nel 2021 non effettuato a causa dell'emergenza pandemica) ha consentito un maggiore livello di dettaglio nelle considerazioni relative allo stato manutentivo degli immobili. Con riferimento all'ufficio, si evidenzia che si è adottata una differente metodologia estimativa rispetto alla stima precedente.

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

**Tabella di riepilogo**

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Appartamento ubicato in Terno d'Isola alla via Milano n. 55	TERNO D'ISOLA / -	2	788	2	81.000,00
Cantina ubicata in Terno d'Isola alla via Milano n. 55	TERNO D'ISOLA / -	2	788	713	6.300,00
Sottotetto ubicato in Terno d'Isola alla via Milano n. 55	TERNO D'ISOLA / -	2	788	714	8.500,00
Area a verde ubicata in Terno d'Isola alla via Milano n. 55	TERNO D'ISOLA / -	2	788	711	5.900,00
Area a verde ubicata in Terno d'Isola alla via Milano n. 55	TERNO D'ISOLA / -	2	788	709	1.390,00
Ufficio ubicato in Terno d'Isola alla via Milano n. 55	TERNO D'ISOLA / -	2	788	706	26.000,00
Box auto ubicato in Terno d'Isola alla via Milano n. 55	TERNO D'ISOLA / -	2	788	701	10.100,00
TOTALE in c.t. (euro centotrentanovemilacentonovanta/00)					139.190,00

Al valore di mercato stimato complessivo dei beni occorre però detrarre le spese stimate per procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili contraddistinti con il **subalterno 2, abitazione a piano primo** (pari a circa € 3.000,00) e con il **subalterno 713, cantina a piano interrato** (pari a circa € 1.300,00 con riferimento alla quota di 5/12). Pertanto, il valore di mercato stimato dell'abitazione è pari a **€ 78.000,00 (euro settantottomila/00)**, mentre quello della cantina è pari a **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)**. Pertanto, il valore di mercato stimato complessivo dei beni è da intendersi pari a **€ 135.000,00** in cifra tonda.

Bergamo, 18/04/2025

**IL RESPONSABILE TECNICO**

Simona Di Bitetto

---

*Firmato digitalmente*

**IL DIRETTORE**

Fabio Cremasco

---

*Firmato digitalmente*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

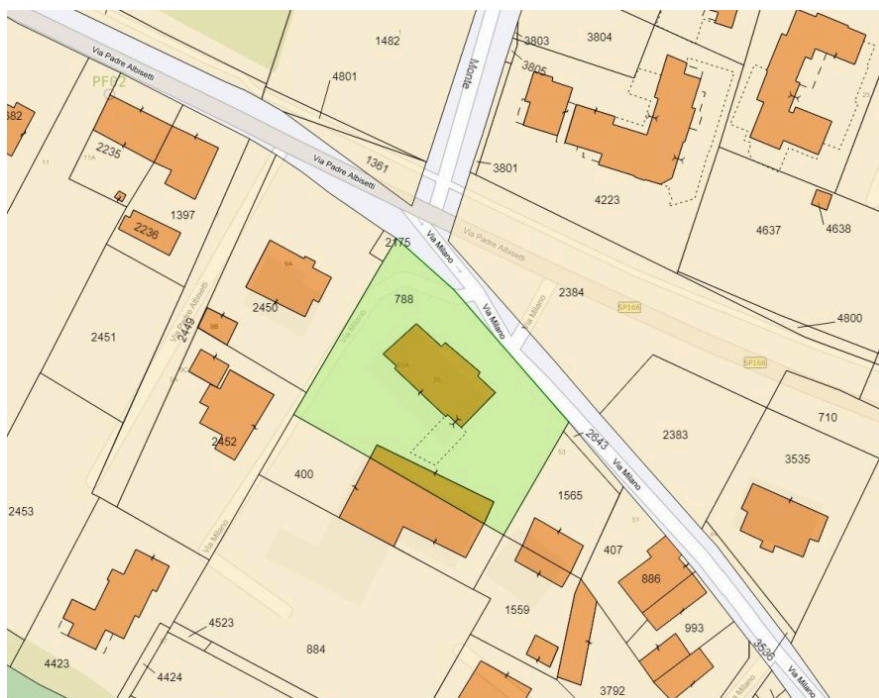
---

## ALLEGATI

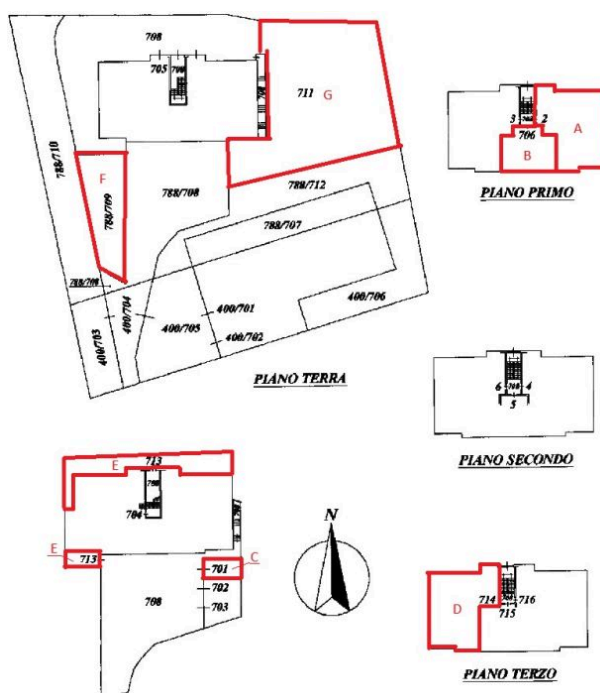
---

- |    |   |
|----|---|
| A1 | Estratti di mappa catastale                           |
| A2 | Inquadramento territoriale                            |
| A3 | Inquadramento della zona OMI                          |
| A4 | Documentazione fotografica                            |
| A5 | Inquadramento urbanistico                             |
| A6 | Comparabili MCA appartamento sub. 2                   |
| A7 | Comparabili MCA sub. 706 (ufficio) per Trasformazione |
| A8 | Comparabili MCA box                                   |

## A1 - Estratti di mappa catastale



Estratto di mappa



Elaborato planimetrico con indicazione delle u.i.



## A2 - Inquadramento territoriale



### A3 - Inquadramento della zona OMI



## A4 - Documentazione fotografica



Prospetto via Milano







---

Appartamento subalterno 2 - Porta d'ingresso



---

Appartamento subalterno 2 - Soggiorno



---

Appartamento subalterno 2 - Cucina



---

Appartamento subalterno 2 - Letto



---

Appartamento subalterno 2 - WC1



---

Appartamento subalterno 2 - WC2



---

Ufficio subalterno 706 - Porta d'ingresso



---

Ufficio subalterno 706 - Ingresso



---

Ufficio subalterno 706 - Particolare



---

Ufficio subalterno 706 - Particolare





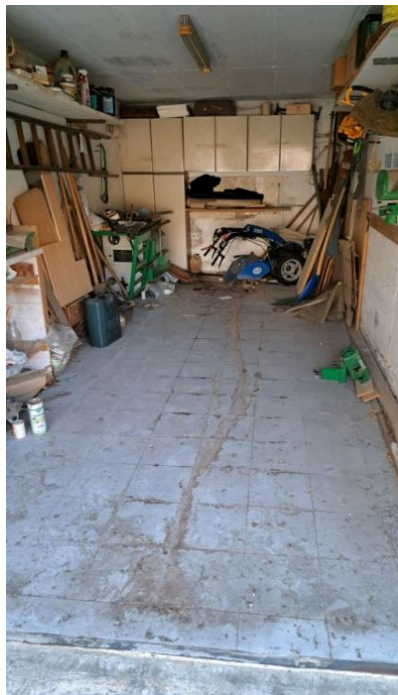
---

Ufficio subalterno 706 - Particolare



---

Box subalterno 701



---

Box subalterno 701



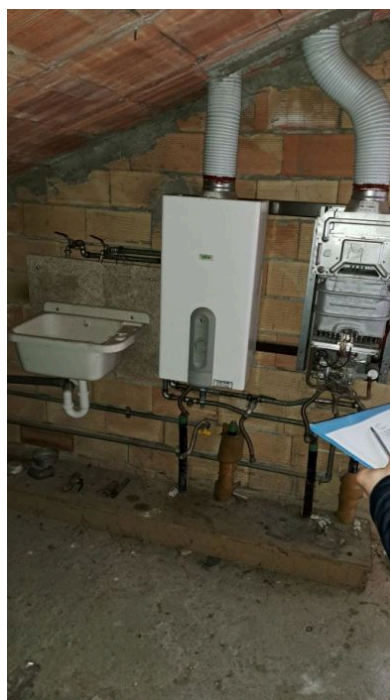
---

Box subalterno 701



---

Sottotetto subalterno 714



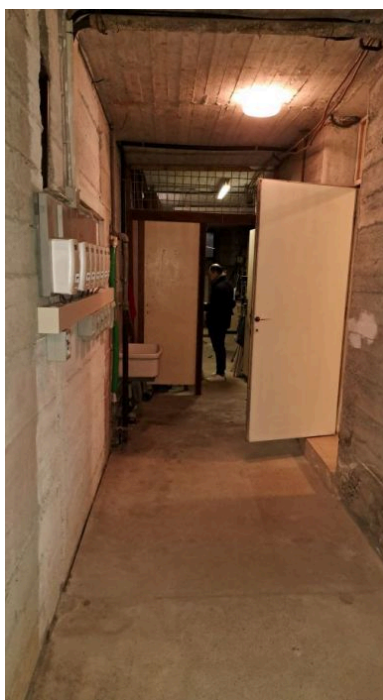
---

Sottotetto subalterno 714



---

Cantina subalterno 713



---

Cantina subalterno 713





---

Cantina subalterno 713



---

Cantina subalterno 713



---

Cantina subalterno 713 - vano caldaia



---

Area a verde subalterno 709

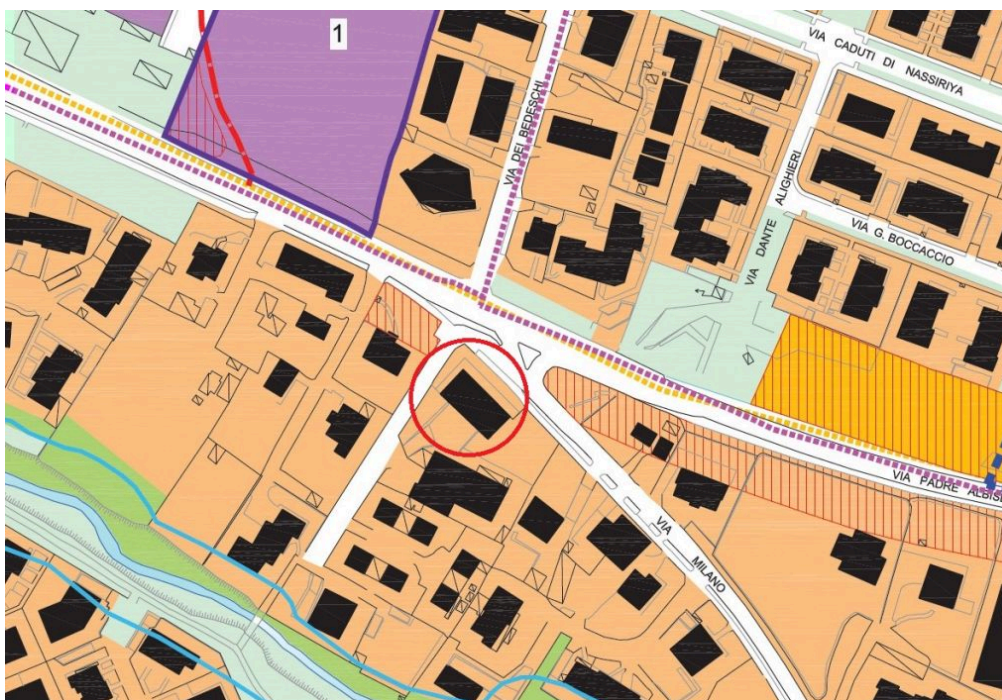


---

Area a verde subalterno 711



## A5 - Inquadramento urbanistico



Nella variante al P.G.T. Vigente approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 29/04/2023 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 del 12/07/2023 l'immobile in questione ricade in "RC - tessuto residenziale consolidato", regolato dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

### IL SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE

SA - Art. 9

Tessuto storico-architettonico

Aree ed immobili soggetti a prescrizioni specifiche di intervento

RC - Art. 10 Tessuto residenziale consolidato

VP - Art. 11 Verde privato

PC - Art. 12

Tessuto produttivo consolidato

SUAP Sportello Unico Attività Produttive

PAV - PdCC - PP - SUAP CPNVENZIONATI - Art. 23

PAV Piano Attuativo Vigente

PdCC Permesso di Costruire Convenzionato

PP Piano Produttivo

SUAP Convenzionati

SUAP PAGANELLO

SUAP 2

Tessuto dei servizi (c.f.r. Piano dei Servizi)

TUM - Art. 13 Tessuto urbano marginale

Rete viaria locale da ampliare e/o riqualificare

Rete viaria locale di progetto

Tracciato viario sovralocale di previsione

Ferrovia

### LE AZIONI DI PIANO

Ambiti di Trasformazione c.f.r. Schede Ambiti di Trasformazione - Documento di piano

Aree a compensazione ATP1 c.f.r. Schede Ambiti di Trasformazione - Documento di Piano

Aree di cessione

Ampliamento cimitero c.f.r. Piano Cimiteriale

Legenda PGT



**ART. 9 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO - RC**

**1 Caratteri generali:** Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

**2 Destinazioni:** Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 6), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico.

**3 Modalità di intervento:** Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione.

Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

**4 Parametri edificatori:**

H : m 8,00

Qt: 40%

Uf : 0,40 mq/mq:

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

**5 Parametri edificatori (ambito n.3 della tavola 02 - PdR):**

H : m 9,00

Qt: 40%

Slp: 700 mq

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

**6 Prescrizioni particolari:** Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT è consentito ampliamento una tantum di mq 50 di s.l.p.,.

Gli immobili e aree contrassegnati nell'Azzonamento del PdR come "Aree ed immobili soggetti a prescrizioni specifiche di intervento", sono regolati e disciplinati secondo le prescrizioni definite nell'allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

A6 - Comparabili MCA appartamento sub. 2



Ca - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.6 p.lla 1325 sub. 2



Cb - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.2 p.lla 723 sub. 12





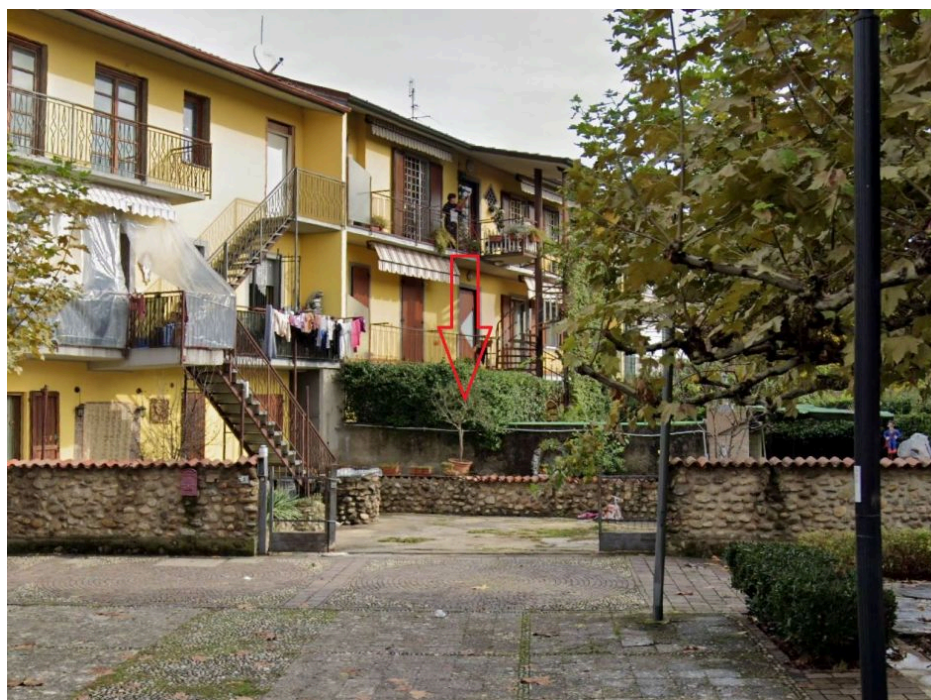
Cc - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.7 p.Ila 1096 sub. 4



Cd - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.6 p.Ila 1026 sub. 3



Ce - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.3 p.la 3459 sub. 2



Cf - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.5 p.la 340 sub. 719



A7 - Comparabili MCA sub. 706 (ufficio) per Trasformazione



Ca - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.3 p.lla 4115 sub. 708



Cb - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.2 p.lla 3735 sub. 774



Cc - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.2 p.la 4406 sub. 11



Cd - Appartamento in Terno d'Isola - Fg.8 p.la 5211 sub. 712





Ce - Appartamento in Terno d'Isola - Fig. 2 p.la 4112 sub. 4

## A8 - Comparabili MCA box



---

Ca - Box in Terno d'Isola - Fg.3 p.lla 4113 sub. 36



---

Cb - Box in Terno d'Isola - Fg.6 p.la 2577 sub. 26





Cc - Box in Terno d'Isola - Fg.2 p.la 3735 sub. 789



Cd - Box in Terno d'Isola - Fg.6 p.la 5263 sub. 10