

rif. prot. n. 62822/2020

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato  
di appartamento ed area esterna pertinenziale ubicati in San Giovanni  
Bianco, via Convento n. 5**



## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....	3
1 Notizie di carattere generale.....	3
2 Caratteristiche dell’edificio .....	4
3 Caratteristiche dell’unità immobiliare.....	5
4 Utilizzo attuale.....	5
5 Identificazione catastale .....	5
6 Consistenza.....	7
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....	7
7 Destinazione urbanistica.....	7
8 Servitù ed altri diritti reali .....	10
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	10
9 Criteri e metodologie estimative .....	10
10 Individuazione dello scopo della stima .....	12
11 Analisi del mercato immobiliare .....	12
12 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	15
13 Determinazione del valore.....	18
CONCLUSIONI .....	36

## PREMESSA

Con nota prot. n. 54401 del 14.10.2019, ricevuta al prot. n. 135131 del 15.10.2019, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII ha chiesto la stima dell'immobile di proprietà ubicato nel comune di San Giovanni Bianco in via Convento n. 5, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

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

Con nota prot. n. 107956 del 13.10.2020 quest'Ufficio ha chiesto integrazione documentale al fine di rispondere al quesito estimativo, ricevendo riscontro dall'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST in data 02.02.2021.

Con nota prot. n. 98631 del 25.06.2021 l'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST ha comunicato la necessità di integrare la valutazione con il terreno pertinenziale, non citato nei precedenti accordi.

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.

Non essendo stato eseguito sopralluogo a causa dell'attuale situazione emergenziale epidemiologica legata al Covid-19, in merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimale, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visura e planimetria catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it)), nonché alla documentazione fornita dall'ASST.

## PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

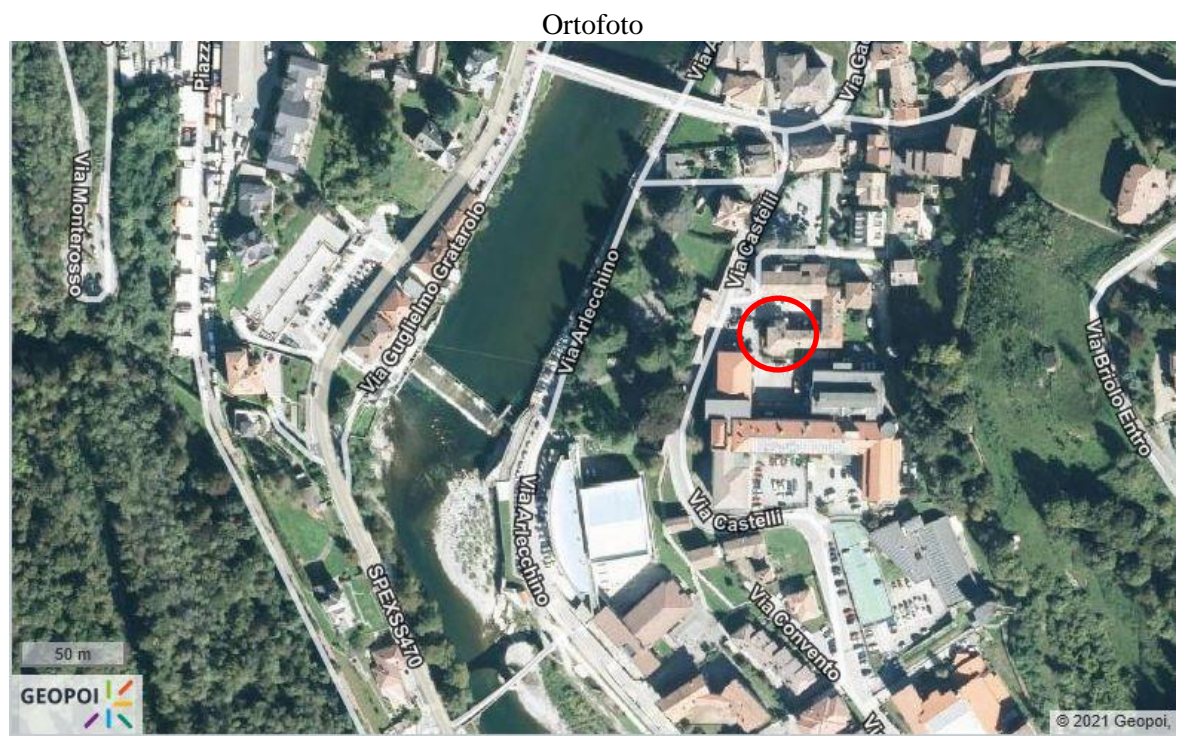
#### Il Comune: brevi cenni

Il Comune di San Giovanni Bianco è un centro collinare inserito nel Parco delle Orobie ed occupa una ridente conca che alterna al verde del paesaggio i morbidi colori delle contrade, che dal fondo valle salgono a lambire i crinali di Paglio ed il gruppo del Cancervo (1800 metri). La caratteristica architettura del centro storico, segnata dagli archi delle vie porticate e dall'intreccio dei ponti che scavalcano le acque del Brembo e dell'Enna, testimonia le origini medievali del comune, il cui sviluppo favorì il graduale espandersi dell'economia vallare.

Non è dotato di stazione ferroviaria, la quale fu aperta nel 1906 quale capolinea del breve prolungamento di San Pellegrino Terme e, dopo decenni di intenso utilizzo da parte dei viaggiatori e nonostante l'esistenza di una domanda di traffico merci, l'impianto fu chiuso nel 1966 insieme all'intera linea. Il sedime della stazione è stato in seguito riutilizzato quale segmento della Ciclovía Valle Brembana che costeggia il corso del fiume Brembo. Il Comune dista 28 Km dal capoluogo orobico, ha una superficie di circa 31,03 kmq, è ubicato a 448 metri s.l.m. e conta circa 4.700 abitanti.

### L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile

L'immobile è ubicato ad est del fiume Brembo, vicino all'Ospedale e alla Chiesa e al Convento di San Rocco; è una zona mista residenziale e commerciale, di passaggio automobilistico. Lungo la strada non ci sono parcheggi, ma la loro carenza è mitigata da un parcheggio pubblico a poche centinaia di metri.



## 2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da una porzione di un edificio monastico, ubicato in San Giovanni Bianco, in via Convento n. 5, e dall'antistante terreno pertinenziale.

L'edificio monastico di cui fa parte l'unità immobiliare ha ormai perso la sua funzione da tempo ed è stato adibito a residenze private.



Vista esterna del fabbricato da via Castelli (fonte: Google Maps)



### 3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile si sviluppa su tre piani, due fuori terra e uno interrato. L'accesso avviene direttamente da via Convento mediante un porticato al piano terra.

L'immobile è composto da un locale ed un'autorimessa al piano interrato; un porticato e due camere non comunicanti tra loro al piano terra; un ampio ed unico vano con copertura lignea al piano primo. Piano terra e piano primo sono collegati tra loro mediante una scala posta sul lato del porticato.

L'accesso al piano interrato avviene mediante una rampa carrabile mai ultimata. Tale piano è suddiviso in due parti, una di più antica costruzione costituita da un locale con volta a botte ed una di più recente edificazione composta da un'autorimessa, i cui lavori non sono mai stati completati.

L'edificio verte in forte stato di degrado e abbandono da diversi decenni, tanto che è stato necessario installare puntellamenti e mantovane parasassi per eventuali crolli, dovuti in particolar modo alle condizioni pericolanti della copertura lignea.

L'edificio è privo di dotazioni impiantistiche, di finestre e oscuranti, di pavimentazioni e di intonaci, risultando pertanto inagibile.

### 4 UTILIZZO ATTUALE

L'immobile è inutilizzato da anni, in forte stato di degrado e risulta inagibile, pertanto, allo stato attuale, risulta libero da cose e persone.

### 5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Bianco, gli immobili in esame sono identificati come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale
42	222	Ente Urbano	460 m <sup>2</sup>
42	220	Prato	100 m <sup>2</sup>

Nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Bianco, l'unità immobiliare in esame è distinta con il seguente identificativo catastale:

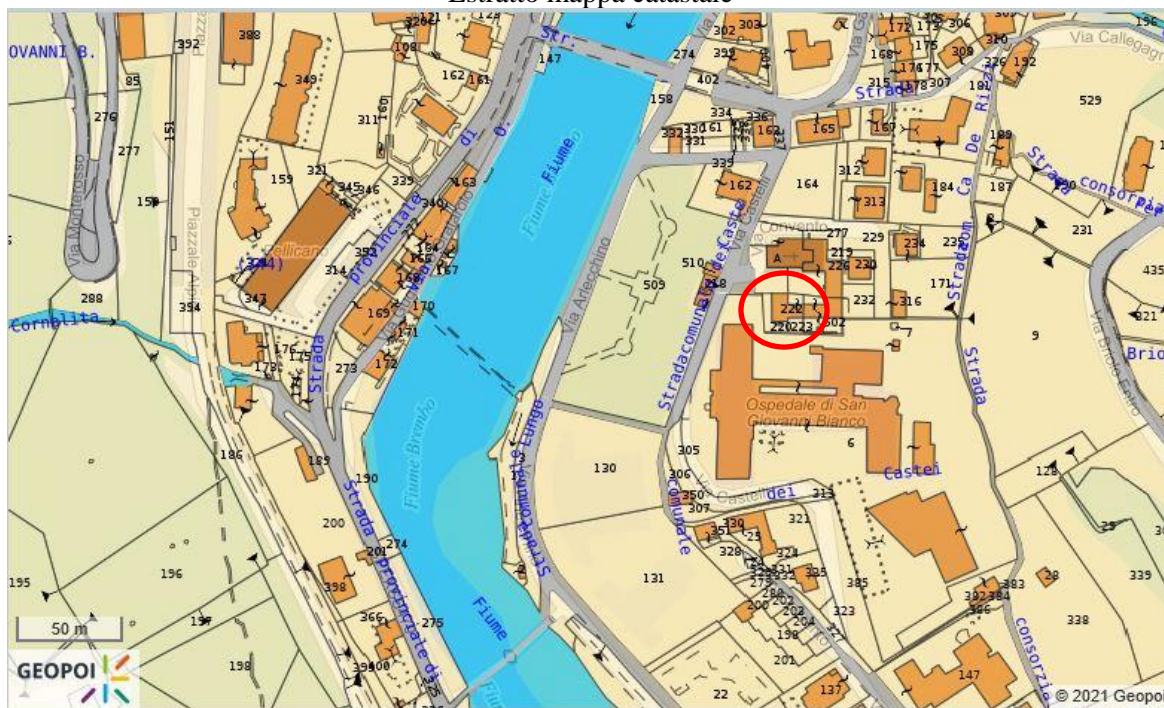
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
42	222	1	A/5	3	4,5 vani	---	€ 167,33

L'unità immobiliare p.lla 222 sub. 1 è intestata all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per l'intero. Tale immobile è pervenuto in proprietà all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII a seguito di decreto di trasferimento immobili del 12.03.2012, rep. n. 15079 a firma Tribunale di Bergamo, trascritto a Bergamo il 23.03.2012, Reg. Gen. n. 13221, Reg. Part. n. 8708.

Il terreno p.lla 220 risulta erroneamente intestato all'attualità all'Azienda Ospedaliera Ospedale Treviglio-Caravaggio di Treviglio, con sede in Treviglio, c.f. 02585580166, proprietario per l'intero.

L'ASST Papa Giovanni XXIII è, infatti, proprietaria del terreno pertinenziale di cui al fg. 42 mappale 220 a decorrere dall'01.01.2016, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 23/2015 dell'11.08.2015 "Evoluzione del sistema sociosanitario lombardo: modifiche al titolo I e al titolo II della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità)" ed in forza dei Decreti della Direzione Generale Welfare n. 11971 del 31.12.2015, n. 5218 del 07.06.2016 e n. 5430 del 10.06.2016.

Estratto mappa catastale



## 6 CONSISTENZA

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/98 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:

Dettaglio	Superficie (m <sup>2</sup> ) (DPR 138/98)	K ragg.	Superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )
Vani principali e accessori diretti (p. terra)	70,15	100%	70,15
Vani principali e accessori diretti (p. primo)	83,30	100%	83,30
Balconi, terrazzi e similari comunicanti (fino a 25 m <sup>2</sup> )	12,80	30%	3,84
Area esterna a verde (piano terra)	90,10	10%	9,01
Accessori indiretti non comunicanti (vano a piano interrato)	49,15	25%	12,29
Rampa (piano interrato)	27,30	10%	2,73
Autorimessa (piano interrato)	50,80	50%	25,40
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>			<b>206,72</b>

La superficie commerciale ragguagliata è pari, in cifra tonda, a 207 m<sup>2</sup>.

Le singole superfici sono state desunte dalla documentazione fornita dal richiedente, in particolare dalla relazione del CTU arch. Danilo Salvoni, datata febbraio 2010.

Trattasi delle superfici indicate nelle tavole di progetto della Denuncia di Inizio Attività per “ristrutturazione edilizia dell'edificio residenziale e formazione di nuova autorimessa interrata”, datata 26.02.2007. Tali opere sono state iniziate con la formazione della nuova autorimessa, ma mai ultimate (comunicazione di sospensione dei lavori del 30.01.2009).

Non concorre alla superficie commerciale il portico ingresso comune ad altra ditta, assimilabile a bene comune non censibile.

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

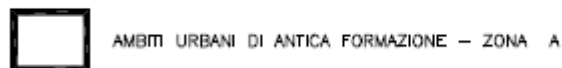
### 7 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, approvato con Delibera Consiliare n. 124 del 10.06.2013 e pubblicato sul BURL il 06.11.2013, e successive varianti – l'ultima approvata il 10.02.2021 e pubblicata sul BURL il 23.03.2021, l'immobile ricade all'interno degli “*ambiti urbani di antica formazione – zona A*” (art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).



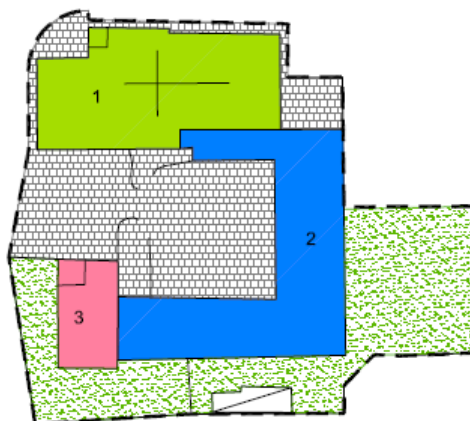


**SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PIANO DELLE REGOLE)**



La zona omogenea “A” comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.  
All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge N. 12/2005 .  
Gli interventi all'interno dei centri storici sono normati dal Piano del Centro Storico che è parte integrante e sostanziale del presente Piano delle Regole.

In particolare, l'immobile ricade nelle aree con 3° Grado di intervento edilizio “Trasformazione per l'adeguamento ambientale”.



LEGENDA		
PERIMETRO DI ZONA A		
TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI	gradi di intervento	
restauro	I	
risanamento conservativo	II	
trasformazione per l'adeguamento ambientale	III	
demolizione	IV	
TIPI D'INTERVENTO SUGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI		
Aree libere, di uso privato, da valorizzare	A1	
Aree libere, di uso pubblico, da valorizzare	A2	
Androni, porticati da valorizzare		
N. UNITA MINIMA D'INTERVENTO (U.M.I.)		N.
PIANO DI RECUPERO		P.R.N.



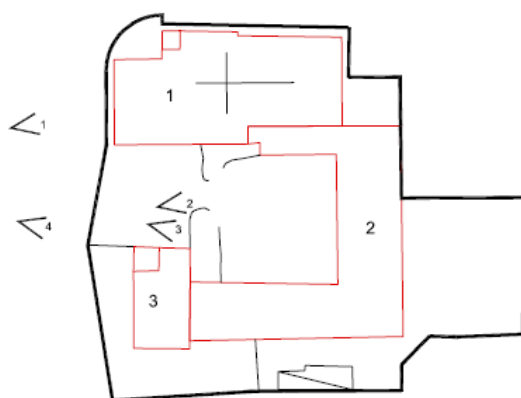
## GRADO III : TRASFORMAZIONE PER L'ADEGUAMENTO AMBIENTALE

### Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale, senza incremento volumetrico, computando anche il volume non abitabile e/o non praticabile;
- cambio destinazione d'uso interna ai volumi preesistenti, la parziale modifica di aperture il tutto sempre nel rispetto delle caratteristiche particolari dell'ambito con utilizzo di materiali tradizionali della zona;
- ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, gli interventi volti a modificare la distribuzione interna, attraverso anche la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, da effettuarsi preferibilmente con materiali coerenti agli originali, comunque compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

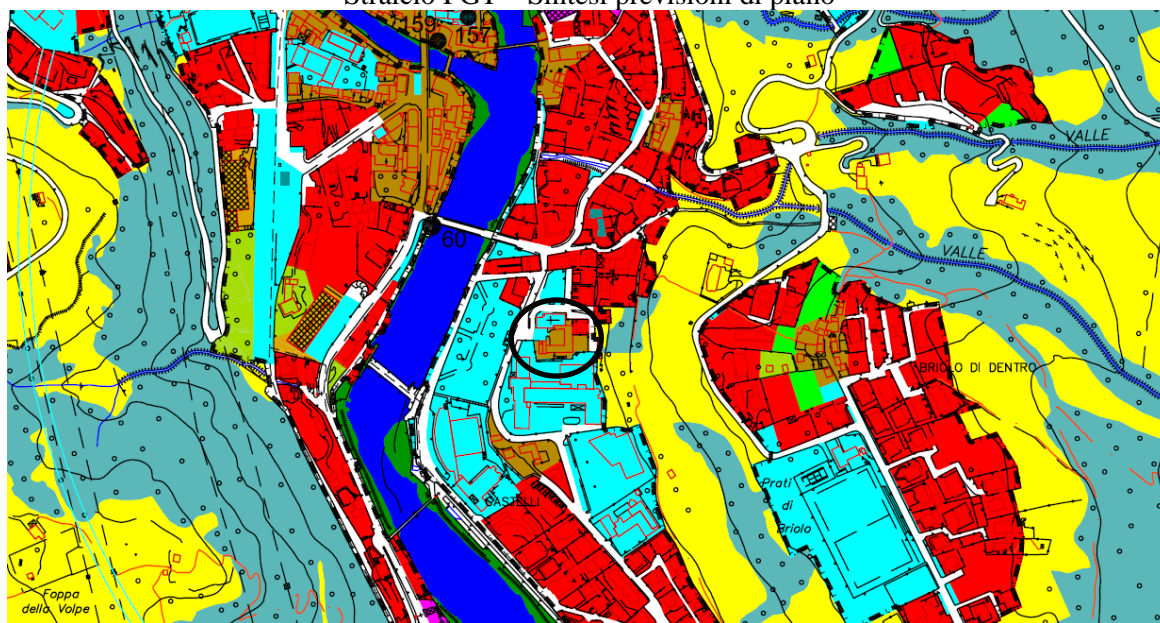
Numero unità minima di intervento



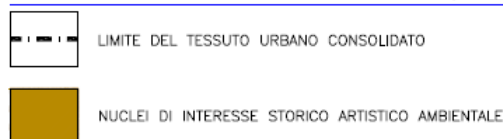
#### LEGENDA

CONDIZIONI DI DEGRADO DEGLI EDIFICI		
non degradato	ND	
parzialmente degradato	PD	
molto degradato	MD	

### Stralcio PGT – Sintesi previsioni di piano



**SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PIANO DELLE REGOLE)**



Dal punto di vista dei vincoli, l'immobile ricade tra gli "ambiti di rispetto dai fiumi" (D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c).

### 8 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

La valutazione sarà effettuata considerando gli immobili liberi da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). L'immobile sarà, altresì, considerato legittimato e conforme alle normative urbanistico/edilizie.

## PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

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

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

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

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

1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

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

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

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

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

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

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



## 10 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, degli immobili sopra descritti per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica.

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

## 11 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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.

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 2020, dedicato al settore residenziale, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, nonché quanto indicato nelle Statistiche Regionali Lombardia – mercato immobiliare residenziale anno 2020, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Il 2020, complessivamente, si chiude con un calo generalizzato delle unità abitative compravendute. Il consuntivo si chiude con un calo di quasi l'8% di compravendite di abitazioni (NTN), circa 46mila unità in meno rispetto al 2019. Si interrompe così, bruscamente, la crescita dei volumi di compravendita che proseguiva dal 2014 con un tasso di crescita medio annuo attorno al 7,5%.

Nel corso del 2020 si interrompe il trend positivo dei dati in rialzo relativi ai volumi di compravendita registrati in Lombardia. Dopo un andamento favorevole agli scambi durato per ben sei anni consecutivi assistiamo ad un brusco calo degli indici a livello regionale: il dato aggregato delle intere province evidenzia un differenziale pari a -7,9 % (NTN) e -0,19 (IMI). Situazione analoga a livello di capoluoghi di provincia: in questo caso il trend negativo è più evidente, pari a -14,1% (NTN) e -0,43 (IMI).

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

Il mercato residenziale della provincia di Bergamo nel 2020 fa registrare un decremento degli scambi del -7,3% in tutta la provincia, ma il calo maggiore si riscontra nel capoluogo con -16,3% e a seguire i comuni ricompresi nella macroarea della Cintura città con -10,40%. Più contenute le diminuzioni nella restante parte del territorio provinciale, anzi si evidenzia una variazione positiva.

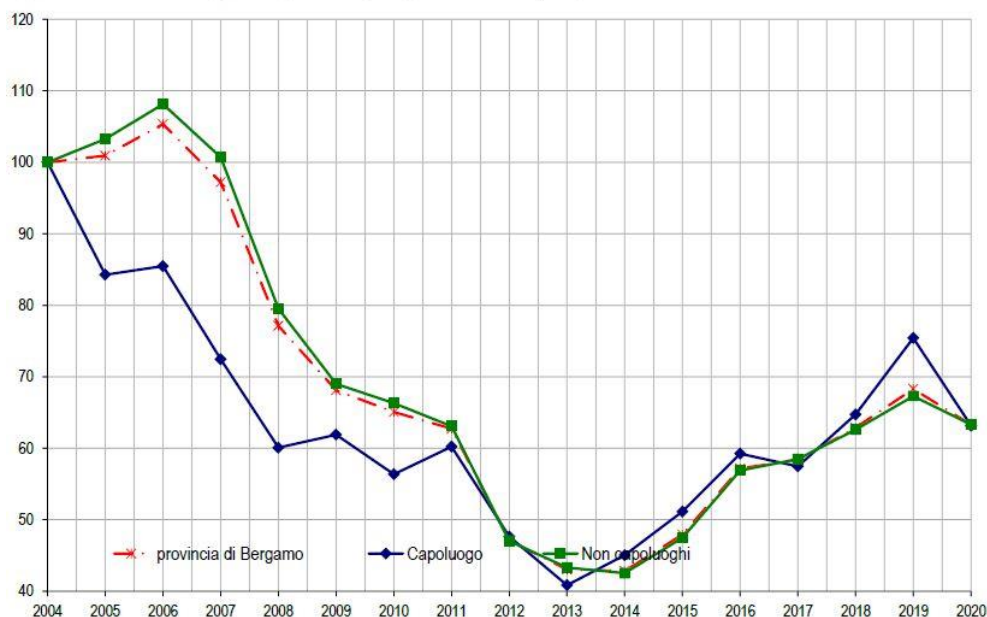
La contrazione delle compravendite è illustrata graficamente dalla Figura 17, dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo e dalla Figura 18, che illustra la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si può notare come la diminuzione dei volumi di compravendita avvenuta nel 2020 dopo un importante incremento del 2019 sia più evidente nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia.

Nessun cambiamento, invece, si è avuto per quanto riguarda i valori.

Nell'ambito delle compravendite residenziali si inseriscono anche le compravendite delle pertinenze, quali depositi e autorimesse. Nel 2020 gli scambi di box e posti auto, risultano in diminuzione del 6,6% rispetto al 2019, circa un punto in meno rispetto al dato registrato nel settore delle abitazioni (-7,7%). Riguardo ai box e ai posti auto, gli acquisti di queste unità segnano una diminuzione abbastanza omogenea nelle diverse aree, con un maggiore calo al Sud, -8%. Il quoziente IMI supera il 2% al Nord e al Centro. Rispetto al 2019, la quota di scambi di box e posti auto è diminuita di 0,16 punti.

#### Statistiche Regionali - Provincia di Bergamo<sup>2</sup>

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



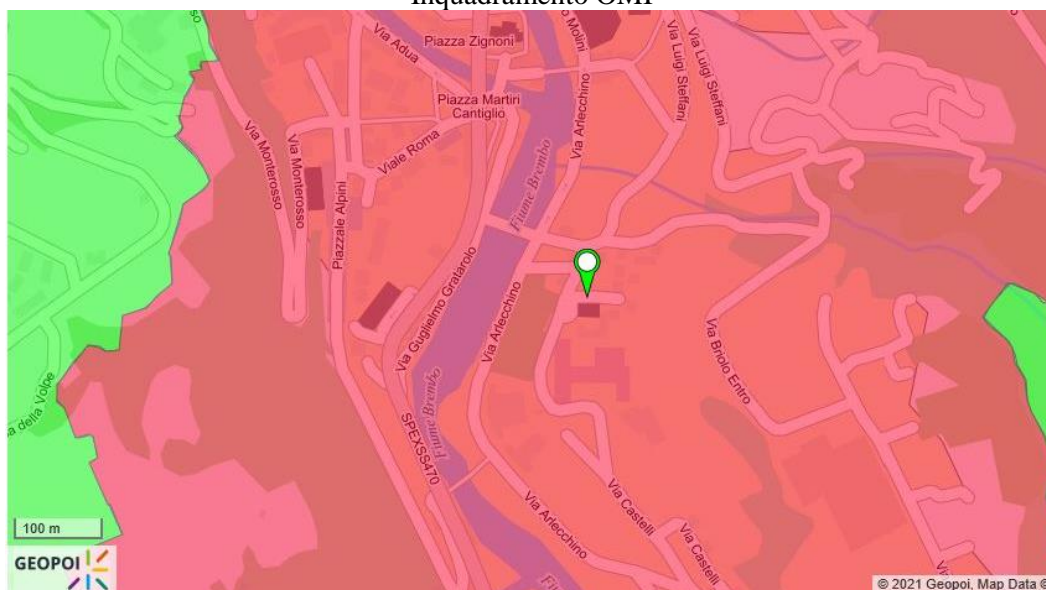
<sup>2</sup> Statistiche Regionali, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 03.06.2021, periodo di riferimento anno 2020 (ultime statistiche pubblicate)

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



Per quanto riguarda, nello specifico, il mercato di San Giovanni Bianco nel periodo analizzato (2018-2021), si è rilevato per la tipologia residenziale un mercato con un indice IMI (riferito al semestre) di molto inferiore all'1%, ad indicare che il Comune in questione non è molto attivo in termini di compravendite di abitazioni. Le rilevazioni riportano un indice IMI che dal 1° semestre 2017 è andato leggermente aumentando, passando dallo 0,51% allo 0,776% del 1° semestre 2018; nel 2° semestre si è verificato un leggero calo con un indice IMI pari a 0,666% che ha subito una battuta di arresto fino al 1° semestre 2020, a causa della gravità della crisi sanitaria dovuta alla diffusione del virus COVID-19 e del conseguente confinamento imposto. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori stazionario con una leggera inflessione nel 2° semestre 2020.

#### Inquadramento OMI





Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale in zona B1 (Fascia centrale / Centro abitato) al 2° semestre 2020 (ultimo periodo pubblicato):



**Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio**  
Valori del comune

Pagina: 1 di 1

Data: 31/03/2021  
Ora: 12:04:39

Comune: SAN GIOVANNI BIANCO Destinazione: Residenziale Zona: Centrale B1 Semestre: 2020/2

Fascia: Centrale	Zona: B1	Microzona:
Descrizione: CENTRO ABITATO		
Tipologia Prevalente:		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	N	P	900	1250	L	3	4	N
Abitazioni di tipo economico	N	P	690	780	L	3,1	3,8	N
Box	N	P	345	450	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	N	P	1100	1450	L	4	5	N

## 12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Nel caso specifico, dovendo effettuare la valutazione di un immobile che verte in forte stato di degrado e che è ubicato in un'area del comune con valenza storica, artistica e/o architettonica in cui è previsto il mantenimento delle strutture murarie esterne, si è provveduto a determinare il valore dell'immobile attraverso il procedimento del valore di 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 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:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{(K + U_p)}{q^n}$$

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:

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

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			
$O_P$	Onerari 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:

- $O_{IA} = t * V_T$  (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- $O_{FA} = f * V_T$  (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:

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

### 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.

Si prevede un importante intervento di ristrutturazione delle strutture murarie esterne con il mantenimento di quelle originarie, nonché una nuova distribuzione degli spazi interni che preveda la realizzazione di una residenza unifamiliare su tre piani, di cui due fuori terra ed uno interrato, collegati tra loro mediante scala interna. L'unità abitativa si svilupperà ai piani terra e primo, mentre cantina e autorimessa saranno ubicati a piano interrato.

### 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 è supposto che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n <sub>1</sub>	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub>	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n <sub>3</sub>	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	24



### 13 DETERMINAZIONE DEL VALORE

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO ( $V_M$ )

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 è stato determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

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

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 o di proposte di vendita;
2. Eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
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).

## Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche “Abitazione”		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Localizzazione di dettaglio dell’edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell’edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Nuova costruzione	No	0
	Si	1
Stato manutentivo dell’uii	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Stato manutentivo dell’edificio (sup. subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Orientamento prevalente dell’uii	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3

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

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo civile, categoria catastale A/2) reperiti nel Comune di San Giovanni Bianco, nella zona OMI B1 in cui ricade l’unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

**C<sub>A</sub>**: atto del Notaio Avv. Francesco Luigi Patanè del 05.06.2020, rep. n. 40369, racc. n. 11769: appartamento in Piazza Marconi, n. 4/a, posto al piano terra. L’immobile è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno con

antibagno, disimpegno, due camere, ripostiglio e ampio terrazzo, oltre a un'autorimessa pertinenziale al piano seminterrato. Superficie commerciale ragguagliata di 111 m<sup>2</sup>. Prezzo € 140.000.

**C<sub>B</sub>**: atto del Notaio Avv. Massimo Mastrodonato del 28.05.2019, rep. n. 10920 racc. n. 9345: appartamento in Via Busi Cariani n.10, posto al piano terra di fabbricato con ascensore. L'immobile è composto da soggiorno / pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno, locale centrale termica, con annessa corte esclusiva su tre lati (est, sud e ovest) al piano terra e cantina ed intercapedine al piano interrato; completa la proprietà autorimessa e due intercapedini pertinenziali a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 141 m<sup>2</sup>. Prezzo € 192.000.

**C<sub>C</sub>**: atto del Notaio Avv. Paolo Divizia del 10.04.2018, rep. n. 3244 racc. n. 2686: appartamento in via Ligur n. 8/c, che si sviluppa su più livelli, piano seminterrato, terra e primo. L'immobile è composto al piano seminterrato da ingresso, cantina, lavanderia e porzione di area esclusiva in lato ovest, al piano terra da cucina, soggiorno, bagno, balcone e porzione di area esclusiva in lato est, al piano primo da tre camere, bagno, disimpegno e due balconi. Completano la proprietà autorimessa e ripostiglio a piano seminterrato. Superficie commerciale ragguagliata di 171 m<sup>2</sup>. Prezzo € 220.000.

**C<sub>D</sub>**: atto del Notaio Avv. Massimo Mastrodonato del 29.07.2021, rep. n. 13536 racc. n. 11568: appartamento in via Briolo Entro n. 34, posto al piano primo di fabbricato senza ascensore. L'immobile è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ciascuna con balcone, un bagno. Completano la proprietà locale sottotetto al piano secondo ed autorimessa a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 109 m<sup>2</sup>. Prezzo € 128.000.

**C<sub>E</sub>**: atto del Notaio Avv. Massimo Mastrodonato del 06.08.2020, rep. n. 12236, racc. n. 10446: appartamento in piazza Guglielmo Marconi n. 4, posto al secondo piano di fabbricato con ascensore. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegni, due camere, due bagni, due balconi e terrazzo. Completa la proprietà autorimessa a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata di 147 m<sup>2</sup>. Prezzo € 163.000.

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'immobile da ristrutturare, aventi il più possibile caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare. Pur ipotizzando il *subject* ristrutturato e quindi in condizioni di manutenzione ottime, non è stato possibile reperire atti di immobili ristrutturati o in ottime condizioni nella stessa zona OMI.



## Tabella “B” - Test di ammissibilità

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

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

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

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

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

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

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell’unità oggetto di stima (abitazione unifamiliare in fabbricato da ristrutturare con conservazione delle strutture murarie

esterne significative), dal citato prezziario DEI si è presa come riferimento la scheda B6 – Risanamento conservativo).

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, escludendo il solo impianto ascensore.

Il costo di realizzazione dell'intervento aggiornato all'attualità secondo il coefficiente di rivalutazione ISTAT uguale a 1,016, è pari ad €/m<sup>2</sup> 1.008,93, da incrementare nella misura del 20% circa per tener conto degli oneri quali permessi, progettazione, direzione lavori, ecc.. Si ottiene un valore finale pari a:

$$\text{€/m}^2 1.008,93 \times 1,20 = \text{€/m}^2 1.210,72$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente a quello ottimo, si è ipotizzata una spesa di €/m<sup>2</sup> 1.210,72, per cui per portare il bene allo stato normale si ipotizza una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'ex Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate - “determinazione costi di ristrutturazione C' e C'’):

$$\text{€/m}^2 1.210,72 : 2 = \text{€/m}^2 605,36 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 600,00$$

#### **Tabella “C” - Tabella dei dati**

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

#### **Tabella “D” – Tabella dei Prezzi Impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare.

Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica “stato manutentivo” è stato desunto dalla tipologia B6 (risanamento conservativo) del prezziario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, attribuendo €/m<sup>2</sup> 450,00 all'unità immobiliare e €/m<sup>2</sup> 150,00 all'edificio.

I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio, recentemente ultimata, per analogia rispetto alla destinazione residenziale in edificio pluripiano.

## Tabella “E” – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza stimale pari  $\pm 10\%$ ) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

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

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



**Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio**

Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamio.uptbergamio@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)				
Fonte	Immobili Residenziali	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita	
Estremi		rep. n. 40369, racc. n. 11769		rep. n. 10920, racc. n. 9345		rep. n. 3244, racc. n. 2888		rep. n. 13536 racc. n. 11568	
Prezzo (€)		140.000,00		182.000,00		220.000,00		128.000,00	
Epoca dato (Semestrale/anno)		1°/2020		1°/2019		1°/2018		2°/2021	
Comune		San Giovanni Bianco		San Giovanni Bianco		San Giovanni Bianco		San Giovanni Bianco	
Indirizzo		Piazza Marconi		Via Busi Cariani		via Ligur		via Briolo Entro	
		4/a		10		8/c		34	
Catastali		41		49		42		41	
		349		535		484		349	
		11-42		4-12		5-11		703-704-16	
		B1		B1		B1		B1	
		1.050,00		1.050,00		1.050,00		900,00	
		1.350,00		1.350,00		1.350,00		1.250,00	
		900,00		900,00		900,00		900,00	
		1.250,00		1.250,00		1.250,00		1.250,00	
		111,00		141,00		171,00		108,00	
		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		Civile		Civile		Civile		Civile	
		No		No		No		No	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		E-O		E-O		E-O		E-O	
		147,00		147,00		147,00		147,00	
		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		Civile		Civile		Civile		Civile	
		No		No		No		No	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		E-O		E-O		E-O		E-O	
		207,00		207,00		207,00		207,00	
		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>		Superficie in m <sup>2</sup>	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		Civile		Civile		Civile		Civile	
		No		No		No		No	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		Normale		Normale		Normale		Normale	
		E-O		E-O		E-O		E-O	
		S		S		S		S	



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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA 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				
Epoca dato	Prezzo rilevato (€)	140.000,00	192.000,00	220.000,00	128.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ 900,00				
	Semestre OMI di riferimento	1°/2020	1°/2019	1°/2018	2°/2020	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$ 1.250,00				
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.075,00	$C' \text{ (€}/m^2\text{)}$ (da scalante a normale) 800,00				
	Coefficiente epoca $K_e$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI}$ epoca stima/ $V_{OMI}$ epoca comparabile)	0,90	0,90	0,90	1,00	$C'' \text{ (€}/m^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 600,00				
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.075,00	1.075,00	1.075,00	1.075,00	Epoca stima: 2°/2021				
	Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI}$ zona subject / $V_{OMI}$ zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/ $m^2$ (zona ed epoca subject) 1.075,00				
	Consistenza ragguagliata ST <i>Cl</i> (mq)	111	141	171	109	147	207			
	Prezzo unitario pc (€/mq)	1.261,26	1.381,70	1.286,55	1.174,31	1.108,84	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/ $m^2$ ( $V_{OMI} \text{ min.} - C$ ) 300,00			
Prezzo unitario omogeneizzato $p/c = pCi \times k_e \times k_l$ (€/mq)	1.129,88	1.219,86	1.152,53		1.108,84	Prezzo/Canone max ammissibile = €/ $m^2$ ( $V_{OMI} \text{ max.} + C$ ) 1.850,00				
Prezzo complessivo omogeneizzato $P/c = pCi \times ST$ (€)	125.416,67	172.000,00	197.083,33		163.000,00	p/c min = € 1.108,84				
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ						

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

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	111,00	Superficie in m <sup>2</sup>	141,00	Superficie in m <sup>2</sup>	171,00	Superficie in m <sup>2</sup>	109,00	Superficie in m <sup>2</sup>	147,00	Superficie in m <sup>2</sup>	207,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00
c5	Stato manufattivo dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c6	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c7	Orientamento prevalente dell'edificio	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	S	4,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
CARATTERISTICHE			Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Ca				Cb	Cc	Cd	Ce			
c1	Consistenza raggiuagliata	1.108,84	1.108,84	1.108,84	1.108,84	1.108,84	1.108,84	1.108,84	1.108,84	1.108,84	1.108,84	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	6.270,83	8.600,00	9.854,17	6.400,00	8.150,00						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	8.026,67	11.008,00	12.613,33	8.192,00	10.432,00						
c4	Nuova Costruzione	8.026,67	11.008,00	12.613,33	8.192,00	10.432,00						
c5	Stato manufattivo dell'vivo	93.150,00	93.150,00	93.150,00	93.150,00	93.150,00						
c6	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	31.050,00	31.050,00	31.050,00	31.050,00	31.050,00						
c7	Orientamento prevalente dell'vivo	4.138,75	5.676,00	6.503,75	4.224,00	5.379,00						

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
N.	Identificativo		Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggiata		96,00	106.448,98	66,00	73.183,67	36,00	39.918,37	96,00	106.666,67	60,00	66.530,61
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Nuova Costruzione		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Stato manufatto dell'edificio		1,00	93.150,00	1,00	93.150,00	1,00	93.150,00	1,00	93.150,00	1,00	93.150,00
c6	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)		1,00	31.050,00	1,00	31.050,00	1,00	31.050,00	1,00	31.050,00	1,00	31.050,00
c7	Orientamento prevalente dell'edificio		2,00	8.277,50	2,00	11.352,00	2,00	13.007,50	2,00	8.448,00	2,00	10.758,00
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\sum \Delta P_i$			238.920,48		208.735,67		177.125,87		241.314,67		201.488,61
	$P_c$			125.410,67		172.000,00		197.083,33		128.000,00		163.000,00
	$P_c + \sum \Delta P_i$			364.343,15		380.735,67		374.209,20		369.314,67		364.488,61
1° SINTESI												
	$P_c$ corretto			1.790,11		1.839,30		1.807,77		1.794,13		1.760,81
	$\Delta_{medio}\%$			-1,68%		2,73%		0,87%		-0,36%		-1,65%
	Esito 1° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)											1.760,42
	% di scostamento accettato											10%
	Valore 1° sintesi (€)											376.616,94

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m<sup>2</sup> 1.790,42. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile ristrutturato è pari a:

$$207 \text{ m}^2 \times 1.790,42 \text{ €/m}^2 = 370.616,94 \text{ €}$$

Riprendendo la formula e lo schema indicato per detto criterio estimale al precedente paragrafo §12, si riportano le successive fasi di calcolo del valore di trasformazione applicato.

Il valore di mercato così individuato è temporalmente collocato alla fine dell'operazione, ovvero dopo l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione e del periodo residuo necessario alla promozione commerciale e alla vendita.

#### Il costo della trasformazione e relativi oneri indiretti (Ctc)

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti tre fattori produttivi:

- costo delle opere di idoneizzazione dell'area (COI)
- costo di costruzione delle superfici coperte (CSC)
- costo di sistemazione delle aree esterne (CSE)

In generale tali costi possono essere individuati:

- in forma analitica se si dispone di un progetto definitivo e quindi di un computo metrico estimativo
- attraverso un procedimento sintetico-comparativo, nei casi in cui non si è ancora in presenza di una progettazione di dettaglio, nel quale caso il costo di costruzione si determina individuando un parametro unitario, che sarà diverso a seconda del tipo di opera.

In assenza di tali informazioni dirette, nel caso specifico si è fatto riferimento ai costi parametrici rilevati statisticamente e riportati nella pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Ai fini della determinazione dei costi di costruzione, sulla base delle previsioni progettuali, la superficie presa a riferimento è, da un lato, la superficie lorda di pavimento m<sup>2</sup> 153,45, determinata considerando le superfici del piano terra e primo con esclusione delle superfici di porticato, balcone e terrazza, dall'altro, la superficie del piano interrato.

Si individua il parametro unitario di consistenza al quale verrà applicato un costo parametrico  $P_c = \text{m}^2$  di SLP ossia la superficie lorda misurata ai fili esterni delle murature perimetrali di tutti i piani abitabili. Nel computo dei costi, essendo simili le modalità di scelta del parametro di riferimento (m<sup>2</sup> di SLP) anche per gli edifici "tipo" della pubblicazione DEI, si adotta il coefficiente pari all'unità.

Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato che permetta di raccogliere i dati necessari. Si prendono a riferimento i campioni dei costi unitari per le diverse tipologie edilizie che intervengono nel processo produttivo. Tali campioni saranno poi opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc.), del tempo di riferimento, della



consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni con quelle del bene oggetto di valutazione,

Si ottengono i seguenti risultati:

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE					
Tipologia dei costi		Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
			DEI - “Prezzario delle Tipologie edilizie” del Collegio Ing. ed Arch. di Milano			2019	3213		10602	19	1.012,00	1,00	1,02	1,15	0,95	1,11	1.123,30	153,45	172.370,35
			B6 - Risanamento conservativo																

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.

Il costo di realizzazione dei locali a piano interrato è stato differenziato rispetto al costo dell'abitazione desunto dalla scheda B6, considerandolo al 50% per tener conto del diverso grado di finiture.

#### Costi indiretti di trasformazione (C<sub>IT</sub>)

I "Costi indiretti di trasformazione" (C<sub>IT</sub>) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O<sub>U</sub>) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C<sub>G</sub>).

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.

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	1,47	€/mc		905,01	1.330,36
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	4,61	€/mc		905,01	4.172,10
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	416,44	€/mq	6,00%	135,06	3.374,66

Si precisa che il volume e la superficie inserita nella tabella per il calcolo degli oneri di urbanizzazione sono stati desunti dalla documentazione fornita dall’UOC Tecnico e Patrimoniale dell’ASST.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il Costo di Costruzione sono dedotti dalle Tabelle comunali approvate con Delibera di Giunta Comunale n. 140 del 11.12.2020, relativa alla zona ex B1 e B2 “*nuclei di antica formazione*” per interventi di ristrutturazione senza demolizione.

I “**Costi di gestione dell’operazione**” ( $C_G$ ) comprendono:

- gli **Onorari professionali** ( $O_P$ ), ossia le spese tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l’accatastamento, ecc., calcolati in percentuale variabile sul Costo tecnico di trasformazione ( $C_{TT}$ ), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;

- **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, 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 ed amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, 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 ( $C_G$ ).

COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE					
Onorari professionali [ $O_p = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$ ]	€	7,00%	228.507,25	15.995,51	
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	€	2,00%	237.384,38	4.747,69	
Spese di commercializzazione ( $S_C = x\% \times V_m$ )	€	2,00%	370.616,94	7.412,34	
<b>TOTALE (<math>C_{IT} = O_U + C_G</math>)</b>				<b>37.032,66</b>	

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%.

▪ **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 valori  $n_1$ ,  $n_2$  ed  $n_3$  corrispondono ai periodi 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

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue:

Oneri finanziari	Tasso $i$ (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito $d$ (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione	1,81%	18	228.507,25	30,0%	50,0%	934,79



$Of = x\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	14	228.507,25	70,0%	50,0%	1.691,39
<b>Sugli oneri di urbanizzazione</b> $Of = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	18	8.877,12	100,0%	50,0%	121,05
<b>Sui costi di gestione</b> $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	18	28.155,53	30,0%	50,0%	115,18
	14	28.155,53	70,0%	50,0%	208,41
<b>ONERI FINANZIARI - <math>O_{FT}</math></b>					<b>3.070,82</b>

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 – agosto 2021": 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  $i=1,81\%$  (periodo di riferimento: giugno 2021. Gli oneri finanziari vanno computati con riferimento ai tempi di erogazione dei capitali, e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi.

#### ▪ Utile del promotore

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 si intendono compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, che 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 è stata 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 (€)
370.616,94	10,00%	37.061,69

Si assume, nel caso in esame, un utile del promotore pari a 10% del totale dei costi sostenuti.

▪ **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 (9%), oneri di mediazione (1%), oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche (1%), oneri notarili e/o di passaggio (2%).

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:  $O_{IA} = t \times V_T$ .

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

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

$$\text{con } f = (1+t) \times d \times (q^n - 1) \text{ e } q = 1+i$$

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

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	50,00%	1,81%	24	2,06%

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE DA TRASFORMARE ( $V_T$ )**

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

Tenuto conto dell'attuale andamento dei tassi, non si procede all'attualizzazione delle voci riportate nella tabella sottostante.

Dettaglio voci	Valore (€)
Valore di mercato del bene trasformato $V_m$	370.616,94
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	34.276,09
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	79.977,54
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	34.276,09
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	79.977,54
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	4.438,56
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	4.438,56
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	4.223,33
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	9.854,44
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	4.223,33
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	9.854,44
Oneri finanziari sui costi (OFT)	3.070,82
Utile del Promotore (UP)	37.061,69

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula seguente, semplificata rispetto a quella esposta in precedenza, dato che non si procede all'attualizzazione.

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

dove:

$C_{TTj}$  = 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.

$V_m$	$\sum_j C_{TTj} + O_u + \sum_k C_{Gk} + O_{FT} + U_P$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f]$	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
370.616,94	305.672,43	1,15	<b>56.442,17</b>

Il valore di mercato arrotondato dell'immobile oggetto di stima è risultato, perciò, pari a **€ 56.000,00**.

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in San Giovanni Bianco via Convento n. 5 ed area esterna pertinenziale di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, che lo ha richiesto al fine di una futura alienazione ed escludendo qualunque altro utilizzo.

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

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili identificati catastalmente al fg. 42 p.lla 222 sub. 1 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) e al fg. 42 p.lla 220 (Nuovo Catasto Terreni), così come indicato nella richiesta pervenuta, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, successivamente modificato ed integrato con l'atto aggiuntivo prot. n. 49527 del 07.04.2021.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi eseguiti, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce agli immobili ubicati nel Comune di San Giovanni Bianco in via Convento n. 5, di cui alla richiesta pervenuta, il valore in cifra tonda pari ad € **56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)**.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID-19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.



Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Bergamo, 10 agosto 2021

Il Responsabile Tecnico  
Simona Di Bitetto  
*firmato digitalmente*

IL DIRETTORE  
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO  
Angelo Iero  
*firmato digitalmente*

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