

Prot. Acq. 38442/2025

Oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile
valore di mercato di immobile residenziale ubicato in Credaro,
via Cesare Battisti n. 25**



Richiedente

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII - 04114370168

INDICE

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

1. PREMESSA	5
1.1 Oggetto della relazione di stima	5
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	5
1.3 Finalità della valutazione	5
1.4 Sopralluogo	6
1.5 Documentazione esaminata	6
2. DESCRIZIONE GENERALE	
2.1 Notizie di carattere generale	6
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in CREDARO - VIA CESARE BATTISTI, 25	7
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	7
2.2.2 Utilizzo attuale	8
2.2.3 Identificazione catastale	8
2.2.4 Consistenza	9
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	10
3.1 Quadro normativo vigente	10
3.2 Urbanistica	11
3.2.1 Inquadramento generale	11
3.2.2 Destinazione urbanistica	11
3.3 Certificazioni di conformità	13
3.4 Situazione locativa	13
3.5 Servitù e altri diritti reali	13
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	13
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	14

4.1 Criteri e metodologie estimative	14
4.2 Scopo della stima	14
4.3 Analisi generale del mercato	14
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B1 / "CENTRO URBANO", del Comune di CREDARO (BG)	17
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata	17
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	18
5.1 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Abitazione sita in CREDARO - VIA CESARE BATTISTI, 25	18
5.1.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione	21
5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare	22
5.1.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 1 - Residenziale	22
5.1.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato V_m tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach	22
5.1.5 Costo della trasformazione	39
5.1.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})	43
5.1.7 Utile del promotore (U_p)	44
5.1.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})	45
5.1.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)	46

6. CONCLUSIONI

48

ALLEGATI

50

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 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente suddetto.

La relazione di stima si riferisce a un immobile residenziale di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 5 particella 1261, ubicato nel Comune di Credaro in via Cesare Battisti n. 25.

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio (relazione trasmessa con prot. n. 80184 del 20/05/2021), l'immobile in argomento è stato valutato in € 201.000,00 con riferimento ad aprile 2021.

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 (visura e planimetria catastale, estratto di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alle risultanze del sopralluogo effettuato in data 28/02/2025.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

L'immobile è intestato all'attualità all'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietà per l'intero.

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà all'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII a seguito di denuncia di successione in morte del sig. ██████████, registrata a Bergamo il 09.07.1995, prot. n. 22835.

1.3 Finalità della valutazione

Lo scopo della presente valutazione è determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di seguito descritto, riferito all'attualità, ai fini di eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

L'epoca della stima è 02/04/2025

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	28/02/2025	4422 e 4426	27/02/2025	/	/	in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile verte in completo stato di abbandono.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	/
Documentazione ipo-catastale	visure e planimetrie catastali
Perizia di parte	relazione di stima a firma dell'Ufficio Tecnico dell'ASST Papa Giovanni XXIII trasmessa con prot. n. 65838/20 del 18/11/2020 e ricevuta dall'Ufficio con prot. n. 65838 del 18/11/2020.
Altro (indicare a lato)	Nel vigente P.G.T. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 11/10/2023, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 19/04/2024 e pubblicata sul BURL n. 52 del 27/12/2024, l'immobile ricade nel Sistema insediativo consolidato, in particolare in UP.1.3. Residenziale Consolidato (art. n. 4.4 delle N.T.A. del P.d.R.)

2.1 Notizie di carattere generale

Il Comune di Credaro è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato nella parte centro-orientale della provincia, a confine con la provincia di Brescia, nella fascia orientale della Valcalepio, tra il torrente Uria ed il fiume Oglio, in direzione est rispetto al capoluogo provinciale. L'abitato, interessato da una forte espansione edilizia, ha un andamento plano-altimetrico vario; di notevole interesse ambientale è l'area naturalistica del colle Montecchio, punto panoramico sul lago d'Iseo e sulla piana del fiume Oglio. L'economica del paese è basata essenzialmente sull'industria, con presenza di fabbriche di articoli in gomma, oltre a quelle tradizionali tessile, lattiero-caseario e della produzione di mobili. Debole la presenza delle tradizionali attività agricole e terziarie, ad eccezione per queste ultime di una discreta rete di servizi bancari.

Il comune ha una superficie di circa 3,40 kmq, è ubicato a 225 m s.l.m., dista dal capoluogo 29 chilometri circa e conta circa 3.500 abitanti.

2.2 Bene immobiliare ordinario sito in CREDARO - VIA CESARE BATTISTI, 25

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica, a ridosso del centro storico e dell'abitato, collegata con le principali vie di comunicazione che conducono verso il capoluogo della provincia. La zona è tranquilla, gode di ottimo soleggiamento ed è praticamente priva di inquinamento acustico ed atmosferico diretto. L'area dell'intorno è caratterizzata dalla presenza di edifici aventi tipologia mista (villette a schiera, unifamiliari, piccoli condomini e abitazioni agricole), costruiti per lo più intorno agli anni '50/'60; ogni costruzione è dotata di area di pertinenza a verde e gli spazi circostanti destinati a parcheggio sono sufficienti a coprire il fabbisogno della zona.

L'immobile è un villino unifamiliare, di architettura risalente all'epoca di costruzione (anni '70), ubicato in zona prevalentemente residenziale, insistente su un lotto di terreno di forma planimetrica trapezoidale di circa 540 mq, ubicato ad angolo tra via Cesare Battisti e via dei Ronchi (già via Papa Giovanni XXIII); il lotto è completamente recintato, sul lato sud-ovest con muretto in pietra locale sormontato da ringhiera e sui restanti tre lati con muretto in c.a. sormontato da reti e paletti.

Il fabbricato è costituito da un piano rialzato fuori terra e da un piano seminterrato, di cui il primo adibito a residenza mentre l'altro a garage, lavanderia e cantina. La struttura portante, caratteristica dell'epoca di costruzione, è di tipo misto con strutture verticali in muratura, solai in latero-cemento gettati in opera e tamponature in laterizio. La copertura è a tre falde, costituita da orditura in legno e manto in tegole tipo marsigliese. I canali di gronda sono in mediocre stato di conservazione così come le perline in legno che rivestono il sottogronda.

La facciata esterna è di tipo con intonaco rustico in mediocre stato di conservazione, e su due lati il piano seminterrato e gli spigoli dell'edificio sono rivestiti in pietra locale.

L'unità immobiliare ha accesso da via Cesare Battisti mediante un cancello pedonale e uno carrabile attraverso lo scoperto di pertinenza esclusiva. Tale scoperto, che circonda tutto il fabbricato, ha una superficie di circa 370 m² ed è in parte pavimentato ed in parte lasciato a verde, piantumato con qualche albero ornamentale. Esso confina a nord con una stradina secondaria, ad est con via dei Ronchi (già via Papa Giovanni XXIII), a sud con via Cesare Battisti e ad ovest con altra proprietà.

La distribuzione dell'unità immobiliare è la seguente:

- piano rialzato: ha accesso dal vialetto del giardino attraverso una scala che conduce al balcone-terrazzo da cui si accede all'appartamento mediante un portoncino in legno. L'ingresso immette nel disimpegno ad L dove si affacciano tutti gli ambienti del piano: soggiorno-pranzo, due camere da letto, cucina, bagno e la porta dalla quale si accede al piano seminterrato mediante una scala. I pavimenti sono realizzati con marmettoni di graniglia levigata, il rivestimento del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica. Gli intonaci sono del tipo civile rasato e le tinteggiature sono per lo più di tipo a tempera. Gli infissi interni sono del tipo a tenuta, in legno verniciato con vetro semplice; i serramenti esterni sono avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro. Tutti i locali sono ben areati ed illuminati naturalmente; essi hanno un'altezza di

circa 3,20 metri;

- piano seminterrato: ha accesso dal disimpegno del piano rialzato mediante una scala; è costituito da due locali cantina, una lavanderia, un vano autorimessa ed un locale caldaia. Il pavimento è in battuto di cemento e gli infissi sono in legno verniciato, alcuni con inferriata. L'altezza di tali locali è di 2,20 metri. Il giardino circostante l'immobile è facilmente accessibile dai locali della casa per la manutenzione ordinaria delle essenze arboree e delle siepi.

In merito all'impiantistica, l'immobile è dotato dei seguenti impianti di tipo ordinario:

- idrico-fognario;
- elettrico di forza motrice e illuminazione con tubazioni e fili parzialmente incassati non conformi alla normativa vigente;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio. L'impianto è di tipo tradizionale con termosifoni in piastra di acciaio. Tali impianti sono risalenti all'epoca di costruzione e non più a norma, pertanto necessitano di rifacimento ex-novo.

2.2.2 Utilizzo attuale

L'appartamento è inutilizzato da anni e allo stato attuale risulta libero da cose e persone.

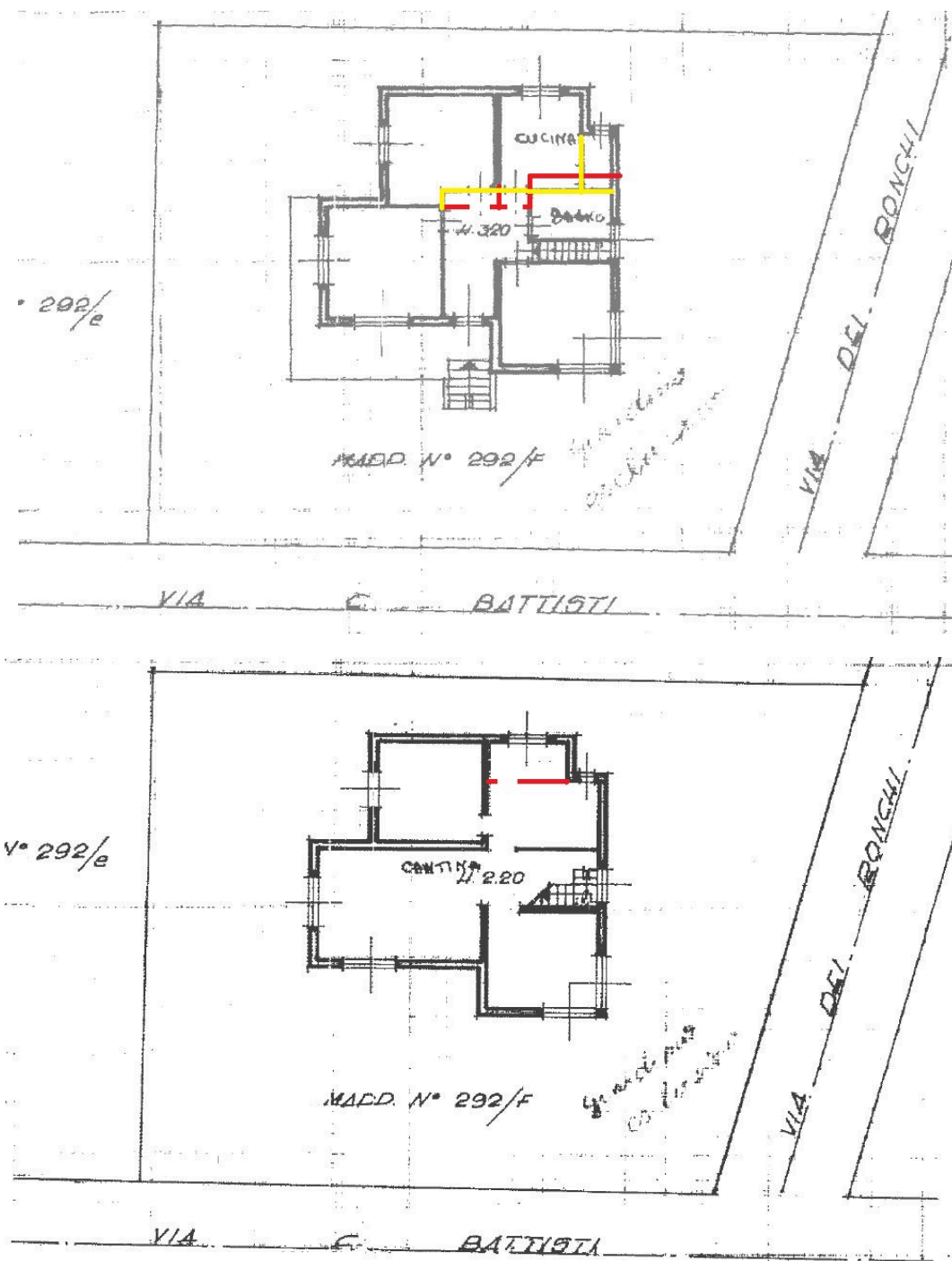
La proprietà ha comunicato che, rispetto all'ultima precedente valutazione di quest'ufficio, l'unità immobiliare non ha subito interventi di alcun tipo. All'attualità l'appartamento presenta, pertanto, lo stesso mediocre stato di conservazione, dovuto alla vetustà ed alla mancata manutenzione.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Credaro	Urbano	/	5	1261	/	A/3	258,49

Si evidenzia che sono state riscontrate lievi difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, come riportato nelle immagini sottostanti (in giallo le parti non realizzate, in rosso lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo), rispettivamente rappresentanti il piano rialzato e il piano seminterrato. Tali difformità non incidono sulla rendita catastale vigente, pertanto, al momento, non si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale



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:

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	102,00	DPR 138/98	1,00	102,00
Accessori diretti comunicanti (cantine)	Planimetria catastale	100,00	DPR 138/98	0,50	50,00
Balconi, terrazzi comunicanti (fino a 25 m ²)	Planimetria catastale	20,00	DPR 138/98	0,30	6,00
Giardini (fino alla superficie dei vani principali)	Planimetria catastale	102,00	DPR 138/98	0,10	10,20
Giardini (oltre la superficie dei vani principali)	Planimetria catastale	268,00	DPR 138/98	0,02	5,36
TOTALE (m ²)					173,56

La superficie ragguagliata dell'immobile è pertanto pari a 173,56 mq.

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, dalla L.R. 12/2005 e conseguentemente sulle norme dettate dal PGT vigente al fine di verificare la presenza di eventuale volumetria residua, gli interventi ammissibili sull'esistente, il calcolo degli eventuali oneri di urbanizzazione (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	BURL	52	27/12/2024	adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 11/10/2023 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 19/04/2024

Revisione del Piano di Governo del Territorio, data invio alla Regione: 12/12/2024, Numero protocollo: Z1.2024.0043303

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
U.P.1.3.	Residenziale consolidato, parti edificate a media-alta densità, prevalentemente sature	4.4.3	Indice fondiario	1,8 mc/mq	1261
			Rapporto di copertura	40%	
			Altezza massima	10,50 m	
			Distacchi	Dc = 1/2 di H con un minimo di 5 m o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti previo assenso registrato da parte della proprietà confinante	
			Distacchi	De = in aderenza o non minore di 10 m	
			Distacchi	Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi	
			Rapporto di permeabilità	Sp = 30% della superficie scoperta (Sf-SCop)	

L'immobile rientra negli Ambiti consolidati, in particolare nel Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, denominato con la sigla UP1.3 (UNITÀ DI PAESAGGIO 1.3). Si riportano di seguito i principali articoli di riferimento delle NTA del PR (Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole):

4.4.1 Identificazione e obiettivi della pianificazione

Parti del territorio la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

Tale UP è costituita da parti totalmente o parzialmente edificate relative alla urbanizzazione avutasi negli anni dal Dopoguerra ad oggi, comprendente le UP di espansione residenziale previste ed attuate dal precedente strumento urbanistico. In tali UP non sono previste sostanziali

modifiche dello stato di fatto se non attraverso piani attuativi. Si articola in N. 3 UP con caratteristiche morfologiche e di densità insediativa differenti.

4.4.2 Classificazione delle destinazioni d'uso

Destinazione prevalente e principale: RES

Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: TER1, TER 2, RIC1, RIC2, VIC, ART fino ad un limite di mq 250 di SL, PES1, PES2, con facoltà della A.C. di effettuare per ciascuna delle destinazioni così elencate apposita verifica di compatibilità delle attività ammissibili, con particolare riferimento all'impatto sul traffico veicolare e sull'inquinamento atmosferico; nonché DOP. In caso di attuazione mediante PA (ovvero PCC) sono ammesse le destinazioni TER3 fino ad un limite massimo di 300 mq di SL.

Destinazione non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.

Si precisa che:

TER1 = Terziario con Unità immobiliari di SL \leq mq 150

TER2 = Terziario con Unità immobiliari di SL >150 e ≤ 250 mq

TER 3 = Terziario con Unità immobiliari di SL >250 e ≤ 500 mq

RIC 1 = Ricettivo alberghiero

RIC 2 = Ricettivo non alberghiero (case vacanze, B&B...)

VIC = Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

ART = Artigianale di servizio

PES 1 = Pubblici esercizi con SL \leq mq 150

PES 2 = Pubblici esercizi con SL >150 e ≤ 500 mq

DOP = Servizi pubblici e di interesse pubblico ovvero dotazioni pubbliche o di uso pubblico

Dc = Distanza confine stradale

De = distanza tra edifici

Ds = distanza dalle strade

Art. 4.4.4 Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti consentiti nelle UP 1.3, 1.4 e 1.5: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Interventi realizzati mediante PA nelle UP 1.3, 1.4 e 1.5: ristrutturazione urbanistica.

In applicazione dell'art. 3.2 delle presenti NTA, gli interventi fino a 2.500 mq di St/Sf possono essere sottomessi a PCC in base alle caratteristiche di complessità e obiettivi di interesse pubblico, quali la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; per interventi di dimensione superiore è obbligatorio il PA.

Nelle UP 1.3, 1.4 e 1.5 gli interventi di sopraelevazione di cui alla LR12/2005 Titolo IV – Attività edilizie specifiche, Capo I della LR 12/2005 e ssmi, sono ammessi. Alle luce delle norme riportate, sul lotto in esame, avente una Superficie territoriale di 540 mq, è possibile pertanto effettuare interventi edilizi diretti in caso di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione.

3.3 Certificazioni di conformità

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

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

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

Dal sopralluogo effettuato è emersa una lieve difformità catastale, che tuttavia non incide sulla rendita catastale vigente e non rende necessaria, al momento, la presentazione di una variazione catastale.

L'unità immobiliare si presenta in scadente stato conservativo, con impianti datati e non conformi alle normative attuali in materia di sicurezza e funzionalità.

3.4 Situazione locativa

L'immobile non è locato; alla data del sopralluogo è risultato in completo stato di abbandono.

3.5 Servitù e altri diritti reali

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto, la valutazione sarà effettuata considerando lo stesso libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali).

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 la presenza di volumetria residua edificabile nonché, considerato l'attuale stato di degrado manutentivo e conservativo dell'immobile, la possibilità concreta di intervento mediante demolizione e ricostruzione. Alla luce di tali evidenze, si ritiene che il miglior uso possibile del bene (highest and best use) consista nella sua riconversione e trasformazione, mantenendo la medesima destinazione residenziale e sfruttando integralmente la potenzialità edificatoria consentita, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche contenute nel vigente PGT.

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, dell'immobile residenziale sopra descritto per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica.

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

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

4.3 Analisi generale del mercato

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima è quello residenziale, sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire un'analisi dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino ad oggi e di indicatori di 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 2024¹, 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 Lombardia², redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione

Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Nel 2023 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia risulta pari a 709.591, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una contrazione del 9,7% sul 2022. Si registra quindi, un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Rispetto al 2022 la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all'11,7%. Nei comuni capoluogo, nel complesso, il calo sul 2022 è più marcato, -10,7%, rispetto ai comuni non capoluogo dove è del 9,2%. L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2022 era pari a 2,27%, risulta nel 2023 pari a 2,05%. Si nota quindi, nel 2023, una minore intensità del mercato residenziale, che perde 22 punti base rispetto al 2022. L'IMI diminuisce in particolare nelle aree del Centro e del Nord Est. La diminuzione è più accentuata nei capoluoghi che, nonostante ciò, mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,38% a livello nazionale. Per quanto riguarda l'andamento del NTN dal 2004, si nota che il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, tra il 2005 e il 2006 (ultimo anno di incremento). Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera 26,6 punti, portandosi al livello di 74,8. La ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli antecedenti il 2018 e nel 2021, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008. Nel 2022 la ripresa continua e l'indice è pari a 97,1 superando il valore dello stesso nel 2007. Nel 2023 l'indice registra, a livello nazionale, un valore pari a 87,8 facendo emergere un'inversione dell'andamento della serie, confermato in tutte le aree del paese, sia per i capoluoghi sia per il gruppo dei comuni minori.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2022; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa dal 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008 e continua nel 2022 crescendo ulteriormente tendendo a raggiungere i livelli del 2007. Nel 2023 si evidenzia un calo dell'IMI che inverte la serie sia a livello nazionale che in tutte le aree, rimanendo comunque su livelli superiori di quelli rilevati nel 2019.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2023 mostra come la diminuzione dei volumi abbia riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.972 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui 65 comuni con nessuna compravendita nel 2023 (erano 51 nel 2022, 88 nel 2021). Risultano 199 i comuni nei quali si sono superate le 500

abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 219 del 2022 e ai 214 del 2021. Infine, dalla mappa della distribuzione dell'IMI nel 2023 si evince che sono 462 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero nettamente inferiore ai 906 del 2022. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.166, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.264 nel 2022), i restanti quasi 5.000 comuni presentano IMI inferiore al 2%, in gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Per quanto riguarda nello specifico, l'andamento del mercato della provincia di Bergamo nel 2023 si riscontra che gli scambi sono diminuiti dell'8,1% in tutta la provincia; i decrementi maggiori si riscontrano nella Collinare Val Calepio con -11,9%, nella Cintura Città con -11,8% e nella Bassa con -11%. Si registrano incrementi esclusivamente in Val Brembana con +6,3% e in Val Seriana con +0,8%. In Figura 17 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si può notare come la riduzione dei volumi di compravendita sia leggermente più marcata nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia. Si registra un incremento dello 0,4% nel capoluogo per quanto riguarda i valori; nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia, con la sola eccezione della macroarea dei Laghi bergamaschi, dove le quotazioni crescono dello 0,6%. L'analisi del 1° semestre 2024 indica una sostanziale stazionarietà del mercato immobiliare, con riferimento all'intero territorio provinciale. Tuttavia, l'andamento positivo del NTN riguarda esclusivamente le macroaree provinciali della Bassa, dove gli scambi aumentano del 7,2%, della Val Seriana (+2,5%) e della Collinare Val Calepio (+1,7%). Tutte le altre macroaree registrano una variazione negativa di NTN, con i decrementi maggiori (compresi tra -5,1% e -4,5%) nella macroarea provinciale dei Laghi bergamaschi, Valle Imagna e Val Brembana. Le quotazioni sono rimaste pressoché costanti, con una lieve tendenza al positivo (+0,4% il dato provinciale e +0,1% il dato del capoluogo).

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

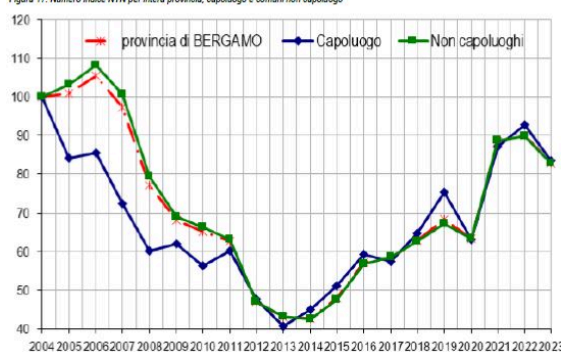
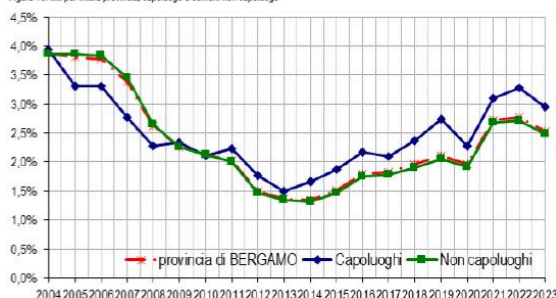


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



¹ Rapporto Immobiliare 2024 – Il settore residenziale, a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare, data di pubblicazione 21.05.2024, anno di riferimento 2023.

² Statistiche Regionali Lombardia – Il mercato immobiliare residenziale, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 05.06.2024, periodo di riferimento anno 2023 (ultime statistiche pubblicate).

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B1 / "CENTRO URBANO", del Comune di CREDARO (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	CREDARO	B1	CENTRO URBANO

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 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 si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato in lieve contrazione. Nel 2022, nel Comune di Credaro, il numero di NTN è stato pari a 51 con un indice IMI pari a 3,11%; nel 2023 tale numero è leggermente diminuito rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 49,5. 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 B1 (Fascia centrale / Zona Centro urbano) al 2° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato):

Semestre: 2024/2			Zona:B1 - CENTRO URBANO			
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'						
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L
Ville e Villini	N	P	1000 - 1200	L	5.9 - 6.8	N
Box	N	P	520 - 640	L	2.4 - 3	N
Abitazioni civili	N	P	1000 - 1400	L	5.1 - 6.1	N
Abitazioni di tipo economico	N	P	800 - 900	L	4.4 - 5.1	N

Alla luce dell'analisi del mercato residenziale fin qui svolta, è emerso che il segmento immobiliare

di riferimento si presenta complessivamente poco dinamico per quanto riguarda immobili comparabili a quello oggetto di stima, ovvero caratterizzati da uno stato di conservazione e manutenzione fortemente degradato. Al contrario, si è riscontrata una buona dinamicità del mercato in relazione a immobili in normali o ottime condizioni manutentive, con particolare riferimento a fabbricati di recente edificazione situati nella medesima zona OMI del bene oggetto di valutazione.

Considerate, dunque, sia le condizioni manutentive compromesse dell'immobile esistente, sia la residua capacità edificatoria del lotto di pertinenza, si è ritenuto più opportuno ipotizzare un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato, coerente anche con le attuali tendenze e richieste del mercato immobiliare locale.

Alla luce di tali elementi, si ritiene che il miglior uso possibile del bene (highest and best use) consista nella sua trasformazione mediante ricostruzione, mantenendo la destinazione residenziale e sfruttando integralmente la potenzialità edificatoria consentita, nel pieno rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti contenute nel PGT.

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.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Abitazione sita in CREDARO - VIA CESARE BATTISTI, 25

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 _T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V _m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C _{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C _{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione
C _{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C _{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O _{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O _U Oneri di urbanizzazione	C _{IT} Costi indiretti di trasformazione	
O _{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O _P	Onorari professionali	C _G Costi di gestione dell'operazione		
C _{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
S _G	Spese generali			
S _C	Spese di commercializzazione			
O _{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
O _{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
O _{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
U _p	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 ²)
Residenziale	Planimetria catastale	174,00
TOTALE (m ²)		174,00

Pertanto la consistenza del bene da trasformare è pari a m² 174,00

Gli indici urbanistici di riferimento, di seguito riportati, sono quelli relativi al Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale UP.1.3.:

Superficie lotto = 540 mq;

If (indice di fabbricabilità) = 1,80 mc/mq;

Ic (indice di copertura) = 40%;

H (altezza massima) = 10,50 m;

Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m, o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti previo assenso registrato da parte della proprietà confinante;

De = in aderenza o non minore di 10 m;

Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 285/1992 e ssmi;

Sp = 30% della superficie scoperta (Sf-Scop).

Nello specifico si avrà:

Volume realizzabile: $S \times If = 540 \text{ mq} \times 1,80 \text{ mc/mq} = 972 \text{ mc}$;

Superficie coperta massima realizzabile: $S \times 40\% = 216 \text{ mq}$

Considerando il volume massimo realizzabile pari a 972 mc, ipotizzato un ordinario interpiano di 3,00 metri (solaio compreso), si ottiene una SLP massima pari a 324 mq.

5.1.1 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.

Dall'analisi delle indicazioni riportate nel PGT e della documentazione in possesso di quest'Ufficio, nonché dalle risultanze del sopralluogo, è emerso lo stato manutentivo scadente dell'unità immobiliare esistente e la presenza di capacità edificatoria residua sul lotto. Pertanto, si è ipotizzato un intervento di completa demolizione del villino esistente e ricostruzione di fabbricato residenziale bifamiliare.

Sulla base dei calcoli effettuati, si ipotizza di realizzare un edificio bifamiliare di due piani fuori terra e uno interrato, con altezza pari a 6,00 metri e una superficie in pianta pari a 180 mq.

Il fabbricato di nuova realizzazione è composto da due appartamenti con giardino esclusivo, con cantina e box al piano interrato; in particolare si prevede una SLP pari a mq 324 e un volume pari a 972 mc.

Si precisa che la superficie realizzabile indicata nella sottostante tabella fa riferimento alla massima superficie coperta realizzabile ($S^*Ic = 540 \text{ mq} * 40\% = 216 \text{ mq}$).

Potenzialità edificatorie per destinazione

ID	Destinazione	Superficie Territoriale (m ²)	Indice di edificabilità (m ³ /m ²)	Superficie realizzabile (m ²)	Volume realizzabile (m ³)
1	Residenziale	540,00	1,80	216,00	972,00

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

Ogni appartamento sarà disposto su tre piani, collegati tra di loro mediante scala interna e così distribuiti: piano interrato con box doppio e cantina, piano terra di mq 90, con ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, w.c./lavanderia, una camera e area esterna esclusiva di circa mq 180, piano primo di mq 70, con tre camere, due bagni e terrazzo di circa mq 20.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
Abitazione	158,00	1,00	158,00
Terrazzo	25,00	0,30	7,50
Box	40,00	0,50	20,00
Cantina	18,00	0,50	9,00
Area esterna esclusiva	180,00	0,00	0,00
TOTALE (m ²)			194,50

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m^2 194,50

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a 195,00 mq in cifra tonda, calcolata facendo riferimento al D.P.R.138/98 e tenendo conto delle pertinenze (box e cantina), nonché dell'area esterna pertinenziale riferita a ville e villini. Si evidenzia che l'ipotesi progettuale è fatta in assenza di un progetto di massima, di convenzioni urbanistiche e di qualsiasi altra indicazione utile.

5.1.2 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	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE $n = n_1 + n_2 + n_3$	n	24

5.1.3 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.

5.1.4 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_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		rep. n. 898, racc. n. 730 a firma Notaio Dott. Andrea Pacchiani
Prezzo (€)		260.000,00
Data dell'atto		15/06/2022
Comune:		CREDARO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via dei Vigneti
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	7
	Particella	3792
	Subalterno	16 graffato con i subalterni 17 e 18 19 graffato con il subalterno 20 (box)
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>villetta a schiera in Credaro, alla via dei Vigneti snc, disposta su due piani (terra e primo), collegati tramite scala interna.</p> <p>L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, portico esclusivo e due porzioni di giardino esclusivo al piano terra e da tre camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo, il tutto collegato da scala esclusiva.</p> <p>Completa la vendita un'autorimessa con ripostiglio e corte esclusiva di pertinenza al piano terra identificata nel N.C.E.U. al foglio 7 particella 3792 subalterno 19 graffato al mappale 3792 sub 20 (di circa 42 mq).</p> <p>Alle predette unità immobiliari compete la quota proporzionale pari a 1/5 delle parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza e la quota di proprietà di 75/1000 della strada di penetrazione di stretta pertinenza delle unità immobiliari in questione in quanto adibita a strada di accesso (censita al foglio 9 mappale 3779).</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire presentata in data 14.08.2020 n. 39/2020 e n. 4334 di prot.; Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante presentata in data 06.09.2021 n. 77/2021 n. 5004 di prot.; la segnalazione certificata per l'agibilità è stata presentata in data 11.10.2021 Prot. N. 5813, con contestuale dichiarazione che i lavori sono stati ultimati in data 07.10.2021.</p> <p>Nel calcolo della consistenza, la superficie del box è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50 per uniformità con il subject, nonostante nell'atto di compravendita il valore fosse distinto.</p>

Tabella Comparabile C_p

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		rep. n. 1489, racc. n. 1203 a firma Notaio Dott. Andrea Pacchiani
Prezzo (€)		280.000,00
Data dell'atto		31/01/2023
Comune:		CREDARO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via dei Vigneti
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	7
	Particella	3805
	Subalterno	4 graffato con subalterno 5 6 (box)
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>villetta a schiera in Credaro, alla via dei Vigneti snc, disposta su due piani (terra e primo), collegati tramite scala interna, facente parte del complesso residenziale denominato "le dimore dei vigneti".</p> <p>L'unità immobiliare è composta da soggiorno/pranzo, cucina, dispensa, disimpegno, bagno, ripostiglio due porzioni di corte esclusiva al piano terra, da tre camere, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, il tutto collegato da scala interna.</p> <p>Completa la vendita un'autorimessa di pertinenza al piano terra identificata nel N.C.E. U. al foglio 7 particella 3805 subalterno 6 (di circa 37 mq).</p> <p>Alle predette unità immobiliari compete la quota proporzionale pari a 67/1000 della strada di accesso di stretta pertinenza delle unità immobiliari in questione (censita al foglio 9 mappale 3779) e quota di proprietà pari a 106/1000 della strada di accesso di stretta pertinenza delle unità immobiliari in questione (censita al foglio 9 mappali 3806 e 3809).</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire N. 10/2022 protocollata al N. 507 in data 27.01.2022, e successive integrazioni documentali protocollate in data 10.03.2022 ed in data 25.07.2022; Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante N. 99/2022 protocollata in data 24.11.2022 n. 7086 Prot. La segnalazione certificata per l'agibilità è stata presentata in data 17.12.2022 e protocollata in data 19.12.2022.</p> <p>Nel calcolo della consistenza, la superficie del box è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50 per uniformità con il subject, nonostante nell'atto di compravendita il valore fosse distinto.</p>

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		rep. n. 3211, racc. n. 2579 a firma Notaio Dott. Andrea Pacchiani
Prezzo (€)		290.000,00
Data dell'atto		04/09/2024
Comune:		CREDARO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via dei Vigneti
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	7
	Particella	3830
	Subalterno	7 graffato subalterno 8 9 (box)
	Categoria	A/7-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>villetta a schiera in Credaro, alla via dei Vigneti snc, disposta su due piani (terra e primo), collegati tramite scala interna, facente parte del complesso residenziale denominato "le dimore dei vigneti".</p> <p>L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, portico e due porzioni di corte esclusiva al piano terra, tre camere disimpegno, bagno, cabina armadio e loggia al piano primo, il tutto collegato da scala interna.</p> <p>Completa la vendita un'autorimessa di pertinenza al piano terra identificata nel N.C.E. U. al foglio 7 particella 3830 subalterno 9 (di circa 40 mq).</p> <p>Alle predette unità immobiliari compete la quota proporzionale pari a 59/1000 della strada di accesso di stretta pertinenza delle unità immobiliari in questione (censita al foglio 9 mappale 3779) e quota di proprietà pari a 94/1000 della strada di accesso di stretta pertinenza delle unità immobiliari in questione (censita al foglio 9 mappali 3806 e 3809).</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire N. 82/2022 protocollata al N. 6264 in data 17.10.2022; Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in variante Pratica Edilizia N. 46/2024 protocollata in data 22.07.2024 n. 4775 Prot. La segnalazione certificata per l'agibilità è stata presentata in data 09.08.2024 prot. n. 5117.</p> <p>Nel calcolo della consistenza, la superficie del box è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50 per uniformità con il subject, nonostante nell'atto di compravendita il valore fosse distinto.</p>

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		rep. n. 1891, racc. n. 1680 a firma Notaio Dott. Luigi Maglione
Prezzo (€)		269.000,00
Data dell'atto		06/12/2024
Comune:		CREDARO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via delle Menzane
	Numero civico	6/f
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	7
	Particella	3791
	Subalterno	5 graffato subalterni 6 e 7 8 (box)
	Categoria	A/7- C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>villetta a schiera disposta su tre piani (terra, primo e sottotetto) collegati tra loro mediante scala interna.</p> <p>L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, portico e corti esclusive al piano terra, da tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, con balconi e solarium esclusivi al piano primo, nonché un piano sottotetto con velux ispezionabile, il tutto collegato da scala interna.</p> <p>Completano la vendita un'autorimessa di pertinenza al piano terra identificata nel N. C.E.U. al foglio 7 particella 3791 subalterno 8 (di circa 29 m2) e la quota di 1/5 della proprietà di due aree di carattere strettamente pertinenziale destinate a strada e identificate nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 9 particelle 2408 e 3661. L'immobile, inoltre, è dotato di impianto fotovoltaico.</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, la costruzione del fabbricato è stata eseguita in utilizzo e conformità dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 10/2017/4626 rilasciata in data 22.06.2017; successivamente sono state effettuate opere in conformità ai seguenti titoli abilitativi: Denuncia di Inizio Attività prot. n. 6533 presentata in data 25.09.2017; Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante prot. n. 1097, presentata in data 22.02.2021 precisandosi che i lavori di costruzione di quanto in oggetto sono ultimati in data 15.03.2021 e in data 17.03.2021. la domanda di agibilità è stata protocollata al n. 2751 in data 21.05.2021. Nel calcolo della consistenza, la superficie del box è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50. Il valore dell'atto utilizzato, pari a 269.000,00 € è stato ottenuto sottraendo dal valore totale di 270.000,00 € il prezzo del terreno pari a 1.000,00 €.</p>

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n. 3768 raccolta n. 3019 a firma Notaio dott. Andrea Pacchiani
Prezzo (€)		240.000,00
Data dell'atto		04/02/2025
Comune:		CREDARO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via delle Menzane
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	7
	Particella	3791
	Subalterno	701
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>unità immobiliare ad uso abitazione, disposta su più piani - terra, primo e secondo - e precisamente composta da soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e due porzioni di corte esclusiva al piano terra, da disimpegno, ripostiglio, bagno, tre camere e due balconi al piano primo e da sottotetto al piano secondo (sottotetto), il tutto collegato da scala interna esclusiva</p> <p>Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIA alternativa al Permesso di Costruire presentata al Comune di Credaro il 25 settembre 2017, Prot. n. 6533, P.E. n. 53/2017 (autorizzazione paesaggistica n. 10/2017/4626 rilasciata dal Sindaco del Comune di Credaro in data 22 giugno 2017); - SCIA in variante presentata al Comune di Credaro il 22 febbraio 2021, Prot. n. 1097; - CILA per opere di completamento di unità immobiliari, oggetto della vendita, presentata al Comune di Credaro il 7 agosto 2024, Prot. n. 5056

● Tabella delle caratteristiche

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

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni site nella zona in cui è ubicato l'edificio in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare, con particolare riferimento allo stato manutentivo, in quanto l'immobile trasformato sarà un piccolo fabbricato in villino bifamiliare di nuova costruzione, pertanto in ottimo stato manutentivo.

● 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.

Tenuto conto che il segmento di mercato di riferimento è la nuova costruzione, dal momento che non sono disponibili le quotazioni OMI di tipologie residenziali in stato manutentivo ottimo, non è opportuno eseguire il test di ammissibilità, avendo inoltre verificato l'attendibilità del campione selezionato.

● 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 (K_{ci}) 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.

Sebbene non rilevante ai fini del calcolo, in quanto tutti i comparabili e il *subject* sono considerati in stato manutentivo ottimo, si espone la determinazione del prezzo implicito dello stato manutentivo.

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie


edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024 i cui prezzi sono riferiti al 2023.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione in villino), dal citato prezzario DEI si è preso come riferimento un intervento edificatorio assimilabile a quello di cui alla scheda "A2 – abitazione unifamiliare". Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, sono state estrapolate le categorie di lavori da eseguire per portare l'unità dallo stato scadente allo stato ottimo. Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:



DEI
TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE











Sistema Qualità
certificato ISC

A2

Edificio unifamiliare

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	32.064,00	3,02%		0,00%
2 Opere in c.a.	216.702,00	20,44%		0,00%
3 Vespai sottofondo	80.530,00	7,56%		0,00%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	19.386,00	1,83%	19.386,00	1,83%
5 Murature e tavolati	242.147,00	22,84%	242.147,00	22,84%
6 Intonaci	102.712,00	9,69%	102.712,00	9,69%
7 Canne e fognature	19.480,00	1,84%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	43.714,00	4,12%	43.714,00	4,12%
9 Serramenti in legno	79.598,00	7,51%	79.598,00	7,51%
10 Opere in ferro	15.938,00	1,50%	15.938,00	1,50%
11 Copertura e lattonerie	57.694,00	5,44%	57.694,00	5,44%
12 Impianto di riscaldamento	43.898,00	4,14%	43.898,00	4,14%
13 Impianto idrosanitario	57.694,00	5,44%	57.694,00	5,44%
14 Impianto elettrico	43.714,00	4,12%	43.714,00	4,12%
15 Impianti gas e antincendio	5.126,00	0,48%	5.126,00	0,48%
Costo Totale	1.060.397,00	100,00%	711.621,00	67,11%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

$\frac{1.060.397,00}{798}$	1.329,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
$\frac{1.060.397,00}{2.633}$	403,00 Euro	Costo dell'opera al m ³

Dalla tabella sotto riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 1.329,00 mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 67,11%, determinato escludendo dai lavori scavi e rinterri, opere in c.a., vespai sottofondo, canne e fognature. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a: €/m² 1.329,00 x 67,11% = €/m² 891,89

Inoltre, occorre prevedere un costo connesso agli oneri quali permessi, progettazione, direzione lavori, ecc., quantificabile nella misura del 20% circa del costo delle opere. Si ottiene un valore finale pari a: $\text{€/m}^2 891,89 \times 1,20 = \text{€/m}^2 1.070,27$.

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

I restanti prezzi impliciti sono stati desunti dalla sperimentazione condotta dall'ufficio e validata dalla Commissione Centrale di Validazione Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare Settore Servizi Estimativi, con riferimento ad immobili in fabbricati pluripiano, ma applicabili anche alla tipologia edilizia del *subject*.

● Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

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

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
			C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		rep. n. 898, racc. n. 730 a firma Notaio Dott. Andrea Pacchiani		rep. n. 1489, racc. n. 1203 a firma Notaio Dott. Andrea Pacchiani		rep. n. 3211, racc. n. 2579 a firma Notaio Dott. Andrea Pacchiani		rep. n. 1891, racc. n. 1680 a firma Notaio Dott. Luigi Maglione		Repertorio n. 3768 raccolta n. 3019 a firma Notaio dott. Andrea Pacchiani			
	Prezzo o valore assunto (€)		260.000,00		280.000,00		290.000,00		269.000,00		240.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2022		1/2023		2/2024		2/2024		1/2025		1/2025	
	Comune		CREDARO		CREDARO		CREDARO		CREDARO		CREDARO		Credaro	
	Indirizzo	Toponimo	via dei Vigneti		via dei Vigneti		via dei Vigneti		via delle Menzane		via delle Menzane		via Cesare Battisti	
		Numero civico	snc		snc		snc		6/f		6		25	
	Catastali	Sezione	/		/		/		/		/		/	
		Foglio	7		7		7		7		7		5	
		Particelle	3792		3805		3830		3791		3791		1261	
		Subalterno	16 graffato con i subalterni 17 e 18 19 graffato con il subalterno 20 (box)		4 graffato con subalterno 5 6 (box)		7 graffato subalterno 8 9 (box)		5 graffato subalterni 6 e 7 8 (box)		701		/	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1		B1		B1		B1	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00			
		Massimo €/m ²	1.100,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m ²	1.000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00	
		1/2025	Massimo €/m ²	1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	150,00	Superficie in m ²	172,00	Superficie in m ²	167,00	Superficie in m ²	147,00	Superficie in m ²	135,00	Superficie in m ²	195,00
	Numero di affacci		Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Tre	2,00
	Numero WC		Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	>Due	2,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
		C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00

TABELLA B - RIALLINEAMENTO CRONOLOGICO E SPAZIALE

		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	B1	
Prezzo rilevato		260.000,00	280.000,00	290.000,00	269.000,00	240.000,00	-	1.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2022	1/2023	2/2024	2/2024	1/2025	-	1.200,00
	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona ed epoca comparable)	1.050,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	-	-
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparable)	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparable all epoca stima)	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	Epoca stima:	1/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject)	1.100,00
Consistenza ragguagliata S _{Tci} (m ²)		150,00	172,00	167,00	147,00	135,00	195,00	
Prezzo unitario pc (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.733,33	1.627,91	1.736,53	1.829,93	1.777,78	-	1.000,00
Prezzo unitario omogeneizzato p _c = p _{CI} x ke x kl (euro/m ²)		1.815,87	1.627,91	1.736,53	1.829,93	1.777,78	-	1.200,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P _c = p _{CI} x S _T (euro)		272.380,95	280.000,00	290.000,00	269.000,00	240.000,00	p' _{c min} = euro	1.627,91

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 ²	150,00	Superficie in m ²	172,00	Superficie in m ²	167,00	Superficie in m ²	147,00	Superficie in m ²	135,00	Superficie in m ²	195,00
c2	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Tre	2,00
c3	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	>Due	2,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	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 _{c min}	euro/m ²	1,000	1.627,91	1.627,91	1.627,91	1.627,91	1.627,91
c2	Numero di affacci	Kc2 x P'ci	€	0,019	5.175,24	5.320,00	5.510,00	5.111,00	4.560,00
c3	Numero WC	Kc3 x P'ci	€	0,051	13.891,43	14.280,00	14.790,00	13.719,00	12.240,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Kc4 x Sts	€	550,000	107.250,00	107.250,00	107.250,00	107.250,00	107.250,00

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	45,00	73.255,81	23,00	37.441,86	28,00	45.581,40	48,00	78.139,53	60,00	97.674,42				
c2	Numero di affacci	1,00	5.175,24	1,00	5.320,00	1,00	5.510,00	1,00	5.111,00	0,00	0,00				
c3	Numero WC	1,00	13.891,43	1,00	14.280,00	1,00	14.790,00	1,00	13.719,00	1,00	12.240,00				
c4	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPi	92.322,48		57.041,86		65.881,40		96.969,53		109.914,42					
	P'C	272.380,95		280.000,00		290.000,00		269.000,00		240.000,00					
	P'C Σ ΔP	364.703,43		337.041,86		355.881,40		365.969,53		349.914,42					
1^ SINTESI	p _c corretto	1.870,27		1.728,42		1.825,03		1.876,77		1.794,43				prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	1.818,98
	Δmedio%	2,82%		-4,98%		0,33%		3,18%		-1,35%				% di scostamento accettato	10,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	354.701,10		

• Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/m ²)	Superficie commerciale (m ²)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Residenziale	1.818,98	390,00	709.402,20

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è pari ad € 709.402,20

5.1.5 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_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}). 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 ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Idoneizzazione dell'area (COI)	Osservatorio costi di riferimento per gli appalti di opere pubbliche (D. lgs 50/20-16)	LOM2-41.OC.EEA.c01.C0000.J0001-.0000	Regione Lombardia	2024	0,00	0,00	0,00	0	15,83	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	15,04	561,00	8.436,-60
Idoneizzazione dell'area (COI)	Osservatorio costi di riferimento per gli appalti di opere pubbliche (D. lgs 50/20-16)	LOM2-41.1C.27.05-0.0100.d	Milano	2023	0,00	0,00	0,00	0	11,80	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	11,21	561,00	6.288,-81

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	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 -	A2 - edificio unifamiliare	Milano	2024	798,00	6,00	2.633,00	10	1.329,00	0,85	1,00	1,05	1,00	0,89	1.186,13	324,00	384.306,93
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)										399.032,34							

Per quanto riguarda i costi di idoneizzazione dell'area essi sono stati determinati considerando la demolizione del fabbricato residenziale, con riferimento al Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Lombardia, ed. 2024 (con i prezzi riferiti al 2023) e in particolare alla voce LOM241.OC.EEA.c01.C0000.J0001.000 Demolizione totale o parziale di edificio, anche pericolante, di tipo residenziale, con mezzi meccanici adeguati alla mole delle strutture da demolire, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate, con struttura in c.a. e solai di qualsiasi tipo; prefabbricati pesanti in calcestruzzo, €/mc 15,83. Il volume del fabbricato da demolire è stato determinato pari a mc 561 (mq 103 x m 3,20 + mq 105 x m 2,20).

Inoltre, vanno considerati gli oneri di smaltimento (CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI), da calcolare con riferimento al peso specifico del materiale demolito; si è fatto riferimento alla voce LOM241.1C.27.050.0100.d (-rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione (CER 170904) presso impianto di smaltimento autorizzato per rifiuti inerti, secondo il giudizio di ammissibilità in discarica rilasciato dal laboratorio di analisi ai sensi del D.M.27/09/2010") e in particolare si avrà un prezzo totale unitario pari a €/mc 11,80 ottenuto da €/t 34,70 (prezzo unitario) * 20% (incidenza vuoto per pieno) * 1,70 t/mc (peso specifico medio).

Codice prezzario	prezzo unitario	incidenza vuoto per pieno	peso specifico medio	prezzo totale unitario
<u>1C.27.050.0100.d</u>	34,70 €/ton	20%	1,70 ton/mc	11,80 €/mc

Per le superfici coperte si è utilizzata la scheda di riferimento della DEI A2, riferita alla realizzazione di una Slp di mq 798 e volume pari a 2.633 mc, a destinazione residenziale; il relativo costo si intende comprensivo delle sistemazioni esterne. L'omogeneizzazione si è ritenuta necessaria per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione. Tali costi unitari sono stati 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 ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione. In particolare, il coefficiente "ubicazione e contesto" pari a 0,85 tiene conto del fatto che costi del prezzario 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. Per i costi di demolizione, invece, il coefficiente "ubicazione e contesto" è pari a 0,95 come da indicazioni contenute nelle premesse al Prezzario Regionale Lombardia.

Per quanto concerne il riferimento territoriale, in attesa che il compiuto sviluppo del Prezzario regionale consenta l'applicazione degli specifici parametri di adeguamento dei prezzi, che saranno eventualmente valutati su base geografica o sulla base di altri criteri oggettivi, il Prezzario 2024 consente l'applicazione facoltativa di alee percentuali, in funzione della localizzazione dei lavori, per le voci della Parte 1 e della Parte 3 riferite alle seguenti tipologie di opere:

Demolizioni – rimozioni;

Scavi – movimenti terre;

Opere in cemento armato – iniezioni e rispristini;

Opere stradali.

Tali tipologie di opere, con le relative alee, sono state individuate sulla base di valutazioni parametriche operate in merito dal Politecnico di Milano nell'ambito di uno studio a ciò dedicato e presentato da ANCE Lombardia nel Tavolo Tecnico istituito da Regione Lombardia, in data 16 marzo 2018.

La tabella sotto riportata evidenzia, in percentuale rispetto al prezzo inserito nel prezzario regionale, i valori di scostamento massimo applicabile in funzione delle localizzazioni dei lavori su base provinciale.

Aree interessate (ambiti provinciali)	Scostamento applicabile (massimo)
Varese, Como, Lecco, Sondrio	8%
Bergamo, Brescia	5%
Cremona, Mantova, Pavia	6%

● 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_{ups}	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{up}	2,49	€/m ³		972,00	2.420,28
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{us}	1,94	€/m ³		972,00	1.885,68
	Monetizzazione degli standards urbanistici	0,00	-		0,00	0,00
Dest. N. 1 - O_{cc}	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{cc})	464,58	€/m ²	10,00%	324,00	15.052,39
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Onorari professionali [$O_p = \alpha_p \% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$]			€	7,00%	399.032,34	27.932,26
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x \% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$			€	2,00%	418.390,69	8.367,81
Spese di commercializzazione ($S_C = x \% \times V_m$)			€	2,00%	709.402,20	14.188,04
TOTALE ($C_{IT} = O_U + C_G$)						69.846,47

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dedotti dalle Tabelle del Comune di Credaro, con riferimento alla zona "B" in cui ricade l'immobile in trattazione e per intervento di "ristrutturazione". Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si fa riferimento alla Determina n. 129 del 27/11/2024, con cui il Comune di Credaro ha stabilito l'importo del contributo del costo di costruzione pari a € 464,58.

Le aliquote (onorari professionali, spese generali e spese di commercializzazione) sono quelle ordinariamente applicate per operazioni immobiliari simili. Per quanto riguarda gli oneri

professionali, in considerazione dell'entità della consistenza da realizzare, si ritiene di applicare una percentuale pari al 7%; 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 una 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 una percentuale pari al 2%.

5.1.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

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	6	n_2+n_3	18
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1 + (1/3) n_2$	10	$(2/3) n_2+n_3$	14
Oneri di urbanizzazione	n_1	6	n_2+n_3	18
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	6	n_2+n_3	18
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + (1/3) n_2$	10	$(2/3) n_2+n_3$	14

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione Of = $x\% (C_{TF}) \times d \times [(1+i)^{-1}]$	4,66%	18	399.032,34	30,00%	40,00%	3.385,78
		14	399.032,34	70,00%	40,00%	6.097,63
Sugli oneri di urbanizzazione Of = $x\% (O_U) \times d \times [(1+i)^{-1}]$		18	19.358,35	100,00%	40,00%	547,52
Sui costi di gestione Of = $x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^{-1}]$		18	50.488,12	30,00%	40,00%	428,39
		14	50.488,12	70,00%	40,00%	771,51
ONERI FINANZIARI - O _{FT}						11.230,82

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 (Basilea 2), 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" (ultima pubblicata in data 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 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.

5.1.7 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 (€)
709.402,20	9,00%	63.846,20

È possibile, per la costruzione di tale voce, 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:

$r(\%) = \text{Risk free} + \text{Prrischio} = \text{Risk free} + (\text{Prfin} + \text{Prsis} + \text{Prbus})$ 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 il 2024 il rendimento medio ponderato dei BTP 2 anni è stato del 2,96%, si considera un tasso arrotondato all'unità pari al 3%

Prrischio = 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 a 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 alle singole destinazioni dei beni realizzabili si può assumere: 3,5% per la destinazione residenziale

$R(\%) = \text{Risk free} + \text{Prrischio} = \text{Risk free} + (\text{Prfin} + \text{Prsis} + \text{Prbus}) = 3\% + 2\% + 0,5\% + 3,5\% = 9\%$

5.1.8 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)	$f = \frac{(1+t)^n \times d \times [(1+i)^n - 1]}{n} \text{ (%)}$
13,00%	40,00%	4,66%	24	4,31%

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

• 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.

5.1.9 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).

Tenuto conto della crisi economica degli ultimi anni e dell'attuale politica monetaria europea che ha portato ad una leggera ripresa dell'inflazione, attualmente in crescita, si applica quale tasso di attualizzazione una percentuale di rendimento pari allo 2,96%, 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 all'anno 2024 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	709.402,20	2,96%	24	0,9433	669.199,28
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	71.825,82		6	0,9855	70.785,83
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	167.593,58		10	0,9760	163.568,73
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	47.883,88		24	0,9433	45.170,23
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	111.729,05		24	0,9433	105.397,20

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	11.615,01	2,96%	6	0,9855	11.446,83
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	7.743,34		24	0,9433	7.304,51
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	9.087,86		6	0,9855	8.956,28
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	21.205,01		10	0,9760	20.695,76
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	6.058,57		24	0,9433	5.715,23
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	14.136,67		24	0,9433	13.335,53
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	11.230,82		24	0,9433	10.594,35
Utile del Promotore (U_P)	63.846,20		24	0,9433	60.227,93

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.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	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	$V_T = (a - b)/c$
669.199,28	523.198,41	1,17	124.716,19

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	124.716,19
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

124.000,00

6. CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale ubicato in via Cesare Battisti n. 25 nel Comune di Credaro e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 5 particella 1261, richiesta dall'ASST Papa Giovanni XXIII - SC Gestione Tecnico Patrimoniale, con nota prot. n. 6167 del 29/01/2025, pervenuta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Territorio al prot. n. 22688 del 03/02/2025, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 38442 del 18/02/2025.

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio (relazione trasmessa con prot. n. 80184 del 20/05/2021), l'immobile in argomento è stato valutato in € 201.000,00 con riferimento ad aprile 2021.

La soluzione del quesito estimativo è stata effettuata con la metodologia estimativa di tipo indiretto mediante il criterio della trasformazione. 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 aggiornato 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.

Si evidenzia che la scelta del metodo del Valore di trasformazione è stata dettata dalle condizioni manutentive dell'immobile nonché dalla capacità edificatoria residua espressa dal lotto di terreno su cui insiste il fabbricato esistente; si è ritenuto pertanto più opportuno prevedere un intervento di demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione di nuovo fabbricato, anche sulla base delle attuali richieste del mercato immobiliare, corrispondente all'*highest and best use* dell'immobile. La valutazione all'attualità si discosta dall'importo precedentemente stimato, in primo luogo per la differente metodologia estimativa adottata e in secondo luogo a causa dell'incremento dei costi delle opere edili osservato a partire dal 2021.

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

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione fornita dal richiedente;

- l'immobile è stato valutato libero, 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.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Abitazione in villino ubicata in Credaro, via Cesare Battisti n. 25	Credaro	5	1261	/	124.000,00
TOTALE in c.t. (euro centoventiquattromila/00)					124.000,00

Bergamo, 14/04/2025

IL RESPONSABILE TECNICO

Simona Di Bitetto

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Fabio Cremasco

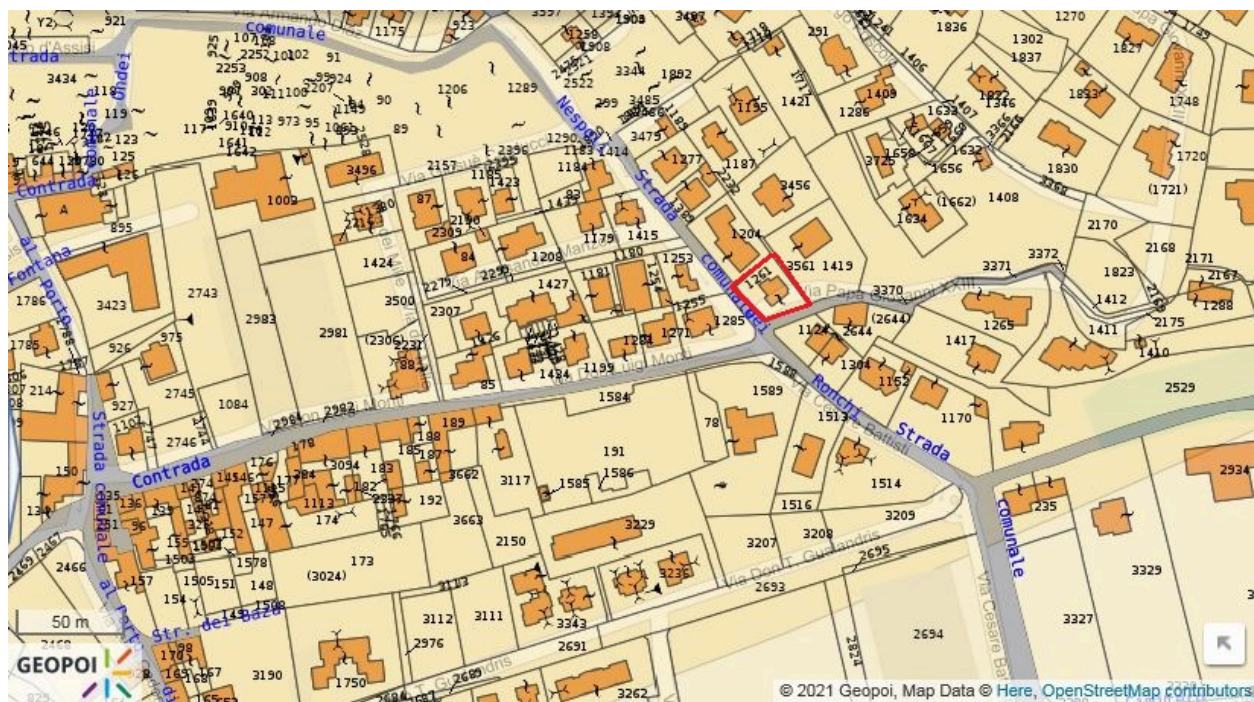
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

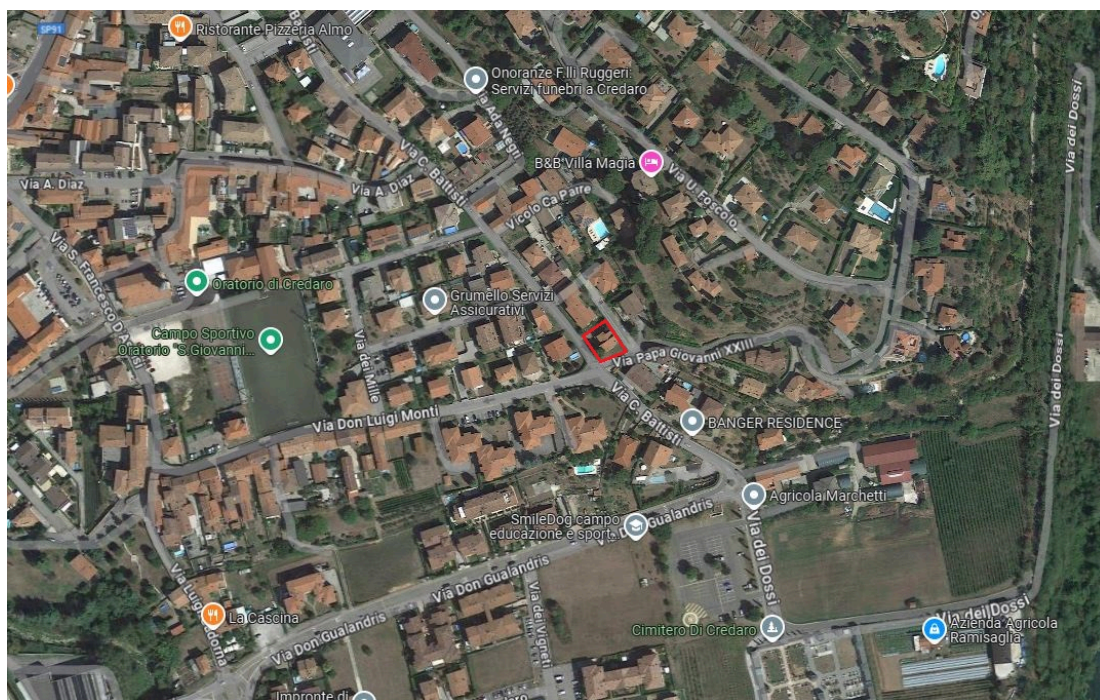
ALLEGATI

- | | |
|----|------------------------------|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |
| A5 | Inquadramento urbanistico |
| A6 | Comparabile Ca |
| A7 | Comparabile Cb |
| A8 | Comparabile Cc |
| A9 | Comparabili Cd e Ce |

A1 - Estratti di mappa catastale



A2 - Inquadramento territoriale



[illegible]

A4 - Documentazione fotografica



Prospetto sud-est



Accesso pedonale e carrale da via Cesare Battisti



Prospetto nord



ingresso



soggiorno



camera a nord



camera a sud



cucina



vano adiacente cucina



bagno



disimpegno



piano interrato_vano a sud



piano interrato_vano tecnico



piano interrato_vano

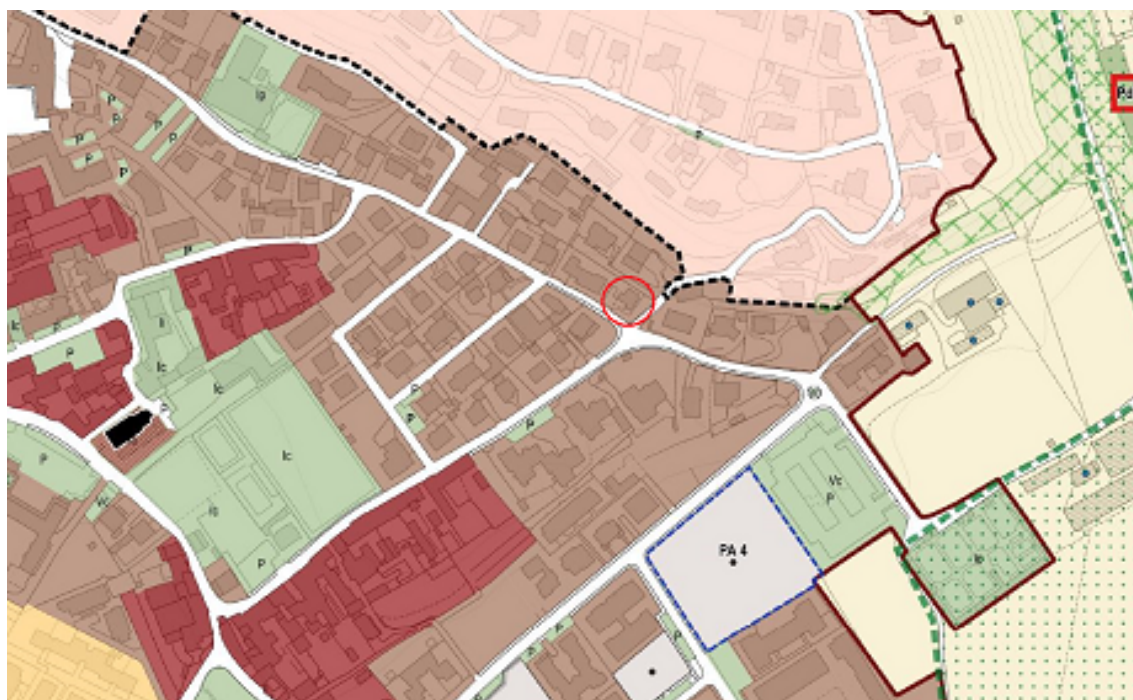


piano interrato_vano autorimessa



vano scala interno

A5 - Inquadramento urbanistico



Stralcio Piano di Governo del Territorio

LEGENDA

 Viabilità di progetto

1 - Sistema insediativo consolidato

 TUC

 Edifici di valore testimoniale

 UP1.1 - Nuclei di antica formazione (NTA art. 4.2)

 UP1.2 - Castello di Montecchio (NTA art. 4.3)

 UP1.3 - Residenziale consolidato (NTA art. 4.4)

Legenda PGT

A6 - Comparabile Ca



Credaro, via dei vigneti snc

A7 - Comparabile Cb



Credaro, via dei vigneti snc

This is an aerial map of a residential neighborhood. The map shows numerous lots, many of which are shaded in orange. A red rectangle highlights a specific property located in the center-right of the map. The map includes street names such as 'Vie del Oeste' and 'Clintere'. Several labels are present: 'PF05' in the bottom left, 'PF11' in the center right, and 'Clintere' in the top right. Lot numbers are visible throughout the map, including 3190, 1760, 2683, 2680, 2915, 2917, 2795, 2784, 2782, 2781, 2779, 2775, 2676, 3036, 3037, 2823, 2827, 3075, 3792, 3830, 2835, 2841, 2845, 2850, 3127, 2855, 3119, 3129, 3243, 3477, 3097, 3099, 3054, 3127, 3328, 3330, 3332, 3334, 3335, 3522, 3672, 3670, 3669, 3813, 292, 317, 294, 1557, 2928, 3543, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718, 3719, 3720, 3721, 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3737, 3738, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3777, 3778, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797, 3798, 3799, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3925, 3926, 3927, 3928, 3929, 3930, 3931, 3932, 3933, 3934, 3935, 3936, 3937, 3938, 3939, 3940, 3941, 3942, 3943, 3944, 3945, 3946, 3947, 3948, 3949, 3950, 3951, 3952, 3953, 3954, 3955, 3956, 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 3968, 3969, 3970, 3971, 3972, 3973, 3974, 3975, 3976, 3977, 3978, 3979, 3980, 3981, 3982, 3983, 3984, 3985, 3986, 3987, 3988, 3989, 3990, 3991, 3992, 3993, 3994, 3995, 3996, 3997, 3998, 3999, 4000.

Pagina 65

[illegible]

Pagina 66