

rif. prot. n. 223093/2023

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di
mercato di immobili ubicati nel comune di Seriate (BG), viale
Lombardia n. 18**



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

INDICE

PREMESSA	3
1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	3
1.1.1 Il Comune: brevi cenni.....	3
1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione degli immobili	5
1.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.....	5
1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
1.3.1 Appartamento (sub. 1).....	6
1.3.2 Box (sub. 9)	7
1.4 ATTUALE UTILIZZO DEI BENI.....	8
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
1.6 CONSISTENZE	10
1.6.1 Appartamento (sub. 1).....	10
1.6.2 Box (sub. 9)	10
2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	10
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	12
3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	12
3.2 SCOPO DELLA STIMA.....	14
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	14
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	18
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	19
3.5.1 Appartamento (sub. 1).....	19
3.5.1.1 Comparabile Ca – Viale Lombardia n. 10.....	21
3.5.1.2 Comparabile Cb - Via Silvio Pellico n. 4.....	21
3.5.1.3 Comparabile Cc - Via Cardinal Massaia n. 1	23
3.5.1.4 Comparabile Cd - Piazza Madonna delle Nevi n. 17.....	23
3.5.1.5 Comparabile Ce – Viale Lombardia n. 8.....	24
3.5.1.6 Comparabile Cf – Via Pietro Mascagni n. 6.....	25
3.5.2 Box (sub. 9)	34
3.5.2.1 Comparabile Ca - Via Passo del Tonale n. 40.....	34
3.5.2.2 Comparabile Cb - Via Guglielmo Marconi n. 101.....	35
3.5.2.3 Comparabile Cc – via Nicolò Machiavelli snc	35
3.5.2.4 Comparabile Cd – Viale Monte Campione n. 23-25.....	36
3.5.2.5 Comparabile Ce – Via Costanza Cerioli snc	37
3.5.2.6 Comparabile Cf – Via Costanza Cerioli n. 47	37
CONCLUSIONI	39

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito della richiesta presentata dalla Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta" con nota prot. fincbmi-0001166-23/02/2023-TEC_PATR-P, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 39414 del 23.02.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 223093 del 23.10.2023 sottoscritto con Codesta Amministrazione, con la quale l'Agenzia delle Entrate-Territorio fornisce servizi di valutazione tecnico-estimativa e di consulenza tecnica specialistica.

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità ai fini di eventuale futura alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica, di un appartamento e un box pertinenziale ubicati nel comune di Seriate (BG) in viale Lombardia n. 18 (catastalmente civico 24) ed identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 4 particella 4941 subalterni 1 (abitazione) e 9 (box).

Le unità immobiliari sono intestate all'attualità alla "Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico Carlo Besta", c.f. 01668320151, con sede in Milano proprietaria per l'intero.

In merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimativo, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visure e planimetrie catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alla scheda descrittiva fornita dal richiedente aggiornata al 29.09.2022 e alle informazioni reperite durante il sopralluogo, sia interno che esterno, eseguito in data 16.11.2023; le consistenze sono state desunte dalla banca dati catastale.

1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

1.1.1 Il Comune: brevi cenni

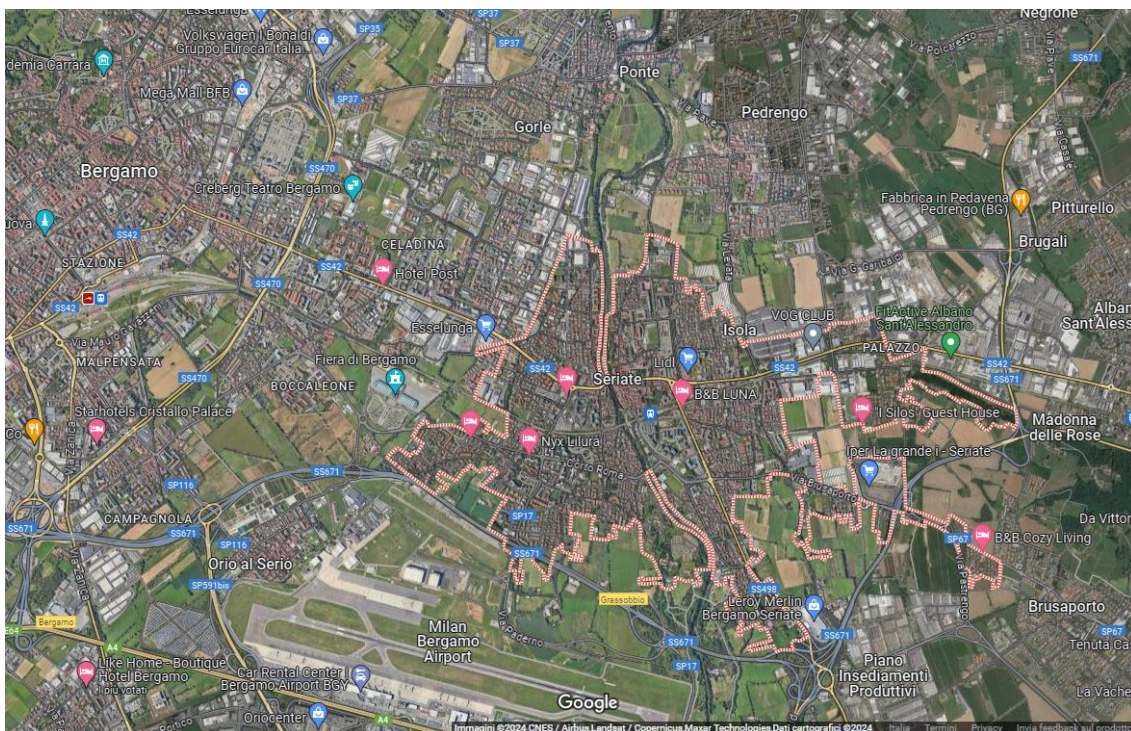
L'origine di Seriate è legata a due fattori molto importanti, la presenza del fiume Serio e la possibilità di attraversarlo in modo agevole. Seriate dunque nasce e si sviluppa come punto di passaggio di persone e merci, grazie al ponte sul fiume Serio, vero emblema del territorio. Durante il periodo medioevale, come in pressoché tutta la zona, hanno avuto luogo violenti scontri tra Guelfi e Ghibellini. Seriate, di parte Guelfa, subì nel periodo tra i secoli XIV e XV numerosi incendi e saccheggi.

Nella prima metà del 1400 Seriate venne annessa definitivamente da Venezia. Iniziò così un periodo di relativa tranquillità e prosperità, dove Seriate poté consolidarsi come fondamentale punto di passaggio tra Bergamo e Brescia. Questa fase storica fu funestata da epidemie, la più famosa delle quali fu la peste citata da Manzoni ne "I Promessi Sposi".

La storia più recente è caratterizzata dallo sviluppo urbanistico ed industriale, favoriti sicuramente anche dalla presenza della ferrovia Bergamo-Brescia.

La Seriate attuale nasce nei primi anni '60, gli anni della ricostruzione e del boom economico. Agricola per tradizione, vide sul finire dello scorso secolo il nascere di molti complessi industriali: la fabbrica di birra, gli stabilimenti di tessitura, le industrie chimiche e meccaniche. Le prospettive di benessere accrebbero il fenomeno dell'immigrazione e l'abitato iniziò ad espandersi dapprima lungo gli assi stradali e poi a macchia d'olio. Dopo gli anni '60, con la chiusura progressiva delle grosse fabbriche, andò ulteriormente consolidandosi il carattere residenziale di Seriate. In quegli anni nacquero, dal nulla, interi quartieri e con l'incremento abitativo sorse anche l'esigenza di avere servizi a supporto della vita del territorio. Questa esigenza ha accompagnato Seriate nei decenni successivi nei quali si è cercato di rendere il paese una città che vive vicinissima a Bergamo ma non è la sua periferia dormitorio.

Seriate è oggi un comune ad alta industrializzazione, specialmente nel comparto manifatturiero e delle costruzioni, caratterizzato da imprese di piccole dimensioni. Di notevole importanza anche il settore terziario, legato sia alla presenza di servizi sanitari (la struttura ospedaliera) e servizi pubblici (Comune, Scuole, Poste) sia ad un settore commerciale proporzionale al peso demografico del paese. Seriate è dotata di scuole dall'asilo nido alle medie superiori, biblioteca e centro culturale, impianti sportivi e piscina, aree verdi attrezzate, centri diurni per anziani, residenza sanitaria assistita.



L'abitato di Seriate si estende su di un'area di 12,41 km², prevalentemente pianeggiante, posta su entrambe le rive del Serio, che lo attraversa in direzione

nord-sud. Il territorio comunale, confinante a sud-est con il capoluogo di provincia, conta oltre 25.000 abitanti.

1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione degli immobili

L'area in cui sono ubicati gli immobili è situata in zona semicentrale, nella porzione territoriale a nord del centro dell'abitato, distante circa 550 metri dal fiume Serio e a 250 metri dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale, è servita dai trasporti pubblici ed è dotata di servizi commerciali e collettivi (scuola primaria e secondaria, asilo infantile, oratorio, carabinieri, cimitero).

L'ospedale, posto sulla sponda opposta del fiume Serio, dista circa 1,2 km, mentre la stazione ferroviaria, ubicata più a sud, dista circa 850 metri.



1.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, privo di ascensore, che si sviluppa su due piani fuori terra (rialzato e primo), e un piano seminterrato collegati tramite scala interna comune, posta in posizione centrale.

Il fabbricato ha accesso da viale Lombardia n. 18 (catastalmente civico 24) ed è costituito da n. 13 unità immobiliari, di cui n. 6 abitazioni (di cui n. 3 al piano rialzato e n. 3 al piano primo), n. 1 deposito e n. 6 box (tutti posti al piano seminterrato). La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stata realizzata in virtù di concessione edilizia rilasciata in data 29/11/1977 ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento con decorrenza dal 10/10/1979. Tali informazioni sono state desunte da atti di compravendita di unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato.



Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono costituite da un appartamento e un box.

1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.3.1 Appartamento (sub. 1)

L'unità immobiliare residenziale oggetto di valutazione occupa la porzione sud-est del fabbricato, a cui si accede tramite cancelletto pedonale, posto su viale Lombardia in prossimità dello spigolo sud-est del lotto, mentre l'accesso carrabile, che permette tramite una rampa il raggiungimento dei box posti al piano S1, è posto in prossimità dello spigolo sud-ovest (a circa 24 metri di distanza da quello pedonale).

L'appartamento è collocato al piano rialzato dello stabile, privo di ascensore, avente accesso dal vano scala comune.

L'immobile è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, un ulteriore disimpegno, un bagno e due balconi. Pertinenza dell'unità immobiliare è una cantinola posta al piano seminterrato, a cui si accede dopo aver percorso un corridoio condominiale.

L'appartamento presenta pavimento in gres in tutta casa, le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, bagno e cucina hanno pareti rivestite in elementi ceramici. La porta d'ingresso è del tipo blindato, gli infissi interni sono in legno o in legno e vetro martellinato, serramenti esterni in legno con doppio vetro protetti da avvolgibili in pvc.

L'impianto elettrico è funzionante ma vetusto, l'impianto idrico-sanitario datato ma ancora funzionante, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia ed elementi radianti in alluminio.

Il locale cantina, ubicato al piano seminterrato, ha forma planimetrica rettangolare e superficie di circa mq 11. Ha accesso tramite una porta in ferro e si presenta con pareti intonacate e pitturate (una zona è rivestita con elementi ceramici), pavimento in gres e impianto elettrico.

1.3.2 Box (sub. 9)

Il box è ubicato al piano seminterrato, ha forma planimetrica rettangolare e superficie di circa mq 20. Ha accesso attraverso il cortile scoperto comune, dopo aver percorso la rampa carrabile accessibile direttamente dalla pubblica via. Il piano di calpestio è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate, l'accesso è protetto da serramento metallico con apertura basculante.

Documentazione fotografica – Sopralluogo del 04.10.2023



esterno



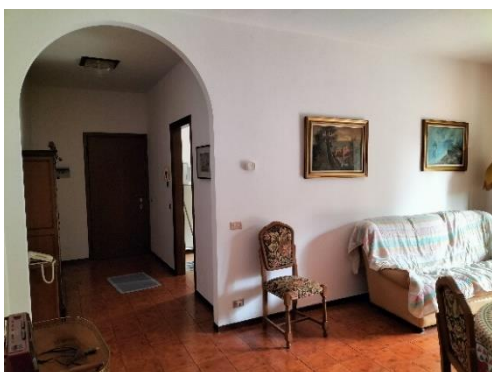
cucina



ingresso



soggiorno



soggiorno



letto



camera da letto



particolare imp. risc.



bagno



cantinola



cantinola



accesso garage



garage

Lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari si può definire normale rispetto all'epoca di costruzione del fabbricato, tenendo conto che non sono state oggetto di interventi edilizi nel corso degli anni.

1.4 ATTUALE UTILIZZO DEI BENI

Allo stato attuale le unità immobiliari sono libere da persone.

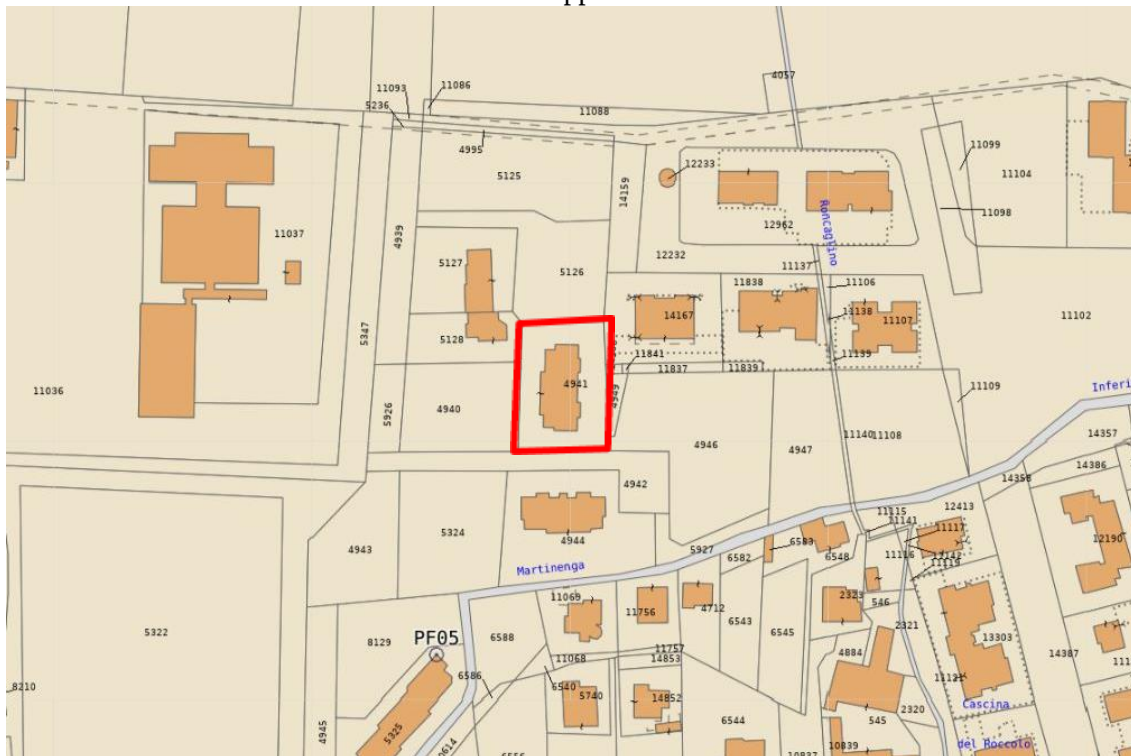
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Seriate gli immobili risultano così identificati:

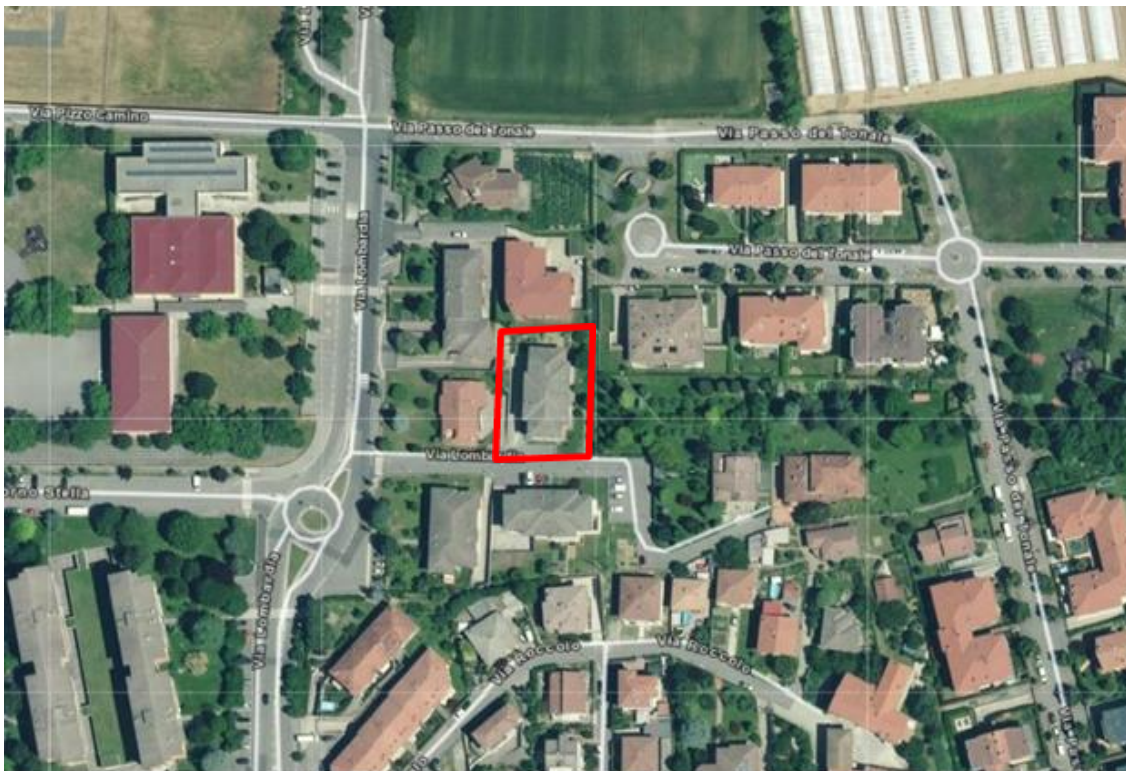
N.	Sez.	Sez. Urbana	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Superficie	Rendita €
1	-		4	4941	1	A/3	2	5 vani	106 mq	335,70
2	-		4	4941	9	C/6	2	16 mq	20 mq	36,36

Le unità immobiliari sono intestate all'attualità alla "Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico Carlo Besta", c.f. 01668320151, con sede in Milano proprietaria per l'intero.

Estratto mappa catastale



Ortofoto



1.6 CONSISTENZE

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.

Si riportano nelle tabelle seguenti le superfici lorde calcolate sulla base delle planimetrie catastali presenti nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR n. 138/98.

1.6.1 Appartamento (sub. 1)

Dettaglio	Superficie (mq) (DPR 138/98)	K (ragg.)	Sup. ragg. [mq]
Vani principali e accessori diretti	98,00	100 %	98,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	16,00	30%	4,80
Cantina	11,00	25%	2,75
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			105,55

La superficie commerciale dell'immobile risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 106.

1.6.2 Box (sub. 9)

Dettaglio	Superficie (mq) (DPR 138/98)	K (ragg.)	Sup. ragg. [mq]
Vani principali e accessori diretti	20,00	100 %	20,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			20,00

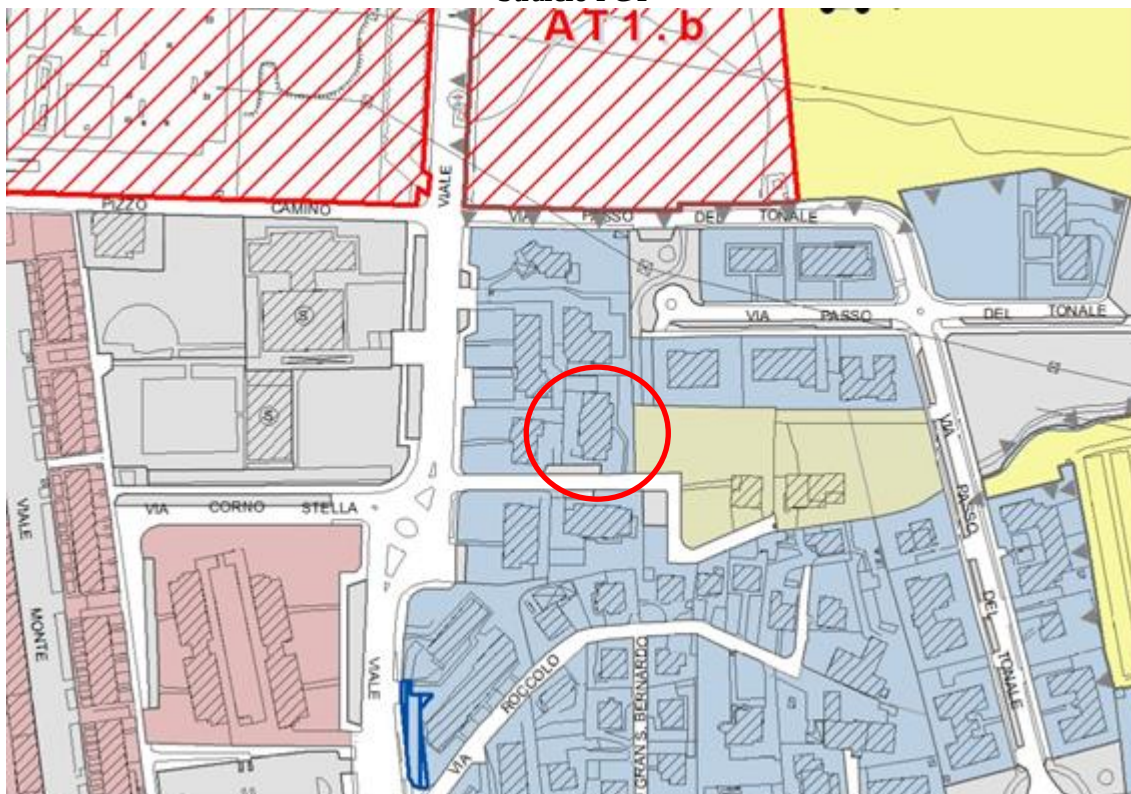
La superficie commerciale dell'immobile risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 20.

2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, entrato in vigore in data 5 ottobre 2022 in seguito alla pubblicazione sul BURL, serie avvisi e concorsi n. 40 del 05 ottobre 2022, l'immobile in questione ricade nel perimetro classificato "Tessuto di recente impianto", zona regolata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Stralcio PGT



TERRITORIO URBANO

Tessuti edificati a bassa trasformabilità

	Tessuto di impianto tradizionale	art.19
	Nucleo di origine rurale	art.20
	Tessuto omogeneo saturo	art.21
	Tessuto urbano di valenza ecologica o paesaggistica	art.22

Tessuti edificati a media trasformabilità

	Tessuto di recente impianto	art.23
	Comparto edificatorio via Venezian	art.23 comma 6

Legenda

CAPO III TERRITORIO URBANO – TESSUTI A MEDIA TRASFORMABILITÀ

Articolo 23 – Tessuto di recente impianto

- Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
- Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Produzione.
- Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
 - IF = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
 - IC ≤ 40 %
 - H ≤ 10,60 m
- Con simbologia “**” è individuato un “Edificio da riattivare” per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti:
 - IF = esistente
 - IC ≤ esistente
 - H ≤ esistente
 - Destinazioni vietate: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Produzione
- È ammesso l'ampliamento una tantum nel corso di validità della presente Variante PGT, nella misura pari al 5% rispetto agli indici sopra ammessi solo con il ricorso ai meccanismi compensativi di cui dall'Articolo 41 del PS.
- Con simbologia “▲” è individuato il “Comparto edificatorio via Venezian” per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti:
 - Modalità attuativa = PCC esteso all'intera area individuata
 - Cessione del sedime e realizzazione della strada di collegamento tra via Venezian e via Pizzo Tre Signori

2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando gli stessi liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

In assenza di specifica documentazione, ai fini della presente valutazione, gli immobili saranno considerati liberi da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). Gli stessi saranno, altresì, considerati conformi alle normative urbanistico/edilizie.

Non sono stati forniti certificati di conformità alle norme vigenti (impianti tecnologici, statica, certificazione energetica, etc.). La presente valutazione presume, pertanto, la conformità alle norme vigenti.

3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 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, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

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 sia in gioco una finalità come quella della compravendita di immobili. Nel caso specifico oltre al valore di mercato viene richiesto anche la determinazione di una indennità paragonabile alla determinazione di un canone locativo di mercato.

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

1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi/canoni, 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/canoni di locazione 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, in particolare nel caso si debba determinare un valore di mercato, tale metodologia 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.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- 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 tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso

si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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.

3.2 SCOPO DELLA STIMA

Come già accennato in premessa, scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità ai fini di eventuale futura alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica, dell'appartamento e del box ubicati in Seriate, viale Lombardia n. 18 (catastalmente civico 24), come richiesto dalla Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta".

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.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima, è opportuno evidenziare brevemente l'andamento del mercato immobiliare del segmento residenziale nel periodo a cui va riferita la valutazione.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'NTN.

- NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione).
- IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Il segmento di mercato cui appartengono i beni oggetto di stima è quello degli immobili a destinazione residenziale e relative pertinenze.

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

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall'Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale in cui rientrano gli immobili; 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 2023², dedicato al settore residenziale, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, nonché quanto indicato nelle Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale Lombardia³, redatto a cura della Direzione Regionale Lombardia in collaborazione con la Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio.

Dopo il forte rimbalzo del 2021 rispetto al 2020 (+34%), il 2022 si chiude ancora con una crescita delle abitazioni compravendute, segnando un +4,7% e raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni. Nel 2022 il mercato residenziale supera le 780.000 abitazioni compravendute (in termini di NTN), oltre 30.000 unità in più del 2021. Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022 parallelamente al recupero degli scambi. Anche per i prezzi delle abitazioni, l'indebolimento della crescita caratterizza gli ultimi 2 trimestri del 2022.

Per quanto riguarda in particolare la provincia di Bergamo, gli scambi sono aumentati dell'1,9% in tutta la provincia. L'incremento maggiore si riscontra nella Bassa con 9,0%, a seguire Bergamo capoluogo con 6,4%. Si registrano le diminuzioni più significative nella macroarea Collinare Val Calepio con -7,2% e Val Seriana con -7,1%. L'espansione contenuta nelle compravendite è illustrata graficamente in Figura 17, dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN, mentre in Figura 18 è rappresentata la serie storica IMI. Si può notare come l'aumento dei volumi di compravendita sia maggiore nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia.

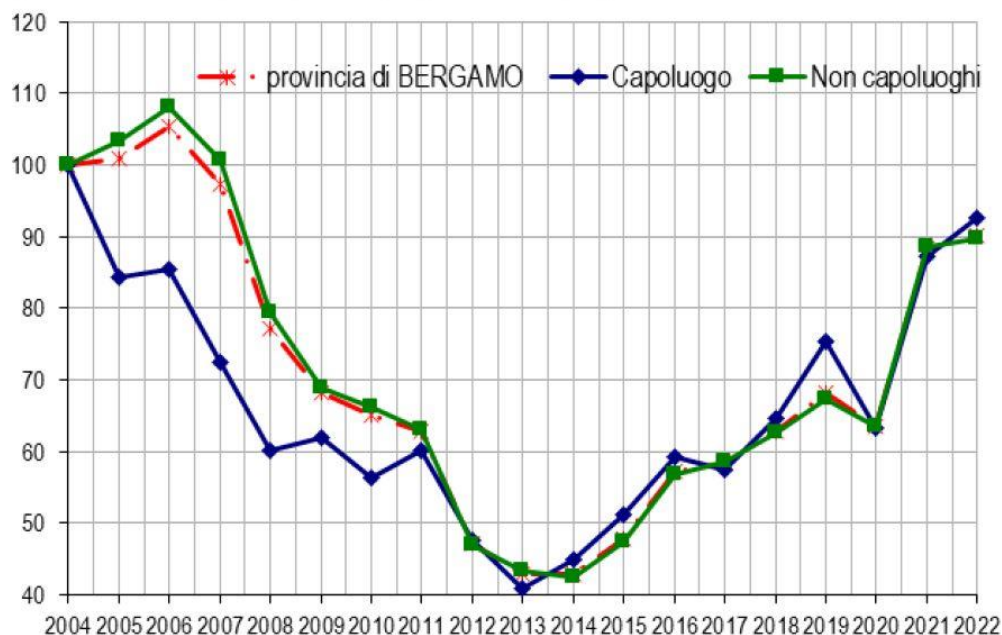
Per quanto riguarda i valori si registra un incremento dell'1,3% nel capoluogo, nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia.

² Rapporto Immobiliare 2023 – Il settore residenziale, a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare, data di pubblicazione 18.05.2023, anno di riferimento 2022.

³ Statistiche Regionali Lombardia – Il mercato immobiliare residenziale, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 06.06.2023, periodo di riferimento anno 2022 (ultime statistiche pubblicate).

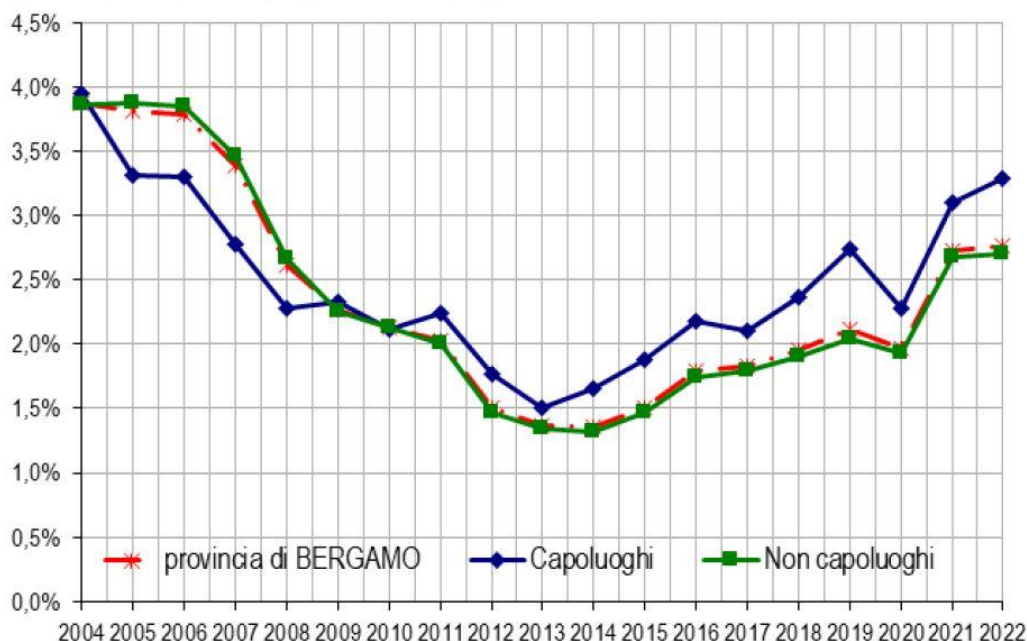
NTN Provincia di Bergamo

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



IMI Provincia di Bergamo

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



Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta un'approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI, dove ricadono gli immobili in stima: Seriate – D1 – Stadio, via Marconi, Paderno.

Inquadramento OMI – zona OMI D1



Dai dati OMI riferiti al periodo 2020/2023, per il comune di Seriate, si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato altalenante, infatti dopo un primo anno di contrazione rispetto al precedente periodo è succeduta una vivace ripresa. Nel 2020 il numero di NTN è stato pari a 288 (inferiore del 18,5% rispetto all'anno precedente) con un indice IMI pari a 2,27%; nel 2021 tale numero è aumentato registrando un numero di transazioni pari a 432 (+50%) e un indice IMI pari 3,39%. Nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 484 con indice IMI del 3,78%.

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

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale nel Comune di Seriate in zona OMI D1 – Stadio, via Marconi, Paderno al 1° semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato).

Quotazioni immobiliari: SERIATE

Semestre: 2023/I Zona: D1 - STADIO, VIA MARCONI, PADERNO	Destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva	Zone: D1
--	---	----------

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	O	-	1700	2000	L	7.6	9	N
Ville e Villini	N	P	1500	1800	L	6	7.9	N
Box	N	P	830	930	L	2.4	3.1	N
Posti auto coperti	N	P	375	490	L	1.7	2.3	N
Posti auto scoperti	N	P	270	350	L	1.2	1.6	N
Abitazioni civili	N	P	1300	1700	L	5.4	8	N
Abitazioni di tipo economico	N	P	910	1200	L	4.5	6	N

Si segnala che per il semestre in corso di pubblicazione (2° semestre 2023) non sono previste variazioni di quotazioni per le tipologie edilizie relative alle unità immobiliari oggetto di valutazione (Abitazioni di tipo economico e Box). Le quotazioni OMI indicate si assumono pertanto valevoli anche per l'epoca di stima (ossia per l'attualità, corrispondente al 1° semestre 2024).

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

- A - **Indagine di mercato**, volta a selezionare 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;
- B - **Test di ammissibilità** che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, attraverso il quale si effettua l'eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione;
- C - Redazione della **Tabella dei dati** nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- D - 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;
- E - Redazione della **Tabella di valutazione e sintesi valutativa** 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;

F - 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).

Il valore di mercato del box, invece, viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, in quanto l'unica caratteristica influente sul prezzo degli immobili risulta essere la consistenza, a parità delle altre caratteristiche, rilevate uguali per il *subject* e per le unità immobiliari di confronto.

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

3.5.1 Appartamento (sub. 1)

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
Livello di piano	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n

	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	> Due	2
Ascensore	Assente	0
	Presente	1

La caratteristica “stato manutentivo” non è stata inserita poiché non genera differenza nel punteggio, essendo considerata normale per tutti i comparabili e per il *subject*.

TABELLA “A” - 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, il prezzo di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, la zona OMI e i corrispondenti valori, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Di seguito vengono riportati gli immobili reperiti nel comune di Seriate, nella zona OMI D1, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

Per gli atti di compravendita dei comparabili nei quali gli immobili oggetto della transazione sono costituiti da unità residenziali e annesse autorimesse pertinenziali, e per i quali il valore dichiarato in atto non è distinto per le singole unità immobiliari, si è proceduto a decurtare il prezzo dichiarato in atto del valore

stimato del box in via speditiva attraverso la metodologia monoparametrica, come calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2.

3.5.1.1 Comparabile Ca – Viale Lombardia n. 10

Atto di compravendita del 12.07.2021 a firma del Notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi rep. 72202 Racc. 40220. L'immobile è ubicato in Seriate al viale Lombardia n. 10, localizzato nella stessa micro-area del fabbricato dell'immobile oggetto di valutazione. L'unità immobiliare è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 5324 sub. 5, categoria catastale A/3, classe 2, vani 5,5.

L'appartamento, posto al piano primo di fabbricato privo di ascensore, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi. Completano la proprietà tre cantinole ubicate al piano seminterrato, per complessivi mq 54 circa.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è avvenuta in virtù di concessione edilizia n. 121/78 rilasciata in data 03.09.1979 e successive varianti n. 4928 e 9348 rispettivamente del 18.04.1980 e 29.07.1980; il certificato di abitabilità decorre dal 31.07.1980.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 115 (comprende le cantinole pertinenziali). Prezzo € 122.100,00, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 143.000,00) il valore dell'autorimessa (sub. 9) determinato pari a € 20.900,00 facendo riferimento al valore unitario (€/mq 950,00) calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2.



3.5.1.2 Comparabile Cb - Via Silvio Pellico n. 4

Atto di compravendita del 04.12.2023 a firma del Notaio dr.ssa Lavinia Delfini, Rep. n. 40205 Racc. n. 22105. L'immobile è ubicato in Seriate alla via Silvio Pellico civico 4. L'unità immobiliare è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio

Urbano al foglio 8 particella 6453 sub. 701, categoria catastale A/3, classe 2, vani 6.

L'appartamento, posto al primo piano di fabbricato privo di ascensore, è composto da disimpegno, zona giorno, ripostiglio, cucina, due camere, bagno e due balconi, con annessa area esclusiva al piano terra.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è avvenuta in forza della di nulla osta edilizio rilasciato dal Comune di Seriate in data 25 settembre 1964 Pratica n. 175/62, con rilascio di autorizzazione di abitabilità in data 27 luglio 1964; successivamente sono intervenuti i seguenti titoli edilizi:

- per le opere di ampliamento di quattro locali al piano terra con cambio di destinazione d'uso da cantine ad autorimesse per le quali è stata rilasciata dal Comune di Seriate Concessione Edilizia in data 25 maggio 1994 n. 276/93 Pratica Edilizia, con rilascio di autorizzazione di agibilità totale in data 27 settembre 1995 n. 21071;

- per le opere di manutenzione straordinaria consistenti nella formazione di tavolati e lucernario al piano sottotetto, rifacimento del manto di copertura e sottostante assito, canali di gronda e tinteggiatura facciata per le quali è stata presentata al Comune di Seriate Comunicazione di Inizio Lavori in data 27 ottobre 1997 n. 97/26436 Protocollo - n. E/97/0379, con presa d'atto da parte del Comune di Seriate in data 4 novembre 1997;

- per le opere eseguite in difformità per le quali è stata presentata al Comune di Seriate Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria in data 16 ottobre 2023 n. E/2023/210;

Superficie commerciale ragguagliata: mq 116,50 (comprende le cantinole pertinenziali). Prezzo € 122.150,00, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 144.000,00) il valore dell'autorimessa (sub. 12) determinato pari a € 21.850,00 facendo riferimento al valore unitario (€/mq 950,00) calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2.



3.5.1.3 Comparabile Cc - Via Cardinal Massaia n. 1

Atto di compravendita del 27.04.2023 a firma del Notaio dott. Mauro Ruggiero, Rep. n. 103396, racc. n. 39089. L'immobile è ubicato in Seriate alla via Cardinale Massaia n.1 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 5 particella 3636 sub. 6, categoria catastale A/3, classe 1, vani 4,5.

L'appartamento, posto al piano terzo di fabbricato privo di ascensore, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è antecedente al 01.09.1967.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 96. Prezzo € 84.800,00, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 100.000,00) il valore dell'autorimessa (sub. 6) determinato pari a € 15.200,00 facendo riferimento al valore unitario (€/mq 950,00) calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2.



3.5.1.4 Comparabile Cd - Piazza Madonna delle Nevi n. 17

Atto di compravendita del 20.12.2022 a firma del Notaio Maria Castaldo, Rep. n. 8551, racc. n. 7617. L'immobile è ubicato in Seriate alla piazza Madonna delle Nevi n. 17 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 5894 sub. 50, categoria catastale A/3, classe 2, vani 6,5.

L'appartamento, posto al piano terzo di fabbricato provvisto di ascensore, è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi, oltre a cantina pertinenziale al piano interrato.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'abitazione ha ottenuto i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia del 27/12/1983 n. 204/1983 e successive varianti del 02/04/1986 n. 1072 e del 22/04/1986 n. 1688;
- Concessione edilizia del 27/12/1983 n. 205/1983 e successive varianti del 02/04/1986 n. 2 e n. 1072.



Superficie commerciale ragguagliata: mq 116. Prezzo € 143.950,00, ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 162.000,00) il valore dell'autorimessa (sub. 140) determinato pari a € 18.050,00 facendo riferimento al valore unitario (€/mq 950,00) calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2.

3.5.1.5 Comparabile Ce – Viale Lombardia n. 8

Atto di compravendita del 05.08.2021 a firma del Notaio avv. Gianluca Cesare Platania, Rep. n. 7266, racc. n. 6318. L'immobile è ubicato in Seriate al viale Lombardia n. 8 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 8129 sub. 8, categoria catastale A/3, classe 3, vani 6.

L'appartamento, posto al piano primo di fabbricato privo di ascensore, è composto da cucina, soggiorno, tre vani, bagno, disimpegno e quattro balconi, con annesso giardino esclusivo a piano terra, cantina e ripostiglio di pertinenza a piano primo sottostrada e scala esterna esclusiva da piano terra a piano primo.



La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in virtù della concessione edilizia n. 50 rilasciata in data 18 maggio 1984 e successive varianti in data 13 dicembre 1984 n. 19070 e in data 16 settembre 1985 n. 11947 di protocollo, specificandosi che è stata autorizzata una variante di destinazione d'uso per una unità immobiliare del fabbricato in data 15 dicembre 1986 n. 166/1985 (dichiarato abitabile in data 15 dicembre 1986 con decorrenza 21 novembre 1986). Superficie commerciale ragguagliata: mq 104. Prezzo € 120.750,00, ottenuto scomputando dal valore dell'atto (€ 135.000,00) il valore dell'autorimessa (sub. 10) determinato pari a € 14.250,00 facendo riferimento al valore unitario (€/mq 950,00) calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2.

3.5.1.6 Comparabile Cf – Via Pietro Mascagni n. 6

Atto di compravendita del 03.05.2023 a firma del Notaio Dott. Elio Luosi, Rep. n. 127824, racc. n. 72738. L'immobile è ubicato in Seriate alla via P. Mascagni n. 6 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 29 particella 3518 sub. 4, categoria catastale A/3, classe 2, vani 5.

L'appartamento, posto al piano secondo di fabbricato privo di ascensore, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e un balcone, con cantina di pertinenza a piano terra.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è avvenuta in data antecedente al 1967.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 109. Prezzo € 110.000,00.



Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni site nella zona in cui è ubicato l'immobile in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile da valutare.

In particolare sono stati selezionati i comparabili aventi taglio dimensionale quanto più prossimo a quello del *subject*.

TABELLA "B" – TEST DI AMMISSIBILITÀ

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

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

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

Nel nostro caso il coefficiente di localizzazione K_l è uguale ad uno perché tutti i comparabili ed il *subject* ricadono nella medesima zona OMI, mentre il coefficiente di epoca K_e è uguale ad uno perché le quotazioni OMI sono rimaste invariate nei semestri di riferimento degli atti di compravendita reperiti.

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

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

L'intervallo OMI utilizzato per l'appartamento (abitazione di tipo economico) è l'ultimo pubblicato in Banca dati OMI, relativo al 1° semestre 2023, invariato rispetto all'intervallo relativo al 2° semestre 2023, in corso di pubblicazione.

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione di tipo economico), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda B1 – edificio di civile abitazione.

B1 Edificio di civile abitazione

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	227.316,00	0,33%		0,00%
2 Opere in c.a.	2.356.150,00	28,22%		0,00%
3 Vespai e sottofondi	795.592,00	9,53%	795.592,00	9,53%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	557.641,00	6,68%	557.641,00	6,68%
5 Murature e tavolati	642.042,00	7,69%	642.042,00	7,69%
6 Intonaci (rasature)	231.551,00	2,77%	231.551,00	2,77%
7 Canne e fognature	243.500,00	2,92%	243.500,00	2,92%
8 Rivestimenti e zoccolini	519.545,00	6,22%	519.545,00	6,22%
9 Coperture e lattonerie	251.929,00	3,02%	251.929,00	3,02%
10 Opere in legno e ferro	1.032.798,00	12,37%	1.032.798,00	12,37%
11 Impianto di riscaldamento	526.163,00	6,30%	526.163,00	6,30%
12 Impianto idrosanitario, antincendio e gas	505.888,00	6,06%	505.888,00	6,06%
13 Impianto elettrico	423.620,00	5,07%	423.620,00	5,07%
14 Impianto ascensori	236.351,00	2,83%		
Costo Totale	8.550.086,00	100,0%	5.730.269,00	68,63%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

8.550.086,00	994,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
8.604		

Dalla tabella sotto riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 994,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 68,63%, determinato escludendo dai lavori scavi e rinterri, opere in c.a., impianto ascensore. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 994,00 \times 68,63\% = \text{€/m}^2 682,18$$

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:

$$\text{€/m}^2 682,18 \times 1,20 = \text{€/m}^2 818,62$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 818,62, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C" e C'');

$$\text{€/m}^2 818,62 : 2 = \text{€/m}^2 409,31 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 400,00$$

TABELLA "C" - TABELLA DEI DATI

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

TABELLA "D" - TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/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 i prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio.

TABELLA "E" - TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

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

seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

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 (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 seguenti.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare			Immobili Residenziali						
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi	Atto per notar Alfredo Coppola Bottuzzi del 12/07/2021 rep. 72202 Raoc. 40220	Atto per notar dr.ssa Lavinia Deflini del 04/12/2023, Rep. n. 40205 Raoc. n. 22105.	Atto per notar Mauro Ruggiero del 27/04/2023 rep. 103398 Raoc. 39089	Atto per notar Maria Castaldo del 20/12/2022 rep. 8551 Raoc. 7617	Atto per notar Gianluca Cesare Pianama del 06/08/2021 rep. 7266 Raoc. 6318	Atto per notar Elio Luosi 03/05/2023 rep. 127824 Raoc. 72738			
	Prezzo o valore assunto (€)	122.100,00	122.150,00	84.800,00	143.950,00	120.750,00	110.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2021	2°/2023	1°/2023	2°/2022	2°/2021	1°/2023		1°/2024
	Comune	Seriante	Seriante	Seriante	Seriante	Seriante	Seriante		Seriante
Indirizzo	Toponimo	Viale Lombardia	via Silvio Pellico	Via Cardinal Massala	Piazza Madonna delle Nevi	Viale Lombardia	Via Pietro Mascagni	Viale Lombardia	
	Numero civico	10	4	1	17	8	6	18	
Catastali	Sezione								
	Foglio	1	8	5	1	1	29	1	
	Part.ile	5324	6453	3636	5894	8129	3518	4941	
	Subalterno	5	701	21	50	8	4	1	
Valori all'epoca del comparabile	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	
	Minimo €/m ²	910,00	910,00	910,00	910,00	910,00	910,00		
	Massimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00		
	Minimo €/m ²	910,00	910,00	910,00	910,00	910,00	910,00	910,00	
1°/2024	Massimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
	Consistenza raggiugnata	Superficie in m ²	115,00	116,50	99,00	Superficie in m ³	119,00	Superficie in m ²	109,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Numero di affacci	Due	Tre	Due	Due	Due	Due	Due	
	Numero WC	Uno	Uno	Uno	Due	Uno	Uno	Uno	
	Livello di piano dell'uiu	Primo	Primo	Intermedio senza ascensore	Intermedio con ascensore	Primo	Secondo senza ascensore	Rialzato	
	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	E-O	N	E-O	SE-SO	E-O	S	
	Ascensore	Assente	Assente	Assente	Presente	Assente	Assente	Assente	

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables 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						
Epoca dato	Zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1	D1					
	Prezzo rilevato (€)	122.100,00	122.150,00	84.800,00	143.950,00	120.750,00	110.000,00	$V_{OM} \min = \text{€}/m^2$ 910,00				
	Semestre OMI di riferimento	2*/2021	2*/2023	1*/2023	2*/2022	2*/2021	1*/2023	$V_{OM} \max = \text{€}/m^2$ 1.200,00				
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadenza a normale) 400,00				
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 400,00				
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	Epoca stima: 1*/2024				
	Coefficiente localizz. K_z (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 = €/m ² (zona ed epoca subject) 1.055,00				
	Consistenza ragguagliata ST_{Ci} (mq)	115	117	96	116	104	109	106				
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.061,74	1.048,50	883,33	1.240,95	1.161,06	1.009,17	510,00					
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_c = p_{Ci} \times k_e \times k_z$ (€/mq)	1.061,74	1.048,50	883,33	1.240,95	1.161,06	1.009,17	1.600,00					
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'_c = p'_{Ci} \times ST$ (€)	122.100,00	122.150,00	84.800,00	143.950,00	120.750,00	110.000,00	883,33					
Dato ammissibile (SI o NO)	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.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	115,00	Superficie in m ²	116,50	Superficie in m ²	96,00	Superficie in m ²	116,00	Superficie in m ²	104,00	Superficie in m ²	109,00	Superficie in m ²
c2	Numero di affacci	Due		Tre		Due		Due		Due		Due	
c3	Numero WC	Uno		Uno		Uno		Uno		Uno		Uno	
c4	Livello di piano dell'usu	Primo		Primo		Intermedio senza ascensore		Intermedio con ascensore		Primo		Secondo senza ascensore	
c5	Orientamento prevalente dell'usu	E-O		E-O		N		E-O		SE-EO		E-O	
c6	Ascensore	Assente		Assente		Assente		Presente		Assente		Assente	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI													
CARATTERISTICHE			Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kai	PREZZI IMPLICITI							
N.ordine	Nome	Ca				Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg		
d1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'omn	€/m²	1,00	883,33		883,33		883,33		883,33		883,33
d2	Numero di affacci	Kc2/PA	€	1,6%	1.953,60		1.954,40		1.356,80		2.303,20		1.760,00
d3	Numero WC	Kc3/PA	€	5,7%	6.959,70		6.962,55		4.833,60		8.205,15		6.270,00
d4	Livello di piano dell'usu	Kc4/PA	€	4,9%	5.982,90		5.985,35		4.155,20		7.053,65		5.360,00
d5	Orientamento prevalente dell'usu	Kc5/PA	€	2,9%	3.540,90		3.542,35		2.469,20		4.174,65		3.190,00
d6	Ascensore	Kc6/PA	€	6,9%	8.424,90		8.428,35		5.861,20		9.932,65		7.590,00

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTE SI 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
d1	Consistenza ragguagliata	9,00	-7.950,00	10,00	8.833,33	-10,00	-8.833,33	2,00	1.766,67	-3,00	-2.650,00		
d2	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	-1.954,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
d3	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-8.205,15	0,00	0,00	0,00	0,00		
d4	Livello di piano dell'usu	-1,00	-5.982,90	1,00	4.155,20	-3,00	-21.180,65	-1,00	-5.916,75	0,00	0,00		
d5	Orientamento prevalente dell'usu	2,00	7.081,80	4,00	9.836,60	2,00	8.348,10	1,00	3.501,75	2,00	6.380,00		
d6	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-9.932,55	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$	-8.851,10	-10.130,05	22.825,33	-39.782,58				-848,33		3.730,00		
	P_c	122.100,00	122.150,00	84.800,00	143.950,00				120.750,00		110.000,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	115.248,90	112.019,95	107.625,33	104.167,42				120.101,67		113.730,00		
1^a SINTESI													
	P_{cometo}	1.087,25	1.058,79	1.015,33	982,71				1.133,03		1.072,92	1.088,00	
	$\Delta_{max} \%$	2,76%	-0,11%	-4,03%	-7,12%				7,09%		1,41%	10%	
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato				Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	112.148,00

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato dell'abitazione, pari a €/m² 1.058,00. Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale è pari a:

$$106,00 \text{ m}^2 \times 1.058,00 \text{ €/m}^2 = 112.148,00 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda € **112.000,00 (Euro centododicimila/00)**

3.5.2 Box (sub. 9)

Dalla ricerca di mercato effettuata è emerso che l'unica caratteristica influente sul prezzo degli immobili risulta essere la consistenza, a parità delle altre caratteristiche, rilevate uguali per il *subject* e per le unità immobiliari di confronto. Pertanto, si procederà alla valutazione del box attraverso la stima monoparametrica.

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Nello specifico si riportano di seguito gli immobili (box, categoria catastale C/6) reperiti nel comune di Seriate, nella zona OMI D1 in cui ricade l'unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

3.5.2.1 Comparabile Ca - Via Passo del Tonale n. 40

Atto di compravendita del 23.11.2023 a firma Notaio dr.ssa Lavinia Delfini, rep. n. 40161, racc. n. 22068: locale autorimessa in via Passo del Tonale n. 40, posto al piano interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 12441 sub. 24.



Nell'atto di compravendita è riportato che il fabbricato è stato edificato in conformità alla Denuncia di Inizio Attività del 5 dicembre 2002 n. 2002/31534 Protocollo - integrata in data 24 dicembre 2002 n. 2002/33370 Protocollo, alla Denuncia di Inizio Attività in variante del 19 aprile 2004 n. 10684 Protocollo - n. E/02/332/1 Pratica Edilizia, integrata in data 6 maggio 2004 n. 12784 Protocollo,

e al Permesso di Costruire n. E/02/332/2 rilasciato in data 26 maggio 2004 - n. 2004/12782 Protocollo (in merito all'agibilità deve intendersi attestata essendo trascorsi i termini di legge dalla relativa richiesta presentata in data 16 luglio 2004 n. 20089 Protocollo senza che siano stati pronunciato provvedimenti ostativi o l'integrazione della documentazione).

Superficie commerciale ragguagliata: 22 m². Prezzo: € 20.000.

3.5.2.2 Comparabile Cb - Via Guglielmo Marconi n. 101

Atto di compravendita del 31.08.2023 a firma Notaio dott. Francesco Mannarella, rep. n. 94563, racc. n. 67468: locale autorimessa in Via Guglielmo Marconi n. 101, posto al piano interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 9 particella 7852 sub. 718.

Nell'atto di compravendita è riportato che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto ha ottenuto i seguenti titoli edilizi:

- D.I.A. in data 23 ottobre 2015 n. 0033040 Prot. – n. E/2015/00343 P.E.;
- D.I.A. in variante in data 31 dicembre 2015;
- integrazione in data 18 aprile 2016 n. 0012471 Prot.;
- integrazione in data 3 maggio 2016 n. 0014220 Prot.;
- D.I.A. in variante finale in data 14 novembre 2016 n. 0040588 Prot.;
- domanda di agibilità parziale protocollate in data 12/12/2016 n. 43778.

Superficie commerciale ragguagliata: 20 m². Prezzo: € 21.000.



3.5.2.3 Comparabile Cc – via Nicolò Machiavelli snc

Atto di compravendita del 13.04.2023 a firma Notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, Rep. n. 74397, Racc. n. 41945: locale box auto in via Nicolò Machiavelli

n. 101, posto al piano primo interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 3 particella 12903 sub. 83.

Nell'atto di compravendita è riportato che il fabbricato è stato edificato in forza della D.I.A. n. E/04/250, prot. 26932 del 01/10/2004 e variante prot. 17329 del 06/07/2005 con agibilità del 27/07/2007.

Superficie commerciale ragguagliata: 20 m². Prezzo: € 21.000.



3.5.2.4 Comparabile Cd – Viale Monte Campione n. 23-25

Atto di compravendita del 13.02.2023 a firma Notaio dott. Marco Tucci, rep. n. 31742, racc. n. 25925: locale autorimessa in viale Monte Campione n. 23-25, posto al piano interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 9472 sub. 37.

Nell'atto di compravendita è riportato che la costruzione del fabbricato è avvenuta giusta concessione edilizia n. 315 del 20/10/1993 e successiva n. 315/A del 03/01/1994.

Superficie commerciale ragguagliata di 14 m². Prezzo € 13.200.



3.5.2.5 Comparabile Ce – Via Costanza Cerioli snc

Atto di compravendita del 04.11.2022 a firma Notaio avv. Massimo Mastrodonato, rep. n. 14895, racc. n. 12707: locale autorimessa al piano interrato alla via Costanza Cerioli snc, e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 12922 sub. 13.

Nell'atto di compravendita è riportato che le opere di costruzione del complesso di cui fa parte l'immobile in oggetto sono state effettuate in forza del permesso di costruire rilasciato in data 16 agosto 2005 n. E/02/296/1 P.E.

Superficie commerciale ragguagliata di 18 m². Prezzo € 18.000.



3.5.2.6 Comparabile Cf – Via Costanza Cerioli n. 47

Atto di compravendita del 23.03.2022 a firma Notaio dott. Marco Cangiano, rep. n. 565, racc. n. 460: locale autorimessa al piano interrato dello stabile sito in Seriate alla via Costanza Cerioli 47, e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 particella 12792 sub. 32.



Nell'atto di compravendita è riportato che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto ha ottenuto i seguenti titoli edilizi:

- P.d.C. in data 13 febbraio 2004 N.E/04/29;
- P.d.C. in data 05 aprile 2004 N.E/04/80;
- P.d.C. in data 28 maggio 2004 N.E/04/79;
- D.I.A. in variante in data 18 gennaio 2005 prot. 1287 e integrazione del 01/02/2005 prot. 2562;
- D.I.A. n. 20409 e n. 20410 del 5 agosto 2005

Certificato di agibilità del 02/04/2016 prot. n. 2012/6624.

Superficie commerciale ragguagliata di 19 m². Prezzo € 15.000.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso box siti nella zona in cui è ubicato l'immobile in questione, aventi il più possibile caratteristiche posizionali e taglio dimensionale simili a quelle dell'immobile da valutare.

Le ricerche di mercato svolte sono riepilogate nel prospetto seguente.

Box – SERIATE							
Rif.	Atto		Indirizzo	Fg/P.lla/Sub	Superficie m ²	Prezzo dichiarato €	Prezzo unitario €/m ²
	Rep. n. / racc. n.	Data					
Ca	40161 / 22068	23.11.2023	via Passo del Tonale 40	1/12441/24	22	20.000,00	909,09
Cb	94563 / 67468	31.08.2023	via Guglielmo Marconi n. 101	9/7852/718	20	21.000,00	1.050,00
Cc	74397 / 41945	13.04.2023	via Nicolò Machiavelli snc	3/12903/83	20	21.000,00	1.050,00
Cd	31742 / 25925	13.02.2023	via Monte Campione 23-25	1/9472/37	14	13.200,00	942,86
Ce	14895 / 12707	04.11.2022	via Costanza Cerioli snc	1/12922/13	18	18.000,00	1.000,00
Cf	565/ 460	23.03.2022	via Costanza Cerioli n. 47	1/12792/32	19	15.000,00	789,47
media							956,90

Il valore medio, scaturente dalle ricerche di mercato in precedenza riportate, è pari a 950,00 €/m² in cifra tonda, di poco superiore alle quotazioni OMI (830-930 €/m²). Essendo stata effettuata la ricerca di mercato diretta di atti di compravendita recenti di box, il valore unitario determinato si ritiene attendibile.

Pertanto, il valore di mercato del box è pari a:

$$20 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{19.000,00 \text{ € (Euro diciannovemila/00)}}$$

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità ai fini di eventuale futura alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica, dell'appartamento e del box pertinenziale ubicati in viale Lombardia n. 18 (catastalmente civico 24) nel comune di Seriate e identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 4 particella 4941 subalterni 1 (abitazione) e 9 (box), richiesta dalla Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta", con nota prot. fincbmi-0001166-23/02/2023-TEC_PATR-P, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 39414 del 23.02.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 223093 del 23.10.2023, escludendo qualunque altro utilizzo.

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

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia dei beni ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari mediante la metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* per l'abitazione e il procedimento monoparametrico per il box.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione agli atti di quest'Ufficio;
- l'immobile è stato valutato libero, nello stato di manutenzione e conservazione alla data attuale. Eventuali vizi di legge relativi a concessioni edilizie, varianti e eventuali condoni, nonché certificazioni dei VV.FF, dell'ASL, ecc. tali da impedire l'utilizzo dell'immobile non sono stati verificati;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in stima, in esito al quesito estimativo in trattazione, il più probabile valore di mercato dei beni è complessivamente pari a € **131.000,00 (Euro centotrentunomila/00)**, di cui € 112.000,00 per l'abitazione (sub. 1) e € 19.000,00 per il box (sub. 9).

Bergamo, 5 febbraio 2024

Il Responsabile Tecnico
Simona Di Bitetto
firmato digitalmente

IL DIRETTORE
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
Fabio Cremasco*
firmato digitalmente

**firma su delega del Direttore Provinciale Michele Beretta*