

rif. prot. n. 69927/2020

Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII – Bergamo. Terreni siti in Comune di Oggiono - Strada Consortile del Pozzolo snc. Catasto Terreni - Sezione di Oggiono – foglio 9 –particelle 1860 – 1716.



INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA.....	3
1 Inquadramento geografico e territoriale.	3
1.1 Descrizione unità immobiliare	4
1.2 Identificazione catastale.	7
1.3 Consistenza	9
PARTE SECONDA.....	9
2 Descrizione tecnico - legale del bene.....	9
2.1 Descrizione urbanistica.	9
2.2 Vincoli, servitù, stato locativo e di utilizzo	13
PARTE TERZA.....	14
3 Processo di valutazione – Criteri generali.....	14
3.1 Scopo della stima	14
3.2 Criteri e metodologie estimative	15
3.3 Analisi del mercato fondiario.....	16
3.4 Metodologia adottata.....	18
3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato).....	19
3.6 MCA – derivato – Analisi dati degli immobili	21
CONCLUSIONI.....	31

PREMESSA

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo ha inoltrato richiesta a questa Direzione Provinciale allo scopo di addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientrano i terreni siti in Comune di Oggiono, Strada Consortile del Pozzolo snc, qui di seguito meglio identificati catastalmente:

- Catasto Terreni – Sezione di Oggiono – foglio 9 – particelle 1860 e 1716.

La valutazione è finalizzata all'individuazione del prezzo da porre a base d'asta pubblica, il tutto tramite la redazione di stima con specifico riferimento all'attualità.

Il presente elaborato viene redatto a seguito della sottoscrizione in data 19 ottobre 2020 prot. n. 69927 di specifico Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

A tal fine si procede, mediante l'analisi della documentazione raccolta, alla redazione dell'elaborato.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, considerato che il bene oggetto di stima è un terreno e considerata sufficiente tutta la documentazione anche fotografica acquisita (in parte fornita dalla committenza e in parte reperita dai siti web specializzati), si è ritenuto di poter redigere la presente relazione di stima senza necessità di eseguire il sopralluogo.

PARTE PRIMA

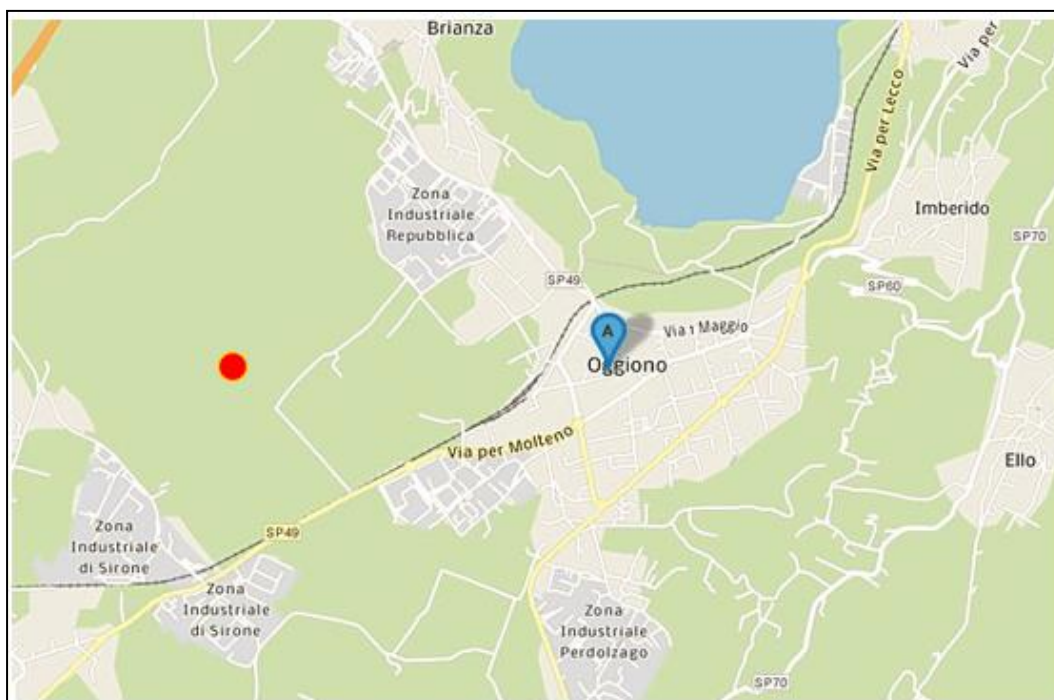
1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E TERRITORIALE.

L'immobile oggetto di stima è sito in Oggiono comune della Provincia di Lecco, posto fra il Lago di Annone e le colline moreniche dell'Alta Brianza (o Brianza lecchese) e risulta più precisamente ricompreso a Sud dalle pendici dei Monti di Brianza e Crocione, mentre a nord, al di là del lago, dai versanti meridionali del Cornizzolo e dei Corni di Canzo, chiusi al vertice dal Monte Barro.

L'abitato è diviso in due nuclei principali, Oggiono centro e Imberido, oltre alle località Bagnolo, Castello, Peslago e Trescano.

Il territorio, confinante amministrativamente con i comuni di Annone Brianza, Galbiate, Ello, Dolzago, Sirone e Molteno, è situato su quote comprese tra i 224 e i 477 m s.l.m., si estende su una superficie di c. 7,90 kmq e conta una popolazione di circa 9.200 abitanti.

I terreni oggetto di interesse sono posti nella periferia Sud – Ovest dell'abitato di Oggiono, in prossimità del confine con il territorio di Sirone e a breve distanza dalla S.P. 49 "Molteno – Oggiono", strada di collegamento alla S.S 36 "del Lago di Como e dello Spluga" che permette di raggiungere la "Città Metropolitana" di Milano.



Indicazione terreni in oggetto (particelle 1860 -1716)

1.1 Descrizione unità immobiliare

Con l'approssimazione derivante dall'impossibilità di eseguire un sopralluogo presso il bene oggetto della presente, si procede ora alla descrizione dello stesso mediante l'utilizzo della documentazione reperita come già nelle premesse evidenziato.

Trattasi di terreni agricoli posti in zona non urbanizzata, contraddistinta da ampie fasce a verde, in parte coltivate ed in parte destinate a prato.

Gli stessi risultano essere posti uno di fronte all'altro, separati esclusivamente da strada carrabile campestre, pavimentata con materiale inerte (sterrato) e denominata Strada Consortile del Pozzolo. Per buona parte del predetto tratto sterrato, in particolare, lungo il sedime stradale posto a sud, sono presenti essenze arboree di piccolo/medio taglio, che conformano alcune particelle alla qualità "bosco ceduo".

I cespiti in oggetto presentano una forma regolare, una giacitura pressochè pianeggiante, risultano privi di alcuna recinzione e di ostacoli, configurando le unità immobiliari in trattazione come facilmente accessibili ed ottimamente soleggiate. Le stesse inoltre, si presentano per la quasi totalità adibite a prato non coltivato (particella 1860) per mq 5.720, mentre per una minima e marginale parte di consistenza pari a 60 mq (particella 1716) adibita a bosco ceduo; quest'ultima particella è compresa tra la strada campestre e un corso d'acqua che corre parallelamente a detta strada, pertanto si configura come terreno non autonomamente sfruttabile per fini agricoli e sottoposto inoltre a particolari vincoli di rispetto; essendo però, come già sopra descritto, una parte marginale e residua della superficie complessiva, entrambe le particelle verranno trattate come terreni agricoli con coltura arborea genericamente definita a "prato".

Come in seguito riportato al capitolo 2.1, entrambe le particelle ricadono all'interno della perimetrazione dell'area destinata all'invaso di laminazione del torrente Gandaloglio, denominata anche "piana della Poncia" o "piana dei Pascoli", è un'area di superficie complessiva di circa 65 ha delimitata dal confine tra Annone e Oggiono a Nord Est. Tale area, così come prescritto nello strumento urbanistico del Comune di Oggiono oltre che nello specifico documento redatto dal Parco Regionale Valle Lambro (anch'esso in seguito riportato), sarà capace di accogliere le acque di piena del torrente Gandaloglio in caso di esondazione, con tempi di ritorno 50ennali. Di ciò si terrà conto ai fini della definizione del richiesto valore di mercato dei beni, considerando una percentuale di abbattimento del valore di mercato finale ricavato dall'applicazione del procedimento estimale di seguito descritto.

Si riporta di seguito la relativa documentazione fotografica:



Vista particella 1860 lungo strada Consortile del Pozzolo da Sud verso Nord



Vista particella 1860 da Nord



Vista particella 1716 lungo strada Consortile del Pozzolo

1.2 Identificazione catastale.

Le unità immobiliari, all'attualità, sono identificate in Catasto con gli estremi di seguito riportati:

Catasto Terreni - Comune di Oggiono – Sezione di Oggiono

Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito agrario
9	1860	5720	Prato	3	€ 23,63	€ 20,68
9	1716	60	Bosco Ceduo	2	€ 0,09	€ 0,02

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 09/11/1984;

intestati a:

- A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo C.F.: 04114370168 - Enfiteusi per 1/1;
- Benzi Ida; Fu Francesco - Usufruttuario parziale di livello;
- Viscontedimodrone Marcello; Fu Umberto - Diritto del concedente;

dati derivanti da:

- Successione Testamentaria di ... - Rettifica la trasc. n. 9352/2018 del 09/05/2018, registrata il 17/12/2018 al Volume: 88888 - Numero: 105864 - Sede: Bergamo in atti dal 14/01/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 379.3/2019.

Si precisa che ai fini della presente valutazione i beni verranno valutati come proprietà esclusiva dell'Ente committente, così come richiesto con mail in data 5 novembre dal Responsabile della Gestione Patrimonio e Inventari della ASST di Bergamo. Si fa infatti presente che l'ASST in qualità di enfiteuta, può disporre del proprio diritto (art. 965 C.C.), ma la proprietà resta in capo al concedente fino a quando l'enfiteuta non chiedi l'affrancazione e diventi proprietario del bene (art. 971 C.C.).



1.3 Consistenza

Le particelle oggetto della presente valutazione, come indicato nella Banca Dati di questa Agenzia, hanno una consistenza rispettivamente di mq 5.720 per la particella 1860 e di mq 60 per la particella 1716, il tutto per complessivi mq 5.780, che come sopra menzionato, verranno trattate come terreni agricoli con coltura prevalente a “prato”.

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica.

Il Comune di Oggiono con Certificato di Destinazione Urbanistica datato 11 gennaio 2021 (protocollo n. 556/06.02/1 – 2021), sulle risultanze degli atti d’ufficio e della notorietà pubblica;

Visto l’art. 151 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 4-2-1915, n. 148;

Visto il decreto del Sindaco n. 10 del 10.06.2019 con cui determina l’attribuzione delle responsabilità;

Visto l’art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche;

Vista la richiesta inoltrata in data 21/12/2020 prot. 22125;

attesta che:

- gli immobili in Comune Amministrativo di Oggiono sezione censuaria di Oggiono distinti in catasto con i mappali nr. **1860 – 1716...**;
- in base al P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01-04-2019 “Approvazione definitiva: controdeduzioni alle osservazioni della variante generale agli atti di Piano di Governo del Territorio (PGT)” pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 06.11.2019, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

mapp. 1860 – 1716 C.C. OGGIONO: AS ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico (art. 22 c.7 NTA) all’interno della perimetrazione dell’area destinata all’invaso di laminazione del Gandaloglio (art. 28 c.3 NTA). I mappali sono interessati da fascia di arretramento stradale.

...omissis...

PIANO DELLE REGOLE – NTA

...omissis...

CAPO II

DISCIPLINA DELLE AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 22 AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

...omissis...

22.7. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AS)

- a) Il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva sul territorio comunale, alla scala 1:2.000, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, nei quali si applicano le disposizioni prescrittive prevalenti di cui all'art. 56 delle norme del vigente PTCP.
- b) Modalità di attuazione degli interventi consentiti
Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.
- c) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in ampliamento entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, fermo restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.
- d) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della LR 12/2005 e smi, a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

e) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza $H = 6,50$ per le abitazioni, $m\ 11,00$ per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai $ml.\ 6.50$; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
- Rapporto di copertura $R_c = 30\%$
- Distanze: dagli spazi pubblici (strade, ecc.) $ml.\ 10$, è consentita la distanza di $ml.\ 6$ dal ciglio stradale, per le costruzioni a destinazione residenziale e per gli ampliamenti degli edifici esistenti. Dai confini di proprietà privata $ml.\ 5$, tra edifici $ml.\ 10$.

...omissis...

TITOLO III

TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

ART. 28 VINCOLI E SALVAGUARDIE

...omissis...

28.3. Area destinata all'invaso di laminazione del Gandaloglio

Gli elaborati cartografici del Piano delle regole individuano con apposito simbolo grafico l'ambito interessato dalla previsione relativa all'area di laminazione del Torrente Gandaloglio, quale infrastruttura strategica di interesse regionale. Tale previsione costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo delle proprietà.

All'interno di tale ambito dovrà essere garantito il mantenimento dei requisiti di fattibilità dell'opera sovraordinata di riferimento, secondo i riferimenti progettuali vigenti, ovvero eventuali stadi progettuali di avanzamento.

Trovano dunque definizione i soli interventi di salvaguardia e consolidamento ambientale prioritariamente con essenze arboree in coerenza con le caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio, nonché il divieto dell'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

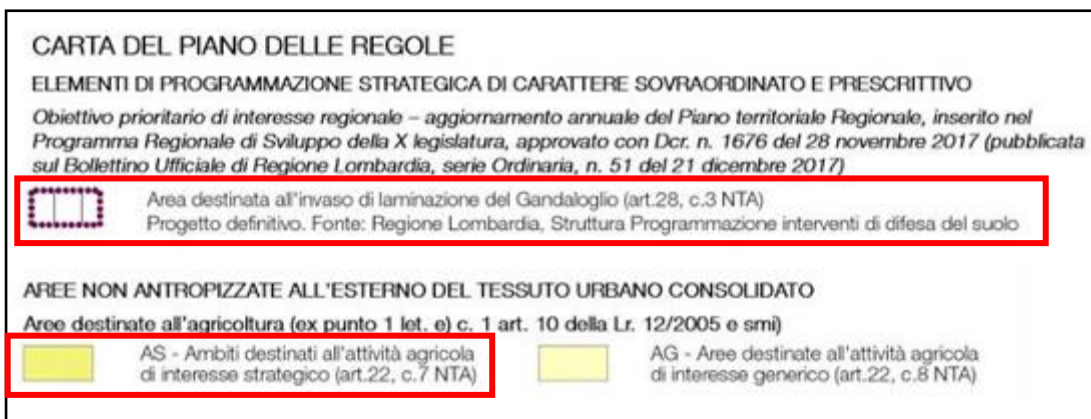
È ammessa la conduzione agronomica dei fondi e la realizzazione delle opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo (con riferimento anche

alle opere di cui alla let. d) comma 1 art. 6 Dpr. 380/2001). È vietata la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e s.m.i. e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura.

È vietata l'apertura di nuove strade private. ...omissis...

Come già in precedenza riferito le particelle in valutazione rientrano "all'interno della perimetrazione dell'area destinata all'invaso di laminazione del Gandaloglio". Dalla presa visione del documento "Piano di Regolazione dello Strumento Idraulico", redatto dal Parco Regionale Valle Lambro, riguardante l'area di laminazione delle piene del torrente Gandaloglio e altri nei Comuni di Oggiono, Sirone e Annone, risulta che verrà realizzato un canale scolmatore dal Comune di Molteno fino all'area di laminazione (in cui rientrano le due particelle), per convogliare la portata di piena del Torrente Gandaloglio.

In seguito a richiesta formulata all'Amministrazione Comunale di Oggiono, la stessa ha comunicato in data 21 marzo 2022 che i tempi di realizzazione di detto canale, ad oggi, non possono essere ipotizzati; il Comune ha inoltre specificato che le ultime segnalazioni in merito all'allagamento delle aree in questione a conoscenza del competente ufficio comunale sono datate all'anno 2010. È stato inoltre confermato che dopo i lavori le aree saranno eventualmente soggette ad allagamento solo in occasione delle piene (evento di piena eccezionale, con periodo di ritorno pari a 50 anni).



Stralcio di PGT e legenda ricavati da Tav. PR06b

2.2 Vincoli, servitù, stato locativo e di utilizzo

Nella documentazione trasmessa dal committente risulta presente contratto di affitto di fondo rustico ad azienda agricola ex art. 45 legge n. 203/1982, scadente in data 10.11.2029.

Pertanto si riscontra la facoltà da parte della proprietà di risolvere unilateralmente il contratto mediante raccomandata A/R o PEC entro il 10 agosto per il 10 novembre dell'annata agraria all'epoca in corso.

Non si è a conoscenza di altri vincoli o servitù.

Le particelle in esame dalla documentazione fornita dalla committenza, nonché dalla Banca Dati dell'Agenzia sono gravate da:

- Enfiteusi per 1/1 a favore della A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo;
- Usufrutto parziale di livello a favore di Benzi Ida; Fu Francesco;
- Diritto del concedente a favore di Viscontedimodrone Marcello; Fu Umberto;

Di tali gravami, come riferito in precedenza, non si terrà conto nella presente relazione di stima, dato che i beni verranno stimati considerandoli di proprietà esclusiva dell'Ente committente.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE – CRITERI GENERALI

3.1 Scopo della stima

Scopo della presente stima è valutare, all'attualità, il più probabile valore di mercato della piena proprietà dei terreni contraddistinti al NCT – Comune di Oggiono – Sezione di Oggiono – fg. 9 – part. 1860 – 1716 (Strada Consortile del Pozzolo snc) (che saranno come già anticipato considerati di proprietà esclusiva dell' A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII), urbanisticamente rientranti in zona “AS ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico” all'interno della perimetrazione dell'area destinata all'invaso di laminazione del Gandaloglio, che pertanto verranno trattati quali terreni a destinazione agricola.

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 abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*”.¹

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio - Francoangeli editore

3.2 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

Metodi di stima diretti

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
 - stime monoparametriche;
 - stime pluriparametriche.
2. In funzione della procedura di applicazione:
 - stime deterministiche;
 - stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- l'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

3.3 Analisi del mercato fondiario

Le indagini di mercato sono state effettuate rilevando i valori riportati dai principali listini ufficiali dei valori fondiari, di seguito esposti:

- **Valori Agricoli Medi (VAM) 2021** (ultimo dato disponibile) definiti dalla Commissione provinciale espropri di Lecco, riunitesi in data 10 dicembre 2021 riferiti all'anno 2020 e 2021, non ancora pubblicati sul B.U.R.L.

Nella “regione agraria n. 5” in cui ricade il Comune di Oggiono, per quanto qui di interesse, sono valorizzati i seguenti tipi di coltura:

❖ Prato: 7,11 €/m².

➤ **Valori Fondiari 2019** pubblicati dal Consiglio per la Ricerca in Agricoltura (CREA):

❖ Lecco - zona altimetrica “collina interna”

- seminativi e ortofloricole: MIN 2,47 €/m²; MAX 9,61 €/m²

- prati permanenti e pascoli: MIN 0,99 €/m²; MAX 2,51 €/m²

È opportuno precisare che, in funzione dello scopo della presente relazione di stima, i valori riportati in tali mercuriali sono da ritenere puramente indicativi dell’ordine di grandezza dei possibili valori attribuibili ai beni compresi nel mercato di riferimento. Si tratta infatti di valori medi riferiti ad ambiti territoriali molto estesi - come interi comuni, nel caso dei VAM, o intere province, distinte in solo tre zone altimetriche, nel caso delle pubblicazioni CREA – che non possono rappresentare completamente la molteplicità dei prezzi e la complessa varietà di situazioni che si possono verificare.

Si precisa che con Sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 è stato comunque dichiarata l’incostituzionalità delle valutazioni delle aree agricole attraverso i VAM, impiegati per determinare l’indennità spettante agli espropriati.

Riguardo alla situazione generale del mercato fondiario, nell’anno 2020 per le province di *Como* e *Lecco* si registrano prezzi invariati, con un livello di scambi statico ed una generalizzata prevalenza dell’offerta. La proprietà fondiaria di terreni e boschi è molto polverizzata e ciò penalizza in generale il mercato fondiario, anche per la difficoltà di reperire tutti i comproprietari e per i costi degli atti. È ancora percepito l’effetto della speculazione edilizia sui valori fondiari agricoli, fenomeno molto forte in queste zone negli anni passati (ora in attenuazione grazie alle recenti norme urbanistiche). Nel Comasco viene segnalata una certa ripresa dei valori dei terreni per attività florovivaistiche. I testimoni intervistati evidenziano che i valori fondiari all’interno delle aree protette (parchi) sono minori rispetto alle zone esterne. Spesso gli acquirenti di terreni sono operatori extra-agricoli che investono nella terra con finalità hobbistiche o “agricoltori di ritorno” per attività agricole di nicchia (canapa, ortaggi, piccoli frutti...) o agricoltori e allevatori, ma per

appezzamenti – sempre di modesta superficie – limitrofi al centro aziendale. In montagna predomina invece l’acquisto degli agricoltori rispetto alle altre categorie. Sul fronte dell’offerta prevalgono per lo più pensionati che hanno abbandonato l’attività agricola, proprietari (eredi) non agricoltori e imprenditori agricoli con difficoltà finanziarie. I terreni più richiesti sono i seminativi fuori dalle aree Parco in pianura e in collina, e i prati di fondovalle per la montagna. (Fonte: CREA “Indagine sul mercato fondiario in Italia – Rapporto regionale 2020”).

3.4 Metodologia adottata

La valutazione è relativa a terreni aventi una superficie complessiva pari a mq 5.780, per l’intera quota di proprietà e diritti, che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Oggiono prevede quali “*AS ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico*” e che come si è potuto appurare dalla documentazione fotografica fornita dalla committenza, oltre che dalle immagini disponibili sulla rete internet, si presentano nella quasi totalità pianeggianti, con un’ottima esposizione ed accessibilità, tranne una piccola porzione di mq. 60 corrispondente alla particella 1716, ove sono radicate essenze arboree di piccolo taglio.

Si procederà pertanto trattando il bene univocamente come lotto con destinazione a “prato”.

E’ sulla base di questi presupposti che si ravvisano le condizioni per l’applicabilità del criterio del valore di mercato mediante la metodologia della comparazione.

Tale scelta, in presenza di un mercato relativamente dinamico, deriva dalla possibilità di attingere informazioni su beni di cui sono noti i prezzi, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al bene da periziare.

L’assunzione dei dati economici dei beni utilizzati quali comparazione avviene generalmente mediante la ricerca di atti di compravendita, dalle informazioni assunte presso autorevoli operatori commerciali, da precedenti d’ufficio, nonché dalla successiva verifica con i principali indicatori del mercato immobiliare. Nel caso in esame, la ricerca degli atti sopra menzionati non ha permesso di selezionare un numero sufficiente di atti relativi a terreni posti unicamente nel Comune di Oggiono, per cui è stato necessario ampliare la ricerca anche ad altri comuni limitrofi, da cui sono scaturiti i comparables di seguito selezionati.

Le informazioni inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili messi a confronto con il bene da stimare sono opportunamente omogeneizzate.

A tal fine si è proceduto nella determinazione del valore unitario, mediante il procedimento comparativo di mercato pluriparametrico (MCA - *derivato*) di seguito meglio esplicitato.

3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato).

Sono state svolte approfondite indagini di mercato volte a ricercare quei beni che abbiano caratteristiche quanto più conformi al lotto di terreno oggetto di stima, sia consultando direttamente gli atti di compravendita disponibili nella Banca Dati dell'Agenzia, sia ricercando da precedenti atti d'ufficio che attraverso le offerte di vendita reperite attraverso gli operatori del settore. Si è preferito tuttavia costituire il campione utilizzando come fonte diretta dei dati di mercato quelli ricavati dai soli atti di compravendita, a causa dell'indubbia approssimazione che comporta l'utilizzo di quelli provenienti da offerte, considerato tra l'altro il prolungato periodo di incertezza che sta vivendo il mercato.

Redazione della Tabella dei dati

La tabella dei dati viene compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima, prendendo in esame quelle caratteristiche (esplicitate nel seguito) alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Si è quindi assegnato: nel caso di caratteristiche qualitative, il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, mentre nel caso di caratteristica quantitativa, la relativa misura della stessa.

Redazione della Tabella dei prezzi impliciti

Considerato che il procedimento adottato (MCA - derivato) è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti (chiamati prezzi impliciti), ciascuno collegato ad una specifica caratteristica

apprezzata dal mercato, nella Tabella dei prezzi impliciti, vengono calcolati i prezzi impliciti (ovvero le percentuali di variazione) di tutte le caratteristiche, laddove esiste differenza di punteggio tra una specifica caratteristica del subject e quella dei comparables considerati.

Il prezzo implicito esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Per quantificare il prezzo implicito di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento:

- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables (Ci), chiamato p'_{cmin} , nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo (€) del singolo comparable (PCi), moltiplicato per un opportuno coefficiente K dedotto dalla letteratura e dipendente dalle differenti realtà economiche territoriali.

Redazione della tabella di valutazione

La Tabella di valutazione è la tabella ove sono riportate per ogni singolo comparable, le correzioni di prezzo che dovrebbero subire i comparables considerati, in base alla caratteristica presa in esame, per essere assimilato al terreno in stima, ossia per avere la stessa caratteristica (in termini di quantità o punteggio) del subject.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna sono state calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna è stata calcolata la correzione del prezzo da applicare al comparable, (differenza di punteggio x prezzo implicito della caratteristica).

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (per essere simile al subject preso in esame), sommando

algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto di ogni singolo comparabile, rappresenta un probabile valore del bene in stima, si effettua la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparabili.

Infine, per addivenire all'accettabilità del valore così determinato, si procede a verificare che ogni probabile valore del subject non si discosti dalla media calcolata dei prezzi unitari corretti, di una percentuale ritenuta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni immobiliari condotte attraverso il medesimo criterio di stima.

Dovendosi riscontrare tale eventualità, il valore del subject verrebbe rideterminato escludendo dal calcolo della media i valori esterni all'intervallo indicato.

3.6 MCA – derivato – Analisi dati degli immobili

Di seguito si procede ad una breve descrizione dei lotti di terreno in comparazione:

“Ca”: Atto n. 5744/2020 notaio Giulio Donegana, rep. n. 108856/33276 del 27 maggio 2020

Terreno sito in Comune di Bosisio Parini – distinto al CT – foglio 9 – particella 1747, destinato urbanisticamente in Zona agricola E5 “Ambiti mais”, con sovrapposto in parte il vincolo “Fattibilità geologica 4”. Presenta una forma regolare, normale accessibilità e qualità catastale a “prato”. Il bene di complessivi mq 4.160 è stato venduto al prezzo di € 28.000,00. Si ricava un valore unitario di €/mq 6,73.



“Cb”: Atto n. 3525/2020 – Serie 1T
notaio Fabrizio Cimei, rep. n.
25464/9200 del 9 marzo 2020

Terreno sito in Comune di Oggiono con accesso dalla Strada Consorziale dei Pascoli, distinto al CT – Sezione di Oggiono - foglio 9 – particella 2061, inserito in zona urbanistica “AS ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” (art. 22 c.7 NTA) e rientrante anch’essa nell’area destinata alla laminazione del torrente Gandaloglio; si presenta di forma regolare, normale accessibilità e qualità catastale a prato. Il bene di complessivi mq 3.320 è stato venduto al prezzo di € 30.000,00 per un valore unitario di €/mq 9,04.



“Cc”: Atto 10783/2020 – Serie 1T –
Punto 2 notaio Pier Luigi Donegana,
rep. n. 219281/52067 del 3 settembre
2020

Terreno sito in Comune di La Valletta Brianza avente accesso da Via Lecco distinto al CT - Sezione Censuaria di Rovagnate - foglio 9 - particella 160, destinato urbanisticamente nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di La Valletta Brianza parte in zona “ambiti agricoli zona E2 – “Aree destinate alle attività agricole – inedificabili” e piccolissima parte in zona “R fasce di rispetto corsi d'acqua”, presenta una forma regolare, ottima accessibilità e qualità catastale a prato arborato. Il bene è stato venduto ad un prezzo di € 50.000,00 per complessivi mq 4.600 per un valore unitario di €/mq 10,87.



Nella tabella, di seguito riportata, sono sistematizzate le informazioni raccolte per la costituzione del campione (distinte per fonte, prezzo, epoca del dato, caratteristiche). Si puntualizza che i beni messi a confronto, detti “comparables”, nonché quello in stima, sono localizzati nella Regione agraria n.5 “Bassa Brianza”.

Tabella descrittiva degli immobili

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Terreni Agricoli									
Dati di riferimento	Fonte	Ca		Cb		Cc			
	Estremi	Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Prezzo (€)	Rep./Racc. 72880/24698 Notaio Francesco Brini		Rep./Racc. 72880/24698 Notaio Francesco Brini		Rep./Racc. 72880/24698 Notaio Francesco Brini			
	Epoca dato (Semestre/anno)	28.000,00 1°/2020		30.000,00 1°/2020		50.000,00 2°/2020			
	Comune	Bosisio Parini		Oggiono		La Valletta Brianza			
Indirizzo	Toponimo	-		Strada Consorziale dei Pascoli		Via Lecco			
	Numero civico	-		s.n.c.		s.n.c.			
	Sezione	-		di Oggiono		di Rovagnate			
	Foglio	9		9		9			
Catastali	Part.lla	1747		2061		160			
	Subalterno	-		-		-			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza	Superficie (mq) 4.160,00		Superficie (mq) 3.320,00		Superficie (mq) 4.600,00		Superficie (mq) 5.780,00	
	Accessibilità	normale		normale		ottima		ottima	
	Giacitura	pianeggiante		pianeggiante		pianeggiante		pianeggiante	
	Forma geometrica	regolare		regolare		regolare		regolare	
	Esposizione	scarsa		normale		normale		ottima	
Vicinanza ai centri abitati		normale		normale		ottima		normale	

Redazione della Tabella dei dati

Nella Tabella dei dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per l'immobile in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale, in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce alle stesse, che di seguito si elencano:

- Accessibilità: **0** “scarsa”, **1** “normale”, **2** “ottima”;
- Giacitura: **0** “forte declivio”, **1** “lieve declivio”, **2** “pianeggiante”;
- Forma geometrica: **0** “irregolare”, **1** “regolare”;
- Esposizione: **0** “scarsa”, **1** “normale”, **2** “ottima”;
- Vicinanza ai centri abitati: **0** “lontana”, **1** “normale”, **2** “vicina”;
- Consistenza: espressa in mq.

Caratteristiche "Prato/Pascolo"		
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
Esposizione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Vicinanza ai centri abitati	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2

Tabella dei dati

TABELLA "B" - DATI												
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore		Quantità o num.		
		Superficie (mq)	Quantità o num.	Superficie (mq)	Quantità o num.	Superficie (mq)	Quantità o num.	Superficie (mq)	Quantità o num.	Superficie (mq)	Quantità o num.	
c1	Consistenza	4.160,00	4.160,00	3.320,00	3.320,00	4.600,00	4.600,00			5.760,00	5.760,00	
c2	Accessibilità	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00			ottima	2,00	
c3	Giactura	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00			planeggiante	2,00	
c4	Forma geometrica	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00			regolare	1,00	
c5	Esposizione	scarsa	0,00	normale	1,00	normale	1,00			ottima	2,00	
c6	Vicinanza ai centri abitati	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00			normale	1,00	

Tabella dei prezzi impliciti

I prezzi impliciti, correlati alla ponderazione delle singole caratteristiche, esprimono la variazione del prezzo totale del bene considerato al variare del livello di ciascuna delle caratteristiche; per la caratteristica “consistenza” (mq) si fa riferimento al prezzo unitario minimo (€/mq 6,73) ricavato dagli atti di compravendita analizzati.

Per quantificare il prezzo implicito per le altre caratteristiche si è invece fatto riferimento alle evidenze di mercato ed alle esperienze estimali cumulate nei molti anni di attività estimale, nel settore di interesse e sul territorio della provincia Lecchese da cui:

*c1 = Consistenza **1,00***

*c2 = Accessibilità - **10%***

*c3 = Giacitura - **10%***

*c4 = Forma geometrica - **10%***

*c5 = Esposizione - **10%***

*c6 = Vicinanza ai centri abitati - **5%***

Tabella dei prezzi impliciti

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE		Simbologi	Unità di misura	Coef. KCI	PREZZI IMPLICITI				
Nordine	Nome	a			Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza	Kc1 x p'cm	€/mq	1,00	6,73	6,73	6,73		
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	10,0%	2.800,00	3.000,00	5.000,00		
c3	Giacitura	Kc3XPci	€	10,0%	2.800,00	3.000,00	5.000,00		
c4	Forma geometrica	Kc4XPci	€	10,0%	2.800,00	3.000,00	5.000,00		
c5	Esposizione	Kc5XPci	€	10,0%	2.800,00	3.000,00	5.000,00		
c6	Vicinanza ai centri abitati	Kc6XPci	€	5,0%	1.400,00	1.500,00	2.500,00		

Tabella di valutazione

Nella tabella sono riportate le correzioni di prezzo che dovrebbero subire gli immobili presi a comparazione.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna sono state calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna è stata calcolata la correzione del prezzo da applicare al comparable, (differenza di punteggio per il prezzo implicito della caratteristica).

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (affinchè ogni comparable sia simile per ogni caratteristica quantificata, al subject preso in esame), sommando algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto per ogni singolo comparable, rappresenta un probabile valore dell'immobile in stima (subject); ritenuto di accettare i valori così determinati dei tre terreni presi a comparazione in quanto non si discostano per più del 15% (percentuale ritenuta coerente con la "qualità" dei comparabili, nonché con l'alea estimativa da accettarsi per valutazioni immobiliari di questa tipologia, condotte attraverso il medesimo criterio di stima) si è effettuata la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables, procedendo alla determinazione del valore del subject.

Tabella di valutazione

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc					
N	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza	1620,00	10.903,85	2.460,00	16.557,69	1.800,00	7.942,31				
c2	Accessibilità	100	2.800,00	100	3.000,00	0,00	0,00				
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				
c5	Esposizione	2,00	5.600,00	100	3.000,00	100	5.000,00				
c6	Vicinanza ai centri abitati	0,00	0,00	0,00	0,00	-100	-2.500,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	19.303,85		22.557,69		10.442,31					
	P_c	28.000,00		30.000,00		50.000,00					
	$P_c + \sum \Delta P_i$	47.303,85		52.557,69		60.442,31					
1^a SINTESI	P_c corretto	8,18		9,09		10,46				Prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/mq)	9,24
	$\Delta_{medio} \%$	-11,47%		-1,62%		13,20%				% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^a sintesi (€)	53.407,20

Tale calcolo ha così prodotto la determinazione di un valore unitario pari a 9,24 €/mq e di un valore complessivo di 53.407,20 €.

Tuttavia, si tiene conto della destinazione urbanistica nella quale rientrano tali particelle, con particolare riguardo al fatto che esse ricadono “**all’interno della perimetrazione dell’area destinata all’invaso di laminazione del Gandaloglio**” essendo pertanto soggette a possibili allagamenti, seppur non frequenti e non prevedibili, col rischio di danneggiamento di eventuali coltivazioni. A parere dello scrivente Ufficio ciò incide in maniera negativa sul valore dei beni: si ritiene pertanto di applicare un abbattimento del 10% a quanto sopra determinato, da cui:

$$€. 53.407,20 \times 0,90 = €. 48.066,48$$

che in cifra tonda corrisponde a **48.000,00 €** per l’intera proprietà del lotto di terreno in valutazione.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato estimale è redatto a seguito di Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 19 ottobre 2020 (protocollo n. 69927) tra la Direzione Provinciale di Como e l’Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo. Tale Accordo ha quale oggetto la richiesta di individuare il valore di mercato all’attualità di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientrano i terreni siti in Comune di Oggiono, Strada Consortile del Pozzolo snc, di seguito identificati catastalmente:

- Catasto Terreni – Sezione di Oggiono – foglio 9 – particelle 1860 e 1716.

Il valore di mercato è 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 costrizione (IVS e EVS).

Nel caso si proceda ad asta pubblica al rialzo, il valore espresso può subire un abbattimento coerente con la massima tolleranza estimale qui applicata (15%) da utilizzarsi come valore a base d'asta.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato eseguito sulla base di quanto presente nella Banca Dati dell'Agenzia; non sono state eseguite misurazioni di verifica in relazione ad eventuale tossicità o inquinamento dei luoghi; pertanto eventuali oneri di bonifica non sono stati computati nella presente valutazione;
- non è stata compiuta nessuna ricerca in merito a ulteriori servitù, vincoli e ipoteche ad eccezione di quelle citate al capitolo 2.2.. L'immobile pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale ed unicamente di proprietà esclusiva della ASST di Bergamo;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima è stata eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza relativo al mese di luglio 2020 e ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi dal committente anche all'attualità.

In base alla documentazione fornita dalla committenza, a quanto presente nella Banca Dati di questo Ufficio, alle informazioni assunte ed alle ricerche di mercato eseguite, si è svolto il compito estimativo mediante l'utilizzo del procedimento comparativo di mercato pluriparametrico (MCA - derivato), nel presupposto che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Tutto quanto sopra richiamato ed escludendo qualsiasi altro utilizzo della presente relazione tecnico - estimativa, si quantifica il più probabile valore di mercato dei terreni a destinazione agricola siti in Comune di Oggiono, pari in c.t. ad **€. 48.000,00 (euro quarantottomila/00).**

IL RESPONSABILE TECNICO

Marco Bencivinni
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

Ufficio provinciale - Territorio
Martino Brambilla
(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente