

ref. prot. n. 62822/2020

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato
di terreni ubicati in Levate, via Santuario**



INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I –DESCRIZIONE GENERALE DE BENE.....	3
1 Notizie di carattere generale.....	3
2 Caratteristiche degli immobili	4
3 Utilizzo attuale	5
4 Identificazione catastale	5
5 Consistenza.....	7
PARTE II –DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	7
6 Destinazione urbanistica.....	7
7 Vincoli urbanistici	9
8 Contratti di locazione	9
9 Servitù ed altri diritti reali	10
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	10
10 Criteri e metodologie estimative	10
11 Individuazione dello scopo della stima	11
12 Analisi del mercato immobiliare	12
13 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	15
14 Determinazione del valore.....	19
14.1. Terreni lotto 6A: procedimento del “valore di trasformazione”	19
14.2. Terreni lotto 6B: metodo sintetico-comparativo (MCA)......	39
CONCLUSIONI	45

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 di alcuni terreni di proprietà ubicati nel comune di Levate in via Santuario, 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 18.11.2020.

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio, gli immobili in argomento erano stati valutati in € 3.996.000,00 (terreni edificabili lotto 6A) ed € 243.000,00 (terreni agricoli lotto 6B) con riferimento a luglio 2014.

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 (visure catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alla documentazione fornita dall'ASST.

PARTE I –DESCRIZIONE GENERALE DE BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune: brevi cenni

Levate è un comune di pianura, di origini antiche, che si estende nell'alta pianura lombarda nel quadrante sud del capoluogo, tra i principali comuni di Stezzano, Verdello e Dalmine. Il territorio è caratterizzato dalla presenza di numerosi canali e corsi d'acqua, che irrigando abbondantemente il terreno ne accrescono la produttività. Presenta un profilo geometrico regolare, con andamento plano-altimetrico pianeggiante.

I collegamenti con il capoluogo sono assicurati ad est dalla Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola e ad ovest dalla vicina Statale n. 525 e dalla ferrovia

Bergamo-Treviglio, che attraversa il territorio comunale di Levate appena dopo aver lasciato a sud la contigua stazione di Verdello-Dalmine.

L'economia locale è basata, oltre alle tradizionali attività agricole, sul settore industriale di recente espansione (metalmeccanico, chimico, edile e tessile) e terziario, costituito da una buona rete distributiva e dei servizi soprattutto bancari. Il comune ha una superficie di circa 5,31 Km², è ubicato a 185 metri s.l.m. e conta circa 3.800 abitanti.

L'intorno della zona di ubicazione degli immobili

L'area in cui sono ubicati i terreni in questione è in zona semiperiferica, a ridosso del centro abitato, inserita in contesto urbanistico di recente espansione, costituendo di fatto l'ultimo lotto libero idoneo per l'edificazione e, pertanto, di buona appetibilità commerciale. Le recenti edificazioni sono costituite per lo più dai classici piccoli condomini di due o tre piani fuori terra di buona fattura e/o villette unifamiliari. L'edificazione è, infatti, concentrata all'interno del centro abitato in maniera abbastanza compatta ed in alcuni nuclei esterni immediatamente a ridosso, di tipo rurale e residenziale.

La zona è, inoltre, caratterizzata dalla vicinanza del Santuario della Madonna del Bailino, località apprezzata dagli abitanti del comune e dalla comoda accessibilità con l'innesto alla S.S.42 del Tonale e della Mendola. Mancano i servizi primari e commerciali e discreta è la dotazione di parcheggi.

2 CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in via Santuario, in prossimità del centro abitato, in cui insiste un'edificazione prevalentemente poco intensiva, rappresentata da fabbricati di tipo mono/bifamiliare e, solo nel recente passato, da complessi plurifamiliari di modeste dimensioni.

Vista del terreno su via del Santuario (fonte: Google Maps)



I terreni in questione sono rappresentati da:

- un'area di maggiore consistenza, ricadente in zona edificabile, adiacente ad altro lotto di terreno oggetto di recente espansione edilizia residenziale, costituente il lotto 6A;
- un'area di minore consistenza attraversata longitudinalmente da un solco naturale, a ridosso della ferrovia Bergamo-Treviglio, non edificabile, costituente il lotto 6B.

I terreni in esame presentano giacitura pianeggiante e facilità di accesso.

3 UTILIZZO ATTUALE

Tutti i terreni, da sempre coltivati, sono oggetto di contratto di affitto in deroga ex art. 45 Legge 203/1982, con durata dal 11.11.2019 al 10.11.2021.

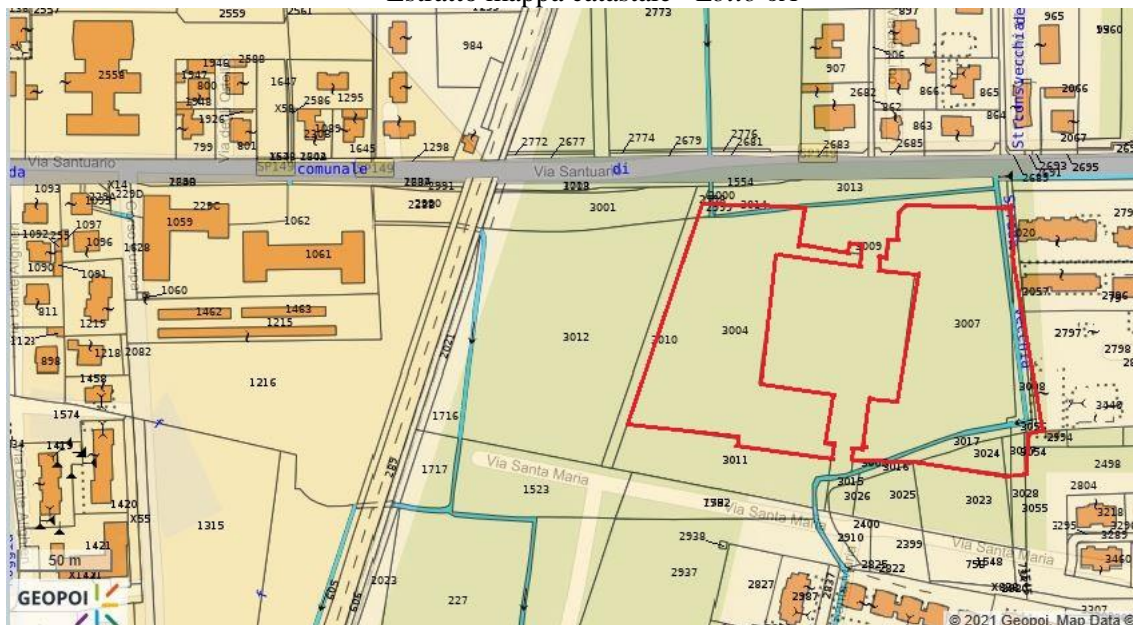
4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Terreni del Comune di Levate gli immobili sono identificati come segue:

Lotto 6A

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	R.D.	R.A.
9	2999	Semin. irriguo	2	25,00	€ 0,14	€ 0,21
9	3004	Semin. irriguo	2	8.430,00	€ 47,89	€ 71,84
9	3007	Semin. irriguo	2	7.830,00	€ 44,48	€ 66,72
9	3008	Semin. irriguo	2	150,00	€ 0,85	€ 1,28
9	3009	Semin. Irriguo	2	31,00	€ 0,18	€ 0,26
9	3014	Semin. irriguo	2	90,00	€ 0,51	€ 0,77
9	3024	Semin. irriguo	2	160,00	€ 2,78	€ 4,18
9	3027	Semin. irriguo	2	90,00	€ 0,51	€ 0,77
9	3054	Semin. irriguo	2	160,00	€ 0,91	€ 1,36
9	3020	Reliq. stradale	--	90,00	--	--
9	3021	Reliq. stradale	--	195,00	--	--
9	3056	Reliq. stradale	--	30,00	--	--
9	3017	Reliq. stradale	--	335,00	--	--
Totale superficie m²				17.946,00		

Estratto mappa catastale - *Lotto 6A*



Lotto 6B

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	R.D.	R.A.
9	3012	Semin. irriguo	2	9.729,00	€ 0,14	€ 0,21
9	3001	Semin. irriguo	2	2.128,00	€ 47,89	€ 71,84
9	1716	Semin. irriguo	3	885,00	€ 44,48	€ 66,72
Totale superficie m²				12.742,00		

Estratto mappa catastale – *Lotto 6B*



Gli immobili sono intestati all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per l'intero.

Ortofoto



5 CONSISTENZA

Le consistenze, riportate in tabella al precedente paragrafo, sono state desunte dalla banca dati catastale. La superficie totale dell'area oggetto di valutazione è pari a 17.946 m² per il lotto 6A (terreno edificabile) e 12.742 m² per il lotto 6B (terreno agricolo).

PARTE II –DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

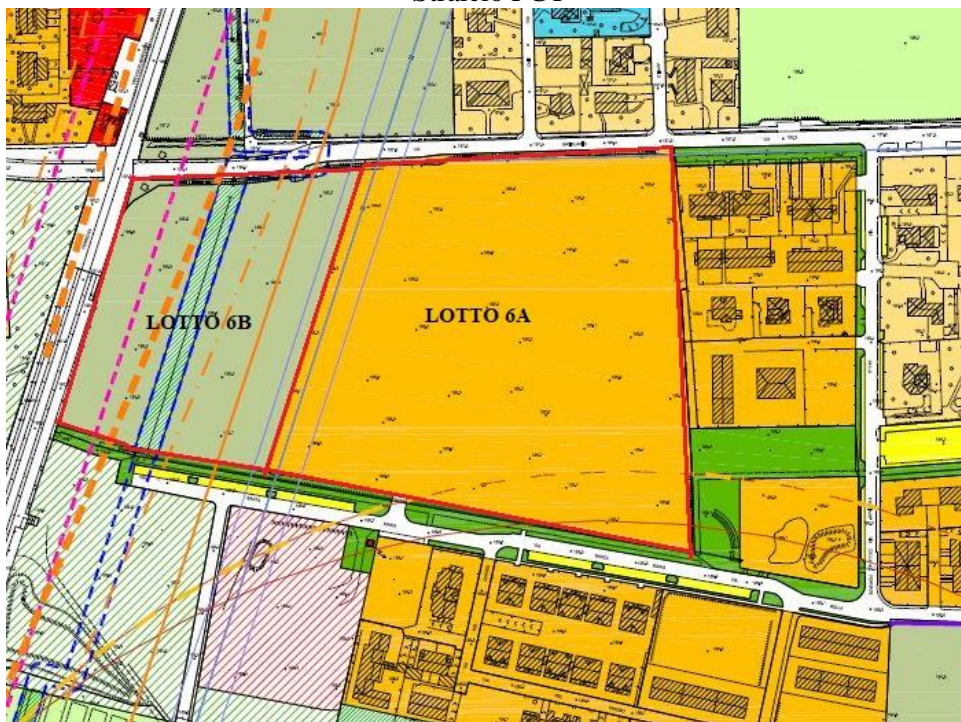
6 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Governo del Territorio (PGT) - Variante n. 1, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 08/06/2017 e pubblicato sul BURL n. 30 del 26.07.2017.

Nel P.G.T. vigente i terreni oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

- sistema della residenza: Ri – residenziale integrato (terreni Lotto 6A);
- sistema dell'agricoltura: Ac – agricolo consolidato; Vs – verde di salvaguardia (terreni Lotto 6B).

Stralcio PGT



Terreni edificabili - lotto 6A

La zona in cui ricadono questi terreni è regolata dall'art. 4.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede per gli ambiti non ancora edificati il *“mantenimento degli interventi stabiliti dagli autorizzati piani attuativi, con la conferma di tutti i parametri, le quantità e le prescrizioni edificatorie previste dalle convenzioni approvate ed in corso di validità”*.

4.1.2 Ri - residenziale integrato

Appartengono al residenziale integrato i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio recentemente edificato e pertanto integrato alla principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti tendenzialmente omogenei, derivati da Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata a valenza territoriale e, solo in casi particolari, da permesso di costruire. La tipologia di norma presente in essi è a blocco isolato, con media densità edificata, disegno unitario e sviluppo di aree libere attorno all'edificio in posizione baricentrica.

Diversi comparti afferenti agli ambiti Ri risultano ancora non edificati, sebbene i PA da cui derivano siano in quasi tutti i casi approvati e convenzionati. Per tali lotti si prevede il mantenimento degli interventi stabiliti dagli autorizzati piani attuativi, con la conferma di tutti i parametri, le quantità e le prescrizioni edificatorie previste dalle convenzioni approvate e in corso di validità.

Nei lotti già completamente edificati alla data di adozione del PGT sono confermate le volumetrie esistenti, sulle quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia attuabili mediante l'ottenimento dei titoli abilitativi di legge. Nel caso in cui tali lotti siano ricompresi entro piani attuativi di cui al comma precedente, anche per essi vale il mantenimento delle quantità e prescrizioni previste dalle convenzioni approvate e in corso di validità.

Per la dotazione dei parcheggi, si veda quanto indicato al capitolo 3.2.

I terreni costituenti il Lotto 6A rientrano nel Piano Attuativo denominato “via Santuario nord - zona C2”, la cui convenzione era stata sottoscritta tra le parti in data 07.06.2007.

Evidenziato che il PGT prevede il *mantenimento degli interventi stabiliti dagli autorizzati piani attuativi*, e che, consultato il Comune, è emersa l’assenza di una nuova previsione di Piano Attuativo, si ipotizzano sull’area gli stessi parametri edificatori definiti per la zona C2 dal citato Piano Attuativo di via Santuario nord:

Superficie territoriale del Piano Attuativo (a)	m ²	33.696,00
Superficie per opere di urbanizzazione primaria (b)	m ²	2.866,00
Superficie per aree da cedere a standard (c)	m ²	15.126,00
Superficie fondiaria : (a) – (b+c)	m ²	15.704,00
Superficie netta edificabile del lotto		
Max volume edificabile	m ³	35.500,00
Altezza max costruzioni	m	10,50
Superficie coperta di progetto	m ²	5.340,00
Volume di progetto	m ³	35.495,38

Terreni agricoli - lotto 6B

La zona in cui ricadono questi terreni è regolata dall’art. 4.5.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, che consente la realizzazione di nuovi edifici in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività, prevedendo i seguenti limiti:

- 0,06 mc/mq per aziende a coltura agricola o floricola specializzata
- 0,03 per aziende di altra tipologia.

La zona in cui ricade il solco, collocata nella parte centrale del lotto B, è regolata dall’art. 4.5.5 delle Norme Tecniche di Attuazione e rappresenta la fascia di rispetto del reticolo idrico.

7 VINCOLI URBANISTICI

Per quanto riguarda entrambi i lotti, sul lato confinante sono interessati dalla fascia di rispetto delle linee elettriche aeree.

Inoltre, l’area di cui al lotto 6B è gravata da:

- fascia di rispetto reticolo idrico
- gronda est di Milano – tratta Seregno-Bergamo (tracciato di previsione)
- gronda est – limite fascia di rispetto ex art. 49 del DPR 753/80
- gronda est – limite fascia vincolo urbanistico

8 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Tutti i terreni sono oggetto di contratto di affitto in deroga ex art. 45 Legge 203/1982. Il contratto è stato stipulato tra l’ASST “Papa Giovanni XXIII” e il sig.

con decorrenza dal 11.11.2019 al 10.11.2021. Il canone di affitto è pattuito in € 1.100,00 (euro millecento,00) annui.

Tenuto conto che il contratto è prossimo alla scadenza, gli immobili oggetto della valutazione verranno considerati liberi da ogni gravame e/o vincolo.

9 SERVITÙ ED 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).

I terreni costituenti i lotti 6A e 6B sono pervenuti in proprietà all'Azienda Ospedaliera Papa Giovanni XXIII in forza di accettazione dell'eredità della

, deceduta il accettazione con beneficio di inventario, a firma Notaio dott. Adriano Sella, rep. n. 124728 del 20.03.2003, registrato a Bergamo il 27.03.2003. rep. n. 2867.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

10 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 similari 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.

Nella tradizione estimale esistono altri aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli già citati e che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato; tra questi il "valore di trasformazione", aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato. In tale caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza all'attualità tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione.

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.

11 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dei terreni 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)”¹.

12 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Terreni edificabili - lotto 6A

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima identificato con “lotto 6A” è quello delle aree suscettibili di trasformazione in prodotti edilizi di tipo residenziale. Tale segmento non è tuttavia 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. È invece possibile, sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall’Agenzia, analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale, in cui rientrerebbe l’immobile una volta trasformato; 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 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 rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+4,2%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le regioni.

In Lombardia l’incremento del numero di abitazioni acquistate è del 5,9% ed in termini di intensità, il valore dell’IMI si porta sopra il 2%. Anche i dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane confermano una dinamica espansiva; Milano fa registrare l’incremento di transazioni più rilevante (+6,9%). Tale andamento si conferma anche se si analizzano i dati “relativi”, ovvero rapportati agli stock (IMI): Milano registra un IMI superiore al 3%, mentre in termini assoluti Roma continua a registrare il maggior volume di compravendite.

Il mercato residenziale della provincia di Bergamo nel 2019 con 13.518 NTN (numero di transazioni normalizzate), pari al 10% circa del totale regionale, fa registrare un incremento degli scambi del 8,6% rispetto al 2018. L’incremento dei volumi, con conseguente aumento dell’IMI, si ha in tutte le macroaree in cui è suddiviso il territorio bergamasco.

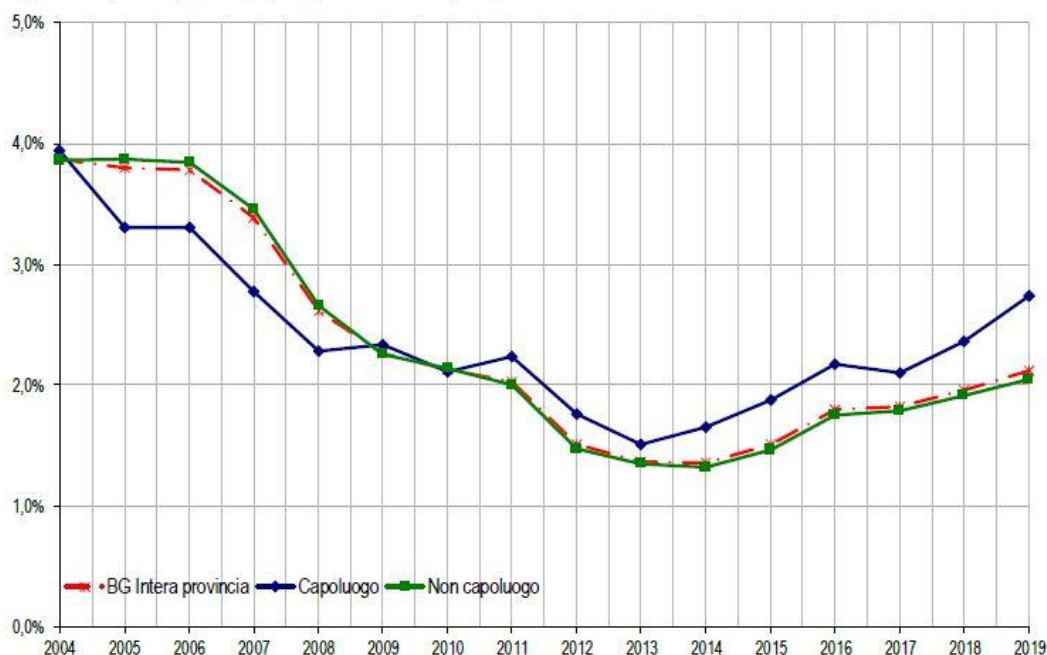
¹ Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) a cura dell’ex Agenzia del Territorio – ed. Franco Angeli, 2011.

Fonte: Statistiche Regionali Lombardia – anno 2020

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



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



Per quanto riguarda, nello specifico, il mercato di Levate nel periodo analizzato (2018-2021), a partire dal 1° semestre del 2018 si è registrato un numero di transazioni normalizzate (NTN) in decremento fino al 2° semestre 2019, quando si è registrato un aumento. Nel semestre successivo, invece, si è verificata una battuta di arresto, con seguente calo del numero di transazioni normalizzate dovuto alla gravità della crisi sanitaria causata dalla diffusione del virus COVID-19 e del

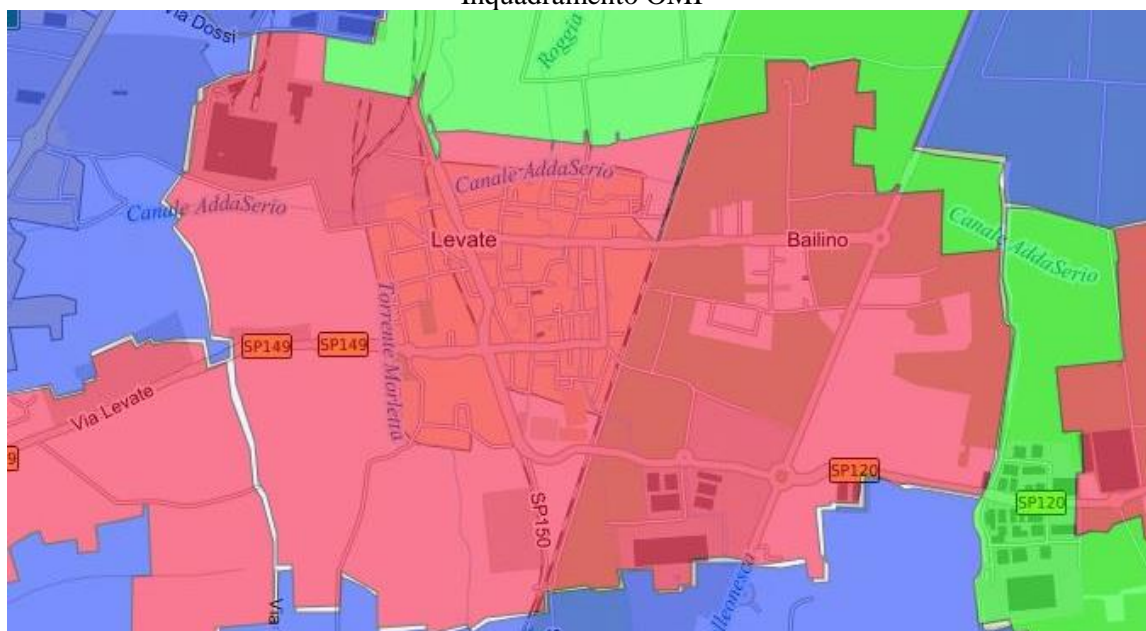
conseguente confinamento imposto. Già nel 2° semestre 2020 si è verificata una nuova impennata delle NTN che sono passate da 9 a 24,67.

L'indice IMI registrato nel periodo analizzato ha mostrato valori superiori ad 1, che indicano un andamento attivo del mercato.

comune	NTN 2020	NTN Var% 2020/19	IMI 2020	Diff IMI 2018/2019
LEVATE	34	13,2%	1,9%	0,43

Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra, per le abitazioni di tipo civile, una lieve diminuzione del valore minimo dell'intervallo.

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 al 2° semestre 2020 (ultimo periodo pubblicato):



Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio
 Valori del comune

Pagina: 1 di 1
 Data: 12/04/2021
 Ora: 13:49:06

Comune: LEVATE

Destinazione: Residenziale

Zona: Centrale B1

Semestre: 2020/2

Fascia: Centrale
 Descrizione: CENTRO URBANO
 Tipologia Prevalente:

Zona: B1

Microzona:

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	850	1200	L	3,9	5,2	N
Abitazioni di tipo economico	N	P	700	880	L	3,4	4,8	N
Box	N	P	530	680	L	2,2	3,1	N
Ville e Villini	N	P	1050	1250	L	4,6	6,2	N

Terreni agricoli - lotto 6B

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima identificato con “lotto 6B” è quello dei terreni agricoli. Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta poco dinamico per le compravendite ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima, estendendo l’indagine di mercato alla macroarea provinciale.

13 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

13.1. Terreni lotto 6A

Operando in un mercato poco dinamico ed omogeneo da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile da valutare, beni a questo simili di cui siano noti prezzi di compravendita prossimi all’epoca di stima, per la valutazione oggetto della presente relazione, si adotta la metodologia indiretta del “*valore di trasformazione*” inteso come metodo di stima del valore di mercato e perciò condotto con riferimento all’ordinarietà.

In funzione di quanto sopra esposto, il valore di mercato dei terreni in questione può essere espresso in funzione della potenzialità edificatoria attribuita alla superficie territoriale.

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. 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 aggiornato che rappresenta il valore di mercato del bene.

Per il calcolo del valore di mercato del prodotto edilizio trasformato si farà ricorso al procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, di seguito specificato, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con “n” caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e

capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Al valore di mercato dell'edificato, calcolato con la metodologia MCA sopra accennata, sarà poi sottratto il costo della trasformazione, determinato sinteticamente, e sarà applicato ad entrambe le voci un opportuno fattore di riduzione ($1/q^n$) che tenga conto del periodo intercorrente fra l'acquisto dell'immobile esistente e la commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

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	
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_{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:

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

13.2. Terreni lotto 6B

Per quanto riguarda i terreni che costituiscono il lotto 6B, aventi destinazione agricola, per la determinazione del valore di mercato si applica *il criterio del più*

probabile valore di mercato, attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo; in particolare, si adotta un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile realizzare una scala di “dati campione”, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quelli che costituiscono l'oggetto stesso dell'operazione estimativa.

Il procedimento sintetico-comparativo 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 alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. 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;
4. 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;
5. 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).

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.

Nella **Tabella “B”** – 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;

Nella **Tabella “C”** – Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolate in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato dal corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull’intero campione.

Nella **Tabella “D”** -Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell’immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell’immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all’immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

14 DETERMINAZIONE DEL VALORE

14.1. TERRENI LOTTO 6A: PROCEDIMENTO DEL “VALORE DI TRASFORMAZIONE”

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

L’area edificabile in oggetto è preordinata alla realizzazione di costruzioni ad uso residenziale; ai fini della stesura della presente perizia si ipotizza un’ordinaria trasformazione del terreno in armonia con le costruzioni tipiche della zona, e cioè la realizzazione di volumi nel rispetto della regolamentazione edilizia esistente. Per poter pervenire alla valutazione del prodotto finito della trasformazione, è necessario formulare delle ragionevoli ipotesi sulla stessa.

Sulla base di una progettazione preliminare di massima riportata nel Piano Attuativo di via Santuario nord, fornita dal richiedente, sull’area in esame possono essere realizzati n. 12 corpi di fabbricato residenziali, di cui 4 a tre piani ed i restanti 8 corpi su due piani.

edificio	sup. coperta mq	altezza m	n. piani	S.L.P. mq
A	346,88	5,80	2	693,76
B	346,88	5,80	2	693,76
C	206,25	9,15	3	618,75
D	646,25	5,80	2	1.292,50
E	673,25	5,80	2	1.346,50
F	515,00	8,85	3	1.545,00
G	515,00	8,85	3	1.545,00
H	702,50	5,80	2	1.405,00
I	487,50	5,80	2	975,00
L	206,25	9,15	3	618,75
M	346,88	5,80	2	693,76
N	346,88	5,80	2	693,76
Totale mq	5.339,52		Totale mq	12.121,54

Si precisa che il Piano Attuativo indicato, avente in totale una superficie territoriale di 33.696 mq, comprende sia i mappali indicati di proprietà dell'ASST di superficie catastale pari a 17.946 mq, che corrispondono all'effettiva area su cui è possibile edificare i fabbricati previsti, sia i mappali per le opere di urbanizzazione, che erano sempre di proprietà dell'ASST e che sono stati già ceduti a titolo gratuito al Comune con la convenzione del 7 giugno 2007. Come indicato nella convenzione siglata, la detenzione di tali aree rimane comunque al lottizzante, con l'onere di provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione, custodia e alla realizzazione delle opere previste dalla convenzione, sino alla consegna al Comune che avverrà contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo.

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	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	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	42

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).

A partire dalla superficie coperta di progetto, pari a 5.340 m², e dalla S.L.P. calcolata in base ai dati di progetto, si ipotizza la realizzazione di un totale di 112

appartamenti. Nel piano interrato degli edifici saranno dislocate le autorimesse e le cantine pertinenziali delle unità abitative.

Infine, scelto come parametro di riferimento l'unità di superficie (m^2), il problema si riduce alla valutazione dell'unità "tipo" dalla quale si ricava il valore parametrico per metro quadrato di superficie commerciale edificabile.

Si prevede un'unità tipo composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone, con annesso box e cantina al piano interrato.

I corpi di fabbrica a destinazione residenziale si ipotizzano realizzati con tecnologie costruttive di tipo moderno, con le facciate cappottate con materiali ecocompatibili ad alte prestazioni termiche finalizzate al perseguimento di un elevato standard di efficientamento.

Si ipotizzerà una trasformazione che preveda la realizzazione di appartamenti di taglio medio di circa $95 \div 100$ mq.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
Appartamento	100	1,00	100
Terrazzo (fino a mq 25)	15	0,30	4,50
Box	30	0,50	15,00
Cantina	15	0,25	3,75
Totale			123,25

La superficie ragguagliata dell'unità tipo sarà pari a mq 123,00, comprensiva del box e della cantina pertinenziale.

La superficie residenziale commerciale complessiva è calcolata come segue:

n. appartamenti * superficie appartamento tipo = $112 * 123 \text{ mq} = 13.776 \text{ mq}$

Beni di confronto (comparables) selezionati

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo civile, categoria A/2) reperiti nel Comune di Levate, nella zona OMI (B1) in cui ricade l'abitazione oggetto di valutazione, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

C_A: atto del Notaio Dott. Mauro Ruggiero del 10.09.2018, rep. n. 94118, racc. n. 31276: appartamento in via del Chiosco, n. 51/d, composto da unico vano adibito a cucina-soggiorno-camera, con disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, due porzioni di sottotetto non abitabile, di cui una con servizio al piano secondo. Completa la proprietà un box al piano interrato di 27 m^2 . Superficie commerciale ragguagliata, comprensiva del box, di 96 m^2 . Prezzo € 127.000,00.

C_B: atto del Notaio Dott. Giampiero Fabiano del 25.09.2019, rep. n. 56027, racc. n. 33747: appartamento in via IV Novembre snc, posto al secondo piano e composto da un locale con cucina, altri due locali, un w.c., una lavanderia, un ripostiglio, un disimpegno e due balconi, con annesso un locale cantina pertinenziale sito al piano interrato; completa la proprietà un box di 19 m^2 situato a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata, comprensiva del box, di 105 m^2 . Prezzo € 110.000,00.

C_C: atto del Notaio Dott.ssa Chiara Arcamone del 07.02.2019, rep. n. 1598, racc. n. 1475: appartamento in via Santuario, n. 10, posto al primo piano e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, lavanderia e due balconi; completa la proprietà un box di 27 m² situato a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata, comprensiva del box, di 101 m². Prezzo € 126.000,00.

C_D: atto del Notaio Dott.ssa Giulia Coppola Bottazzi del 06.04.2018, rep. n. 31, racc. n. 32: appartamento in via IV Novembre n. 22, posto al secondo piano, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno, e due balconi. Completa la proprietà un box di 31 m² a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata, comprensiva del box, di 119 m². Prezzo € 139.000,00.

C_E: atto del Notaio Dott. Filippo Calarco del 09.10.2020, rep. n. 64720, racc. n. 23660: appartamento in via Statuto, n. 5/e, posto al secondo piano e composto da composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno ed un terrazzo, con annessa la pertinenziale cantina ubicata al piano interrato; completa la proprietà un box di 27 m² situato a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata, comprensiva del box, di 134 m². Prezzo € 154.000,00.

C_F: atto del Notaio Dott.ssa Stefania Russo del 10.10.2019, rep. n. 61721, racc. n. 37323: appartamento in via del pero n. 10, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno e balcone a piano primo; completano la proprietà una cantina e un box situato a piano interrato. Superficie commerciale ragguagliata, comprensiva del box, di 92 m². Prezzo € 110.000,00.

Nella determinazione della superficie commerciale di ciascun comparabile è stato utilizzato, per il box pertinenziale, coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

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

Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di	Degradata	0

dettaglio dell'edificio	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

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

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione in piccolo fabbricato), dal citato prezziario DEI si è preso come riferimento un intervento edificatorio assimilabile a quello di cui alla scheda "A7 – edificio residenziale pluripiano").

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza sono state estrapolate le categorie di lavori edili ancora da eseguire per portare l'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:



A7 Edificio residenziale pluripiano

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	70.480,00	1,00%		0,00%
2 Opere in c.a.	1.832.470,00	26,00%		0,00%
3 Copertura, scossaline	422.876,00	6,00%	422.876,00	6,00%
4 Tamponamento esterno	422.876,00	6,00%	422.876,00	6,00%
5 Divisori interni in forati	211.439,00	3,00%	211.439,00	3,00%
6 Canne fumarie	70.480,00	1,00%		0,00%
7 Porte interne	211.439,00	3,00%	211.439,00	3,00%
Contorni finestre, soglie, balconi,				
8 parapetti	281.918,00	4,00%	281.918,00	4,00%
9 Serramenti esterni	281.918,00	4,00%	281.918,00	4,00%
10 Intonaci	634.317,00	9,00%	634.317,00	9,00%
11 Impianto riscaldamento	422.876,00	6,00%	422.876,00	6,00%
12 Impianto idrico-sdquanitario, fognatura	563.838,00	8,00%	563.838,00	8,00%
13 Impianto elettrico	352.398,00	5,00%	352.398,00	5,00%
14 Pavimenti e rivestimenti	634.317,00	9,00%	634.317,00	9,00%
15 Opere in ferro	140.958,00	2,00%	140.958,00	2,00%
16 Impianti ascensori	211.439,00	3,00%	211.439,00	3,00%
17 Sistemazioni esterne	281.918,00	4,00%		0,00%
Costo Totale	7.047.957,00	100,00%	4.792.609,00	68,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

7.047.957,00	1.266,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
5.566		

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento è pari ad €/m² 1.266,00 e che i lavori da eseguire per riportare l'unità in stima dallo stato scadente a quello ottimo incidono per il 68% circa; pertanto il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 1.266,00 \times 68\% = \text{€/m}^2 860,88.$$

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:

$$\text{€/m}^2 860,88 \times 1,20 = \text{€/m}^2 1.033,06$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 1.033,06, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'ex Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate - Determinazione costi di ristrutturazione C' e C'')

$$\text{€/m}^2 1.033,06 : 2 = \text{€/m}^2 516,53 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 500,00$$

▪ Tabella degli immobili in comparazione

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

▪ Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si sono effettuate 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 ed il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile, entrambi riferiti alla zona del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_1 , 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 stati 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 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 sono stati scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I costi C' e C'' rappresentano i costi per passare da stato Scadente a Normale e da Normale a Ottimo, e, come visto in precedenza, sono stati quantificati pari a €/m² 500,00.

▪ **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono state 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 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 A7 (edificio residenziale pluripiano) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

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

▪ **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si è proceduto 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 sono risultate 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 stato, quindi, calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

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

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è stato, quindi, determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si fossero discostati eccessivamente dal valore medio determinato sarebbero stati scartati e il valore di mercato sarebbe stato ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

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



Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale - Territorio
Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: d

Segmento del mercato Immobiliare										COMPARABILI (C ₁ = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Immobili Residenziali										Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf						
Fonte	Estremi									rep. n. 94118, racc. n. 31276	Compravendita	rep. n. 56027, racc. n. 33747	Compravendita	rep. n. 1598, racc. n. 1475	Compravendita	rep. n. 32, racc. n. 31	Compravendita	rep. n. 64720, racc. n. 23660	rep. n. 61721, racc. n. 37323		
	Prezzo (€)									127.000,00	110.000,00	126.000,00	139.000,00	154.000,00	110.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)									2°/2018	2°/2019	1°/2019	1°/2018	2°/2020	2°/2019						
Comune	Levate									Levate	Levate	Levate	Levate	Levate	Levate						
	Via del Chiosco									Via IV Novembre	Via santuario	Via IV Novembre	Via Statuto	Via del pero							
	Indirizzo									Numero civico	51/d	snc	10	22	5e	10					
Dati di riferimento	Sezione									/	/	/	/	/	/						
	Foglio									5	4	5	4	7	4						
	Catastali									Part.ile	2835-2939	2625	2795	2705	2198	1505	2999-3004-3007-3008-3009-3014-3024-3027-3054-3017-3020-3021-3056				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili									B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	/				
	Valori all'epoca del comparabile									Minimo €/m ²	900,00	900,00	900,00	900,00	850,00	900,00					
	Valori all'epoca della stima: 1°/2021									Massimo €/m ²	1.200,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00	850,00				
oggetto di confronto	Consistenza aggregata									Superficie in m ²	96,00	105,00	101,00	119,00	134,00	92,00	1.200,00				
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
	Tipologia architettonica dell'edificio									Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile					
oggetto di confronto	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
oggetto di confronto	Tipologia architettonica dell'edificio									Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile					
	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
oggetto di confronto	Tipologia architettonica dell'edificio									Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile					
	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
oggetto di confronto	Tipologia architettonica dell'edificio									Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile					
	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					
	Stato manufatto dell'edificio									Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale					

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1		
Prezzo rilevato (€)	127.000,00	110.000,00	126.000,00	139.000,00	154.000,00	110.000,00	$V_{OM} \min = \text{€}/m^2$		
Semestre OMI di riferimento	2°/2018	2°/2019	1°/2019	1°/2018	2°/2020	2°/2019	$V_{OM} \max = \text{€}/m^2$		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.000,00	1.025,00	1.050,00	$C' (\text{€/m}^2)$ (da scaglione a normale)		
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	0,98	0,98	0,98	1,03	1,00	0,98	$C'' (\text{€/m}^2)$ (da normale a ottimo)		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	1.025,00	Epoca stima:		
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/m^2$ (zona ed epoca subject)		
Consistenza ragguagliata STCl (mq)	96	105	101	119	134	92	123		
Prezzo unitario pc (€/mq)	1.322,92	1.047,62	1.247,52	1.168,07	1.149,25	1.195,65	Prezzo/Canone min. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OM} \min - C'$)		
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times k_e \times k_l$ (€/mq)	1.291,42	1.022,68	1.217,82	1.197,27	1.149,25	1.167,18	Prezzo/Canone max ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OM} \max + C''$)		
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	123.976,19	107.380,95	123.000,00	142.475,00	154.000,00	107.380,95	p'c min = €		
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		

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

TABELLA "C" - DATI

TABELLA "C" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata		96,00		105,00		101,00		119,00		134,00		92,00		123,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	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	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	1.022,68	1.022,68	1.022,68	1.022,68
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	2,5%	3.099,40	2.684,52	3.075,00	3.561,88
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	3,2%	3.967,24	3.436,19	3.936,00	4.559,20
c4	Stato manutentivo dell'ulu	Kc4XSis	€	500,00	61.500,00	61.500,00	61.500,00	61.500,00

COMMITTENTE: Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII
Piazza OMSA, 1 - 24127 BERGAMO - tel. 035/267111 - pec: ufficioprotocollo@pec.asst-pg23.it pagina. 31 di 46

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	27,00	27.612,24	18,00	18.408,16	22,00	22.498,87	4,00	4.000,70	-11,00	-11.240,43	31,00	31.702,95
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	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	0,00	0,00
c4	Stato manufatto dell'ulo	1,00	61.500,00	1,00	61.500,00	1,00	61.500,00	1,00	61.500,00	1,00	61.500,00	1,00	61.500,00
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		89.112,24		79.908,16		83.998,87		65.590,70		50.250,57		93.202,95
	P_c		123.976,19		107.390,95		123.000,00		142.475,00		154.000,00		107.390,95
	$P_c + \sum \Delta P_i$		213.088,44		187.299,12		206.998,87		208.065,70		204.250,57		200.583,90
1° SINTESI	P_c corretto		1.732,43		1.522,68		1.682,92		1.691,59		1.660,57		1.653,49
	$\Delta_{medio} \%$		4,77%		-7,91%		1,78%		2,30%		0,43%		-1,37%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
												Valore 1° sintesi (€)	203.379,27

Il valore unitario di mercato del bene trasformato (appartamento con box e cantina pertinenziali) è pari ad €/m² 1.653,49.

La superficie commerciale del bene trasformato è pari a m² 13.776.

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è risultato pari ad € **22.778.478,24**.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione è stato determinato 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 (Coi), del costo di costruzione delle superfici coperte (Csc) e del costo di sistemazione delle aree esterne (Cse). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici dedotti da "Prezzi Tipologie Edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, relativo all'anno 2019, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali, attualizzati al momento della stima. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile di impresa.

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 - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	A7 - Edificio residenziale pluripiano	Nord Italia	2019	5566			20	1.266,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,86	1.082,43	12.121,54	13.120.718,54
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)									13.120.718,54								

Tali costi unitari sono stati omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, livello qualitativo) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

La superficie (quantità) è pari alla s.l.p. poiché la scheda DEI presa a riferimento considera anche i costi relativi alla realizzazione dei box, oltre a sistemazione di giardini e verde condominiale.

▪ Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I "Costi indiretti di trasformazione" (C_{IT}) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che dai "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.

Nel caso in esame, facendo riferimento alla Convenzione urbanistica del 07.06.2007, attualmente da rinnovare, al posto degli oneri di urbanizzazione sono indicati i costi di intervento stimati, poiché i lottizzanti si sono impegnati a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si fa riferimento alle tabelle predisposte dal Comune di Levate per l'anno 2020, per la zona "B" in cui ricade l'area in trattazione e per la tipologia "nuova costruzione".

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).

ONERI DI URBANIZZAZIONE DESTINAZIONE RESIDENZIALE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup		-			467.866,12
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous		-			216.216,86
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	393,31	€/mq	10,00%	12.121,54	476.752,29
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [O _p = op% x (C _{OI} +C _{SC} +C _{SE})]			€	7,00%	13.120.719	918.450,30
Spese generali e Costi per Allacciamenti S _G + C _{AL} = x% x (C _{OI} + C _{SC} + C _{SE} + O _U)			€	2,00%	14.281.554	285.631,08
Spese di commercializzazione (S _C =x% x V _m)			€	2,00%	22.778.478	455.569,56
TOTALE (C _{IT} = O _U + C _G)						2.820.486,21

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati estrapolati dalla convenzione urbanistica del 2007 e rivalutati all’attualità tramite l’ISTAT con coefficiente di rivalutazione pari a 1,169.

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	36
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(1/3)n_2$	14	$(2/3)n_2+n_3$	28
Oneri di urbanizzazione	n_1	6	n_2+n_3	36
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	6	n_2+n_3	36
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(1/3)n_2$	14	$(2/3)n_2+n_3$	28

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 Of = x% (C _{TT}) x d x [(1+i) ⁿ -1]	0,69%	36	13.120.718,54	30,0%	60,0%	49.225,90
		28	13.120.718,54	70,0%	60,0%	89.130,73
Sugli oneri di urbanizzazione Of = % (O _U) x d x [(1+i) ⁿ -1]		36	1.160.835,27	100,0%	60,0%	14.517,28
Sui costi di gestione Of = x% (C _G) x d x [(1+i) ⁿ -1]		36	1.659.650,94	30,0%	60,0%	6.226,63
		28	1.659.650,94	70,0%	60,0%	11.274,22
ONERI FINANZIARI - O _{FT}						170.374,77

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 – febbraio 2021” (ultima pubblicata il 12 aprile 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 di importo superiore a € 1.000.000,00, si assume $i = 0,69\%$ (periodo di riferimento: febbraio 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 (€)
22.778.478,24	10,00%	2.277.847,82

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%	60,00%	0,69%	42	1,65%

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 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.

Nella tabella che segue sono stati attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T), 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 0,20%, 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 2020 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	22.778.478,24	0,20%	42	0,9930	22.619.743,79
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	1.574.486,23		6	0,9990	1.572.914,10
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	3.673.801,19		14	0,9977	3.665.247,52
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	2.361.729,34		6	0,9990	2.359.371,14
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	5.510.701,79		14	0,9977	5.497.871,28
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	464.334,11		6	0,9990	463.870,47
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	696.501,16		6	0,9990	695.805,70
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	199.158,11		6	0,9990	198.959,25
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	464.702,26		14	0,9977	463.620,30
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	298.737,17		6	0,9990	298.438,88
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	697.053,39		14	0,9977	695.430,45

Oneri finanziari sui costi (OFT)	170.374,77	42	0,9930	169.187,49
Utile del Promotore (UP)	2.277.847,82	42	0,9930	2.261.974,38

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

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

dove:

$$q = 1+r$$

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	$V_T = (a - b)/c$
22.619.743,79	18.342.690,98	1,15	3.730.854,51

Il valore di mercato arrotondato dell'immobile oggetto di stima è risultato, perciò, pari a € **3.730.000,00**.

14.2. TERRENI LOTTO 6B: METODO SINTETICO-COMPARATIVO (MCA)

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

Tabella delle caratteristiche

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

Caratteristiche “Terreni agricoli”		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie	m ²
Accessibilità	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Giacitura	In forte declivio	0
	In lieve declivio	1
	Pianeggiante	2
Forma geometrica	Irregolare	0
	Regolare	1

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

Tabella “A” - si riportano di seguito gli immobili (terreni agricoli, qualità seminativo irriguo) reperiti nei comuni limitrofi con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

C_A: terreno sito in Verdello, atto del Notaio Dott. Alberto Maria Ciambella del 22.03.2019, rep. n. 46130, racc. n. 16928. Terreno di forma regolare, a destinazione seminativo irriguo, con giacitura pianeggiante e superficie pari a m² 8.270. È posto nella zona sud-est del Comune; è raggiungibile attraverso un sentiero di campagna non ben definito che si diparte da strada vicinale San Giovanni. Prezzo € 77.500,00.

C_B: terreno sito in Comun Nuovo, atto del Notaio Dott. Fabrizio Pavoni del 4.03.2019, rep. n. 51597, racc. n. 18088. Il terreno è costituito da tre lotti di terreno confinanti, ha forma regolare, pseudo-rettangolare, a destinazione seminativo irriguo, con giacitura pianeggiante e superficie pari a m² 8.860. È situato nella zona sud-est del paese di Comun Nuovo, a poca distanza dal centro abitato; non ha accesso diretto dalla strada ma è intercluso tra i lotti confinanti. Prezzo € 79.740,00.

C_C: terreno sito in Verdello, atto del Notaio Dott.ssa Stefania Russo del 24.07.2017, rep. n. 58704, racc. n. 34628. Trattasi di due terreni di forma regolare, a destinazione seminativo irriguo, con giacitura pianeggiante e superficie pari a m² 4.438. Essi sono situati rispettivamente nell’area ad est e nell’area sud-est del paese; hanno entrambi accesso diretto da strada comunale asfaltata. Prezzo € 60.000,00.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza estimale pari $\pm 10\%$) 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 di seguito indicate.

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



Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)							
Dati di riferimento	Terreni Agricoli		Ca	Cb	Cc				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita					
	Estremi		rep. n. 46130, racc. n. 16928	rep. n. 51597, racc. n. 18088	rep. n. 58704, racc. n. 34628					
	Prezzo (€)		77.500,00	79.740,00	60.000,00					
	Epoca dato (Semestre/anno)		1 ^o /2019	1 ^o /2019	2 ^o /2017					
	Comune		Vendello	Comun Nuovo	Vendello					
	Indirizzo	Toponimo								
		Numero civico								
		Sezione								
	Catastali	Foglio								
Part.ile		9	909	9	9			9		
Subalterno				1726-1728-809	4618-681			1716-3001-3012		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza		Superficie (mq)	8.270,00	Superficie (mq)	8.860,00	Superficie (mq)	4.438,00	Superficie (mq)	12.742,00
	Acquisibilità		scarso		scarso		normale			ottima
	Giatura		piantagione		piantagione		piantagione			piantagione
	Forma geometrica		regolare		regolare		regolare			regolare

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

TABELLA "B" - DATI									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq)	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq)	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq)	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie (mq)	Quantità o num.
c1	Consistenza	8.270,00	8.270,00	8.660,00	8.660,00	4.438,00	4.438,00	12.742,00	12.742,00
c2	Accessibilità	scarsa	0,00	scarsa	0,00	normale	1,00	ottima	2,00
c3	Giactura	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00
c4	Forma geometrica	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI									
PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCi	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza	Kc1 x p/min	€/mq	1,00	9,00	9,00	9,00		
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	8,0%	6.200,00	6.379,20	4.800,00		
c3	Giactura	Kc3XPci	€	4,0%	3.100,00	3.189,60	2.400,00		
c4	Forma geometrica	Kc4XPci	€	6,0%	4.650,00	4.784,40	3.600,00		

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

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica				IMMOBILI IN COMPARAZIONE					
				Ca		Cb		Cc	
N.	Identificativo	Quantita/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Puntaggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza	4.472,00	40.248,00	3.882,00	34.938,00	8.304,00	74.736,00		
c2	Accessibilità	2,00	12.400,00	2,00	12.758,40	1,00	4.800,00		
c3	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Forma geometrica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P_i$		52.648,00		47.696,40		79.536,00		
	P'_c		77.500,00		79.740,00		60.000,00		
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		130.148,00		127.436,40		139.536,00		
1° SINTESI									
	Pc corretto		10,21		10,00		10,95		10,38
	Amud%		-1,64%		-3,68%		5,49%		10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° sintesi (€) 132.261,98

Dal procedimento sopra esposto si ottiene il valore unitario di mercato per la tipologia di terreno in questione pari, in cifra tonda, a €/m² 10,38.

Per tener conto della presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico dovuto al tracciato del canale che divide di fatto il lotto 6B in due porzioni, si ritiene opportuno ridurre il valore unitario del terreno del 5%, dato che tale particolare circostanza non è apprezzabile tramite l'MCA. Si ha: €/m² 10,38 * 0,95 = €/m² 9,86. Pertanto, il valore di mercato dei terreni di cui al lotto 6B è pari a:

$$12.742 \text{ m}^2 \times 9,86 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 125.636,12, \text{ arrotondato in cifra tonda € } \mathbf{125.600,00}$$

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dei terreni ubicati in Levate in via Santuario di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, che lo ha richiesto al fine di una futura alienazione ed escludendo qualunque altro utilizzo.

Tenuto conto che il contratto di affitto in essere sui terreni in stima è prossimo alla scadenza e non può essere rinnovato, la presente relazione è stata predisposta nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei terreni in Levate, via Santuario, 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 degli immobili oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce ai terreni di cui al Lotto 6A il valore alla data attuale in cifra tonda di **€ 3.730.000,00 (euro tremilionisettemilasecentotrentamila/00)** e ai terreni di cui al Lotto 6B il valore alla data attuale in cifra tonda di **€ 125.600,00 (euro centoventicinquemilasecento/00)**.

Si evidenzia che l'importo sopra quantificato differisce da quello di cui alla precedente valutazione di quest'Ufficio (rispettivamente € 3.996.000 e € 243.000 al 2014) in relazione alle mutate condizioni di mercato che fanno rilevare valori unitari inferiori sia per le abitazioni civili sia per i terreni agricoli.

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, 8 aprile 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