

rif. prot. n. 223093/2023

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di
mercato di immobile ubicato nel comune di Cornalba (BG), via Del
Faggio snc**



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

<i>PREMESSA</i>	3
<i>1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE</i>	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
1.1.1 <i>Il Comune: brevi cenni</i>	3
1.1.2 <i>L'intorno della zona di ubicazione degli immobili</i>	4
1.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.....	5
1.3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	6
1.4 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE	9
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
1.6 CONSISTENZA.....	10
<i>2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI</i>	10
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	12
<i>3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE</i>	13
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	13
3.2 SCOPO DELLA STIMA.....	14
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	15
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	18
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	19
3.5.1 <i>Comparabile Ca - Via Monte Grappa n. 4</i>	21
3.5.2 <i>Comparabile Cb - Via Monte Grappa n. 4</i>	22
3.5.3 <i>Comparabile Cc - Via Don Michele Paganelli n. 7</i>	22
3.5.4 <i>Comparabile Cd - Via Dei Ronchi Snc</i>	23
<i>CONCLUSIONI</i>	33

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito della richiesta presentata dalla Fondazione IRCSS 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 30.10.2023 sottoscritto con Codesta Amministrazione, con la quale l’Agenzia delle Entrate 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 in villetta ubicato nel comune di Cornalba (BG) in via Del Faggio snc ed identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 1938 subalterno 6.

L’unità immobiliare è intestata 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 (visura e planimetria catastale, estratto di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell’Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), nonché alla scheda riassuntiva 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

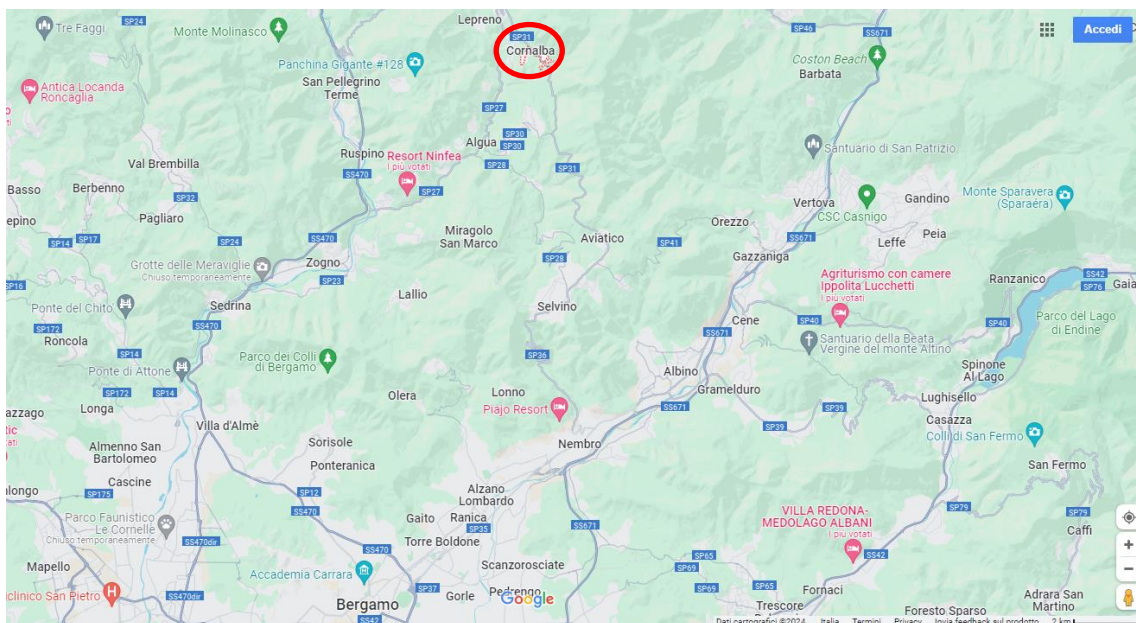
1.1.1 Il Comune: brevi cenni

Cornalba dista 33 km da Bergamo, capoluogo dell’omonima provincia cui il comune appartiene, e si colloca in val Serina, laterale della val Brembana, nella parte nord del territorio provinciale. Il comune fa parte della Comunità montana Valle Brembana.

Il Comune di Cornalba deve il suo nome alla ripida parete di roccia calcarea bianca (dal latino *cornus* = roccia e *albus* = bianco) che sovrasta l’abitato e più di ogni altro elemento segnala e distingue il territorio.

L’abitato sorge intorno alla chiesa parrocchiale, dedicata a San Pietro, costruita nelle sue linee attuali nel Settecento, su un edificio preesistente risalente al Trecento ed eretto a Parrocchia nel 1460. La chiesa conserva arredi di pregio, sculture dei Caniana e alcune opere d’arte.

Al Comune appartiene la frazione Passoni dove si trovano alcuni edifici rurali ben conservati, tra cui la caratteristica casa della Gardati, decorata con affresco, raffigurante la Madonna con il Bambino e Santi, di notevole forza espressiva. Le vicende storiche di Cornalba sono legate a quelle di Serina. Le origini del paese sembrano risalire al I secolo a.C., ai tempi della dominazione romana, quando tutta la valle Serina fu riunita sotto il municipio di Bergamo. Nel 1966 Cornalba diventò Comune dopo una lunga battaglia iniziata nel 1962, fatta di mozioni, petizioni e raccolte di firme. Grande fautore dell'autonomia di Cornalba fu il Parroco Don Paganelli. I sacerdoti sono stati protagonisti diretti della storia di Cornalba.

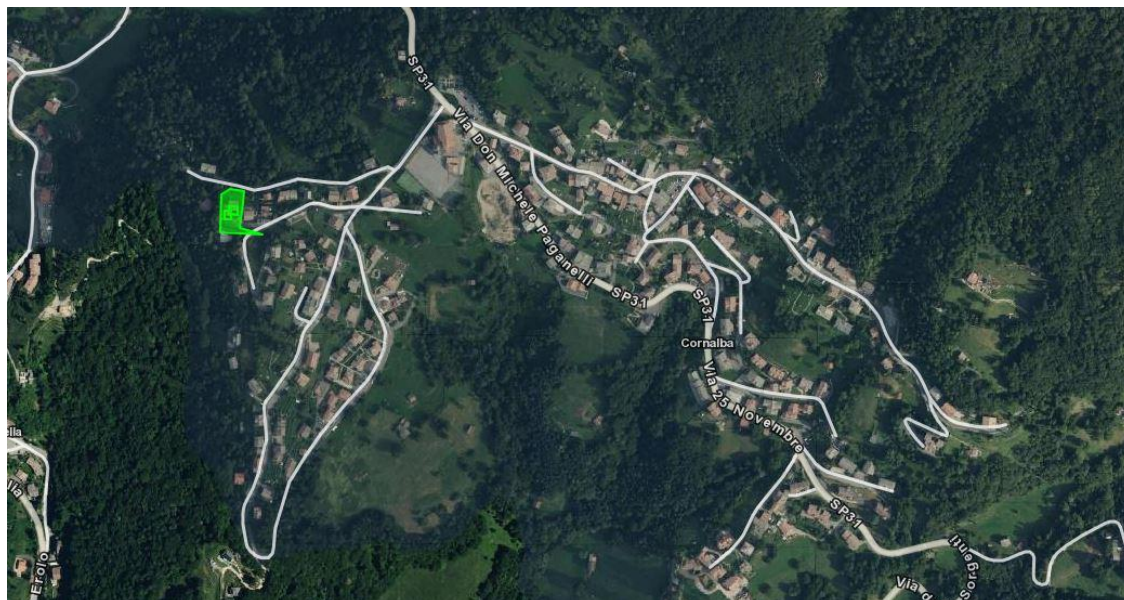


La natura offre numerose attrazioni su tutto il territorio comunale. È possibile compiere escursioni adatte ad ogni utenza, da sentieri alla portata di chiunque, a vie per i più esperti. Inoltre sulla corna bianca che domina il paese, è stata chiodata a partire dal 1980, una palestra di arrampicata sportiva con itinerari di varie difficoltà, molto frequentata dagli appassionati; tanto da essere rinomata anche oltre i confini nazionali. La palestra di roccia ha un'altitudine di 1.100 metri ed è orientata a sud ed est. Cornalba è una delle più belle e famose falesie italiane. Il comune ha una superficie di circa 9,4 kmq, è ubicato a 893 metri s.l.m. e conta circa 290 abitanti.

1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione degli immobili

L'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è situata in zona semicentrale rispetto all'antico nucleo sorto intorno alla Parrocchia e al cimitero, precisamente a ovest a circa 300 metri dagli stessi e a circa 700 metri dal Municipio. La fermata dell'autobus è sita in prossimità della Chiesa, nelle vicinanze della quale vi è anche un bar ristorante.

Il territorio comunale è raggiungibile da Bergamo attraverso la SS470 e la SP27. In alternativa si possono percorrere le SP35, SP36 e SP31.



1.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato ad uso residenziale che si articola in un unico blocco con tipologia di villetta a schiera, costituito da 8 unità immobiliari, di cui 4 allocate al piano terra e 4 al piano primo, quest'ultime con soprastante sottotetto esclusivo collegato dall'interno. Il fabbricato è privo di ascensore.

Il fabbricato è posto tra la via Lendenna e la via Del Faggio e l'accesso avviene dalla via del Faggio.



Gli ingressi delle unità abitative sono tutti indipendenti con accesso da scala e area scoperte comuni all'intero edificio, a nord del lotto hanno sede 5 autorimesse

interrate e 3 posti auto scoperti. L'area scoperta del lotto, a parte quella destinata ad ingresso carrale e manovra, è finita a prato e, quasi per intero, costituisce pertinenza degli alloggi siti al piano terra.

La costruzione del fabbricato di cui fa l'unità oggetto di stima fa parte, è stato realizzato in virtù della denuncia di inizio attività (D.I.A.) - P.E. n. 19/2005, depositata in data 18.10.2005 con protocollo n. 2355 e successiva variante P.E. n. 01/2007, depositata in data 27.11.2006 con prot. 206.

I lavori sono stati ultimati in data 19.02.2007 ed in pari data è stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità, alla data odierna non si è a conoscenza del rilascio dello stesso.

Le risultanze urbanistiche sopra elencate, sono state dedotte all'art. 8 "Dichiarazioni urbanistiche" dell'atto di compravendita rep. 46874 in data 18.04.2007 del notaio Alfredo Coppola Bottazzi, fra la società "Cansignorio s.p.a." in qualità di venditrice e il sig. Antonio Franchi in qualità di acquirente.

1.3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un appartamento collocato al piano terra del fabbricato, più precisamente in lato nord, ed avente accesso diretto dal balcone esclusivo dal quale si accede tramite vialetto e scala scoperta comuni. L'immobile è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno, una camera da letto e balcone al piano terra, area esclusiva scoperta destinata a giardino e piccola cantina al piano seminterrato, alla quale si accede esternamente dal giardino esclusivo. Si precisa che l'area esclusiva a verde ha giacitura declive e non è recintata.

L'altezza dei vani principali al piano terra è pari a 2,55 metri, in linea con quanto riportato nel regolamento edilizio del comune di Cornalba, di cui segue stralcio.

CAPO III

DOTAZIONI MINIME DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Art. 105 – Altezze minime dei locali

L'altezza dei locali non deve essere minore di mt. 2,55; può essere ridotta a mt. 2,20 nei locali di servizio e bagni, e a mt. 2,35 nei corridoi e negli altri spazi di servizio interni all'abitazione, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 9.6.1999.

In caso di soffitto non orizzontale, la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a mt. 2,00.

Gli eventuali spazi d'altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

Negli interventi di restauro conservativo o di rifacimento dei soli solai esistenti è ammessa a conservazione di minori altezze medie. Non si applica disposto in caso d'intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote d'imposta dei solai.

I ribassamenti necessari alla realizzazione d'impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale e l'altezza non sia comunque inferiore a mt. 2,10.

Il locale cantina, ubicato al piano seminterrato, ha forma planimetrica rettangolare, altezza pari a 2,00 metri e superficie di circa mq 30, le finiture sono al rustico, infatti è privo di pavimentazione e della porta di ingresso.

Finiture appartamento: Pavimenti, rivestimento del bagno e della cucina in mattonelle di ceramica; infissi interni in legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro, oscuranti costituiti da antoni in legno.

Finiture balcone: Pavimentazione in mattonelle di gres, barriere di protezione in metallo finite con elementi verticali in legno.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non si è in possesso del certificato di regolare installazione degli stessi. Dalle risultanze dell'atto di compravendita citato al soprastante punto 1.2, per l'unità immobiliare in oggetto è stato redatto l'attestato di qualificazione energetica in data 19.02.2007.

In data 16.11.2023 è stato effettuato il sopralluogo interno, dal quale emerge che lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare risulta normale, anche se la stessa abbisogna di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, al fine di eliminare la presenza di muffa sulla parete finestrata interna alla camera da letto, nonché di risalita di umidità sul paramento esterno della stessa facciata in quanto esposta a nord.

Documentazione fotografica – Sopralluogo del 16.11.2023



Prospetto nord



prospetto nord e terreno



Prospetto ovest



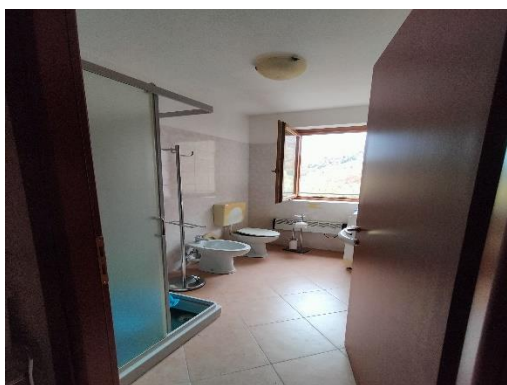
Prospetto est



Cucina ingresso



Disimpegno



Bagno



Stanza da letto



Cantina



Particolare stanza da letto

1.4 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE

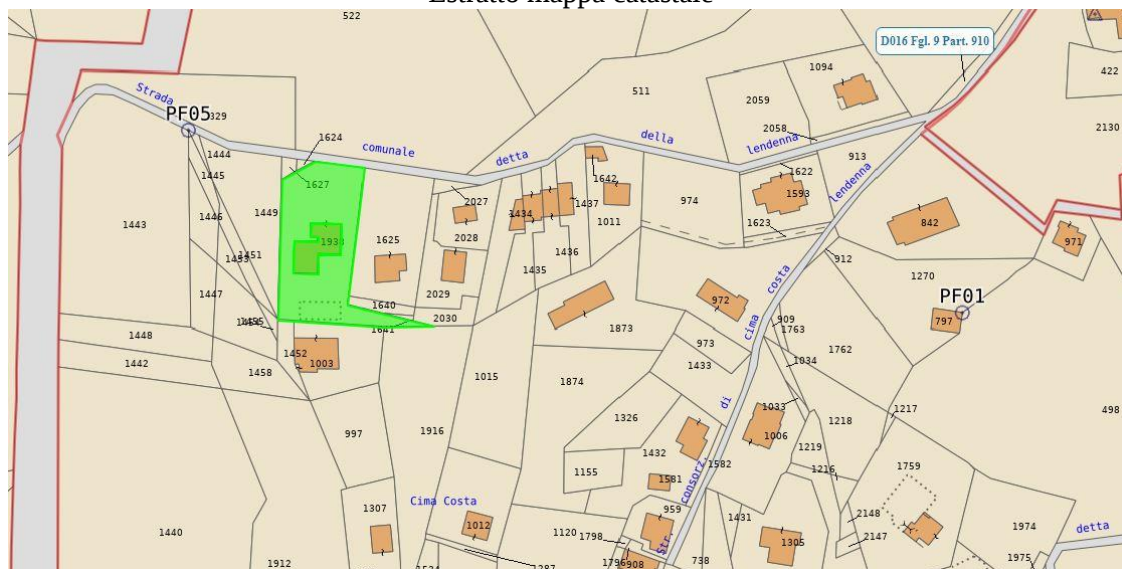
L'unità immobiliare risulta attualmente libera da persone.

1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cornalba l'immobile risulta così identificato:

N.	Sez.	Sez. Urbana	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Superficie	Rendita €
1	-	U	7	1938	6	A/2	1	3 vani	69 mq	170,43

Estratto mappa catastale



Ortofoto



L'unità immobiliare è intestata all'attualità alla Fondazione I.R.C.C.S. Istituto Neurologico Carlo Besta, c.f. 01668320151, proprietaria per l'intero, derivante dal testamento olografo di Franchi Antonio, del 06.04.2012, pubblico ufficiale Dott. Lucio Mottola con sede in Paderno Dugnano (MI), rep. 240479.

1.6 CONSISTENZA

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 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 nella tabella seguente le superfici lorde calcolate sulla base della planimetria catastale dell'appartamento presente nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR n. 138/98.

<i>Dettaglio</i>	<i>Superficie (mq) (DPR 138/98)</i>	<i>K (ragg.)</i>	<i>Sup. ragg. [mq]</i>
Vani principali e accessori diretti	47,00	100%	47,00
Vani accessori indiretti non comunicanti	28,00	25%	7,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	27,00	30%	8,10
Aree scoperte o assimilabili	47,00	10%	4,70
	110,00	2%	2,20
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			69,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 69.

2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cornalba è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di C.C. n. 18 del 27.06.2009, approvato con delibera di C.C. n. 31 del 28.11.2009 e divenuto esecutivo in data 07.04.2010 a seguito della pubblicazione sul BURL nr. 14 serie Inserzioni e Concorsi.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificata come segue: Piano delle Regole (PdR) - Ambito residenziale consolidato – Tessuto Urbano consolidato residenziale – **“Comparti residenziali estensivi di completamento R4”** regolati dall'art. 46 delle N.T.A. del PdR.

Si precisa che l'area comune a verde prospiciente la via Lendenna, per una fascia di circa ml. 10,00 è classificata come “Verde di rispetto R7”.

L'area non è soggetta a vincoli di natura paesistica o idrogeologica.

Stralcio PdR



Legenda

Ambito urbanizzato

-  R1_Comparti residenziali di contenimento
-  R2_Comparti residenziali intensivi di completamento
-  R3_Comparti residenziali semi-intensivi di completamento
-   R4_Comparti residenziali estensivi di completamento
-  R5_Comparti residenziali di completamento a slp definita
-  R6_Comparti residenziali di espansione soggetto a piano attuativo
-  R7_Comparti residenziali di salvaguardia ambientale - verde di rispetto
-  R8_Comparti residenziali di salvaguardia ambientale - verde privato
-  R9_Aree di prima espansione

Ambito residenziale consolidato
Tessuto urbano consolidato residenziale

art.46

- comparti residenziali estensivi di completamento R4

Il PGT individua i comparti edificati o parzialmente edificati a carattere estensivo, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno e/o l'ampliamento fino alla saturazione dell'indice.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali estensivi di completamento R4			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,23 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	30 %
Ro	Rapporto di occupazione	%	70 %
Ip	Rapporto di permeabilità	%	30 %
H	altezza	mt	6,50 mt

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali estensivi di completamento R4			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	>50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/89; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Atrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

La proprietà non ha fornito notizie o documentazione che attestino la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto la valutazione viene effettuata considerando lo stesso libero da pesi, servitù, ipoteche o vincoli comunque pregiudizievoli.

Per lo stesso motivo non è possibile attestare quanto di seguito elencato:

- Lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis del DPR n. 380/2001 nonché la presenza di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR n. 380 stesso;
- La corretta installazione e funzionamento degli impianti tecnologici;
- L'idoneità statica della struttura.

Alla luce di quanto sopra, nella valutazione dell'immobile allo stato attuale, lo stesso viene ritenuto conforme alle normative in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, statica nonché a quella sulla sicurezza degli impianti tecnologici installati.

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.

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 simili 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 in villetta, ubicato in comune di Cornalba, via Del Faggio snc, 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 appartiene il bene oggetto di stima è quello degli immobili a destinazione residenziale.

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.

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

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).

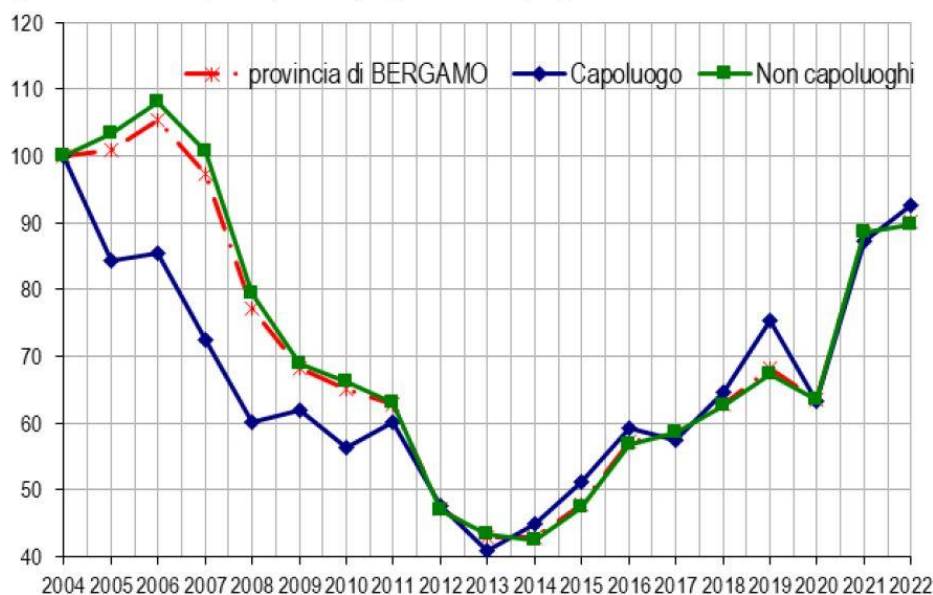
Dopo il forte rimbalzo del 2021 rispetto al 2020 (+34%), il 2022 si chiude ancora con una crescita delle abitazioni compravendute, segnando un +4,7% e raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni. Nel 2022 il mercato residenziale supera le 780.000 abitazioni compravendute (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.

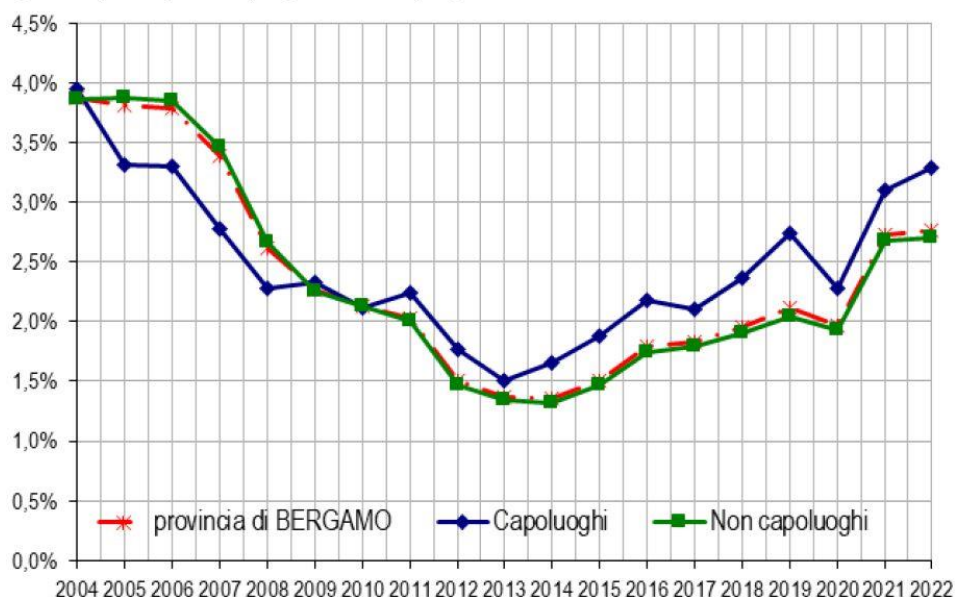
NTN Provincia di Bergamo

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



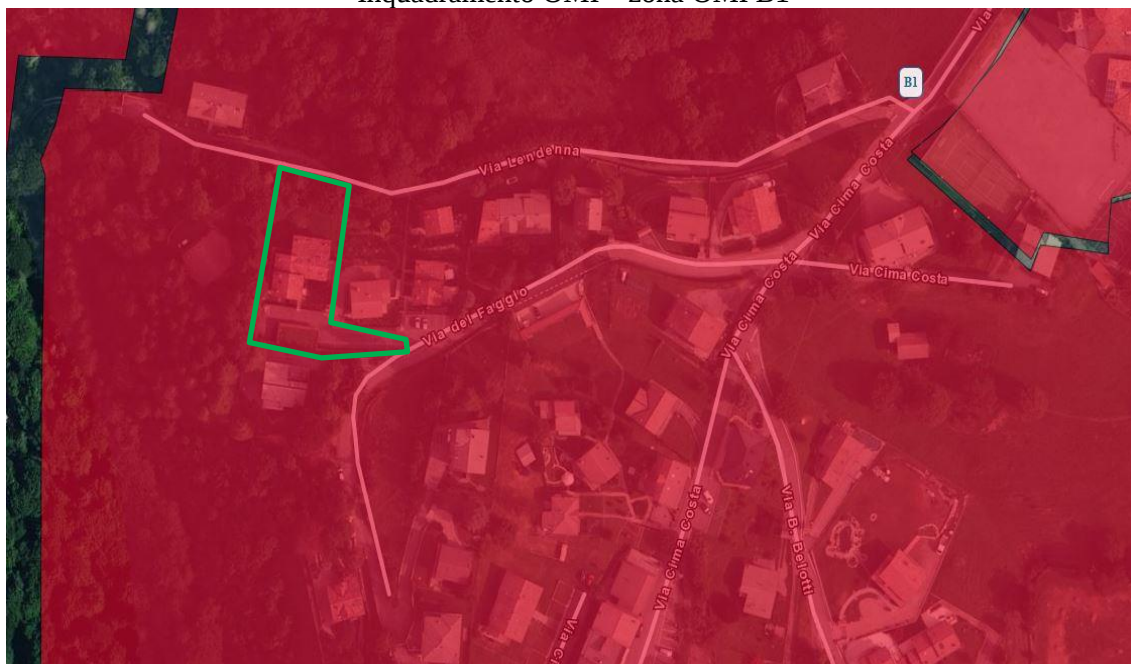
IMI Provincia di Bergamo

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



Al fine di 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, in cui ricade l'immobile in stima: Cornalba – B1 – Centro Urbano.

Inquadramento OMI – zona OMI B1



Dai dati OMI riferiti al periodo 2020/2023, per il comune di Cornalba, si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato in contrazione. Nel 2020 il numero di NTN è stato pari a 11 con un indice IMI pari a 1,1 %; nel 2021 tale

numero è aumentato rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 22 e un indice IMI pari 2,18%. Nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 13 e un indice IMI del 1,27%, registrando una variazione negativa pari a -41,4%.

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 Cornalba in zona OMI B1 – Centro Urbano al 1° semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato).

Valori del Comune: CORNALBA

Semestre: 2023/I

Zona:B1 - CENTRO URBANO

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	R1	R2	C/F
			Min	Max		Min	Max				
Ville e Villini	N	P	820	1200	L	4.2	6	N	5.4	5.3	F
Box	N	P	380	540	L	1.8	2.6	N	5.7	5.8	F
Abitazioni civili	N	P	730	890	L	3.8	4.7	N	5.5	5.6	F
Abitazioni di tipo economico	N	P	660	810	L	3.4	4.2	N	5.5	5.5	F

Si segnala che per il semestre in corso di pubblicazione (2° semestre 2023) non sono previste variazioni di quotazioni per la tipologia edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di valutazione (Abitazioni civili). Le quotazioni OMI indicate si assumono pertanto valide 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 quello 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 stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

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

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2

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
Stato manutentivo dell'uii	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

La caratteristica “stato manutentivo” è considerata scadente per il *subject* rispetto ai comparabili (rif. tabella A), considerati in stato manutentivo normale, per tener conto delle risultanze del sopralluogo interno effettuato in data 16.11.2023. L'appartamento oggetto di valutazione, infatti, abbisogna di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, al fine di eliminare la presenza di muffa sulla parete finestrata interna alla camera da letto, nonché di risalita di umidità sul paramento esterno della stessa facciata in quanto esposta a nord.

Le caratteristiche “livello di piano” e “numero wc” non sono state inserite poiché non generano differenze nel punteggio, in quanto tutti i comparabili e il *subject* sono ubicati a piano terra e hanno un unico servizio igienico.

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 Cornalba, nella zona OMI B1, categoria catastale A/2 (abitazioni civili), 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, la consistenza delle autorimesse pertinenziali degli immobili di confronto è stata ragguagliata con coefficiente 0,50, quella dei parcheggi scoperti con coefficiente 0,30 e quella delle cantine con coefficiente 0,25, e ricompresa nella superficie commerciale.

3.5.1 Comparabile Ca - Via Monte Grappa n. 4

Atto di compravendita in data 22.11.2021 a firma del Notaio dott.ssa Stefania Russo, Rep. n. 64348 Racc. n. 39626. L'immobile è ubicato in Comune di Cornalba in via Monte Grappa n. 4. L'unità immobiliare è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 2103 sub. 12, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale escluse parti scoperte mq. 55,00, Rendita € 234,99.

L'appartamento in villetta è posto al piano terra del blocco di edificio posto a ovest del comparto che risulta lo stesso del comparabile Cb, è privo di ascensore ed è composto da: ingresso-cottura-soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno oltre a corte esclusiva a giardino.



La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stata autorizzata con D.I.A. n. 210 (p.e. 2/2009) presentata in data 10.02.2009; in data 22.02.2011 è stato rilasciato il PdC n. 01/2011 in variante alla DIA di cui sopra. I lavori sono stati ultimati in data 17.06.2011 e l'edificio è stato dichiarato agibile con decorrenza dal 31.07.2012.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 55,00. Prezzo € 45.000,00.

3.5.2 Comparabile Cb - Via Monte Grappa n. 4

Atto di compravendita in data 21.09.2023 a firma del Notaio avv. Massimo Mastrodonato, Rep. n. 16003 Racc. n. 13601. L'immobile è ubicato in Comune di Cornalba in via Monte Grappa n. 4. L'unità immobiliare è identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 2103 sub. 9, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale escluse parti scoperte mq. 54,00, Rendita € 234,99.

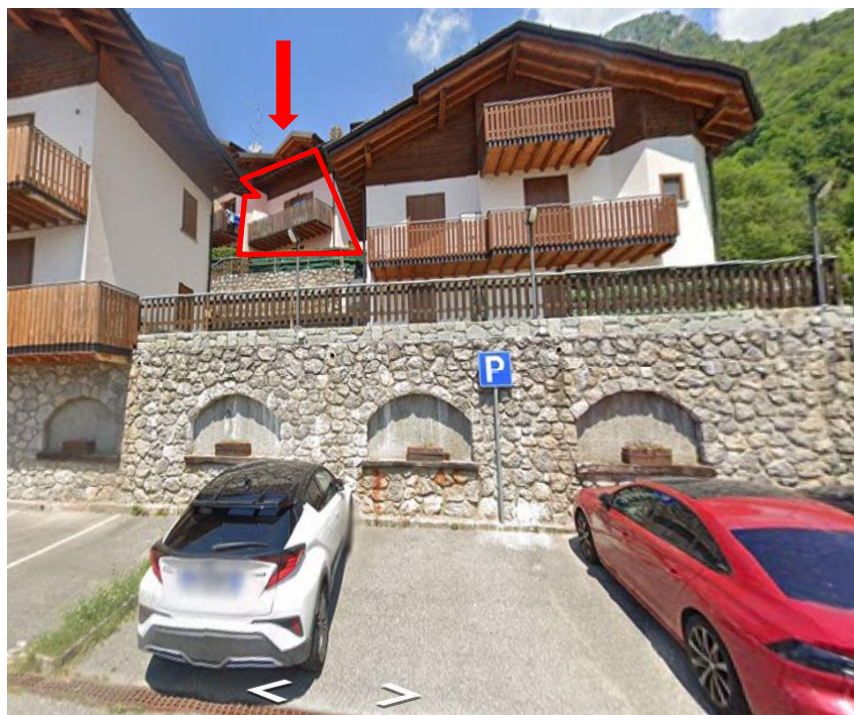
L'appartamento in villetta è posto al piano terra del blocco di edificio posto a est del comparto che risulta lo stesso del comparabile Ca, è privo di ascensore ed è composto da: ingresso-cottura-soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno oltre a corte esclusiva a giardino.

Completa la proprietà un'autorimessa sita al piano interrato identificata al NCEU al foglio 7 particella 2103 sub. 27, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza mq. 13,00, superficie catastale mq. 16,00, rendita € 24,84.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stata autorizzata con D.I.A. n. 210 (p.e. 2/2009) presentata in data 10.02.2009; in data 22.02.2011 è stato rilasciato il PdC n. 01/2011 in variante alla DIA di cui sopra.

L'edificio è stato dichiarato agibile con decorrenza dal 31.07.2012.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 62,00 (mq 54,00 + mq 8,00). Prezzo € 49.000,00.



3.5.3 Comparabile Cc - Via Don Michele Paganelli n. 7

Atto di compravendita del 12.01.2023 a firma del Notaio dott.ssa Elisa Tamburino, Rep. n. 2778, racc. n. 2401. L'immobile è ubicato in comune di Cornalba in via

Don Michele Paganelli n. 7 e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 1983 sub. 6, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 59,00, rendita € 198,84.

L'appartamento, posto al piano terra e sottotetto di fabbricato privo di ascensore, è composto da vano monolocale, disimpegno, bagno, terrazzo giardino e marciapiede al piano terra oltre locale agibile (soffitta) al piano sottotetto, collegati da scala interna.



Completano la proprietà un'autorimessa e un posto auto scoperto siti al piano interrato identificati all'NCEU come segue:

- foglio 7 particella 1983 sub. 12, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza mq. 23,00, superficie catastale mq. 26,00, rendita € 43,95;
- foglio 7 particella 1983 sub. 702, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq. 21,00, superficie catastale mq. 23,00, rendita € 33,62.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stata autorizzata dal Comune di Cornalba con D.I.A. n. 17/2007 presentata in data 23.03.2007 al prot. 369. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: DIA in variante n. 17/2007 presentata in data 22.05.2007 al prot. 721; DIA in variante n. 07/2008 presentata in data 13.05.2008 al prot. 859; PdC in sanatoria n. 2/2017 rilasciato in data 17.10.2017, P.e. 21248, relativo alla formazione di tavolato nel sottotetto, modifica di balcone e aperture; Certificato di agibilità nr. 4/2008 rilasciato in data 17.07.2008.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 78,90 (mq 59 + mq 13 + mq 6,90).
 Prezzo dichiarato in atto: € 75.000,00.

3.5.4 Comparabile Cd - Via Dei Ronchi Snc

Atto di compravendita del 05.07.2021 a firma del Notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi, Rep. n. 72176, racc. n. 40196. L'immobile è ubicato in comune di Cornalba in via Dei Ronchi snc e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano

al foglio 7 particella 2192 sub. 14, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 53,00, rendita € 142,30

L'appartamento, posto al piano terra, allocato nel blocco posto in angolo sud ovest del comparto. L'UI è priva di ascensore, è composta da ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e camera da letto, oltre a portico ed area esclusiva scoperta.



Completano la proprietà un'autorimessa e una cantina allocate al piano primo sottostrada ed identificate al NCEU come segue:

- foglio 7 particella 2192 sub. 35, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza mq. 15,00, superficie catastale mq. 16,00, rendita € 28,66;
- foglio 7 particella 2192 sub. 730, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza mq. 3,00, superficie catastale mq. 4,00, rendita € 3,25.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stata autorizzata dal Comune di Cornalba mediante rilascio di PdC n. 1/2010 avvenuto in data 07.09.2010. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: DIA in variante n. 188 presentata in data 14.02.2012; DIA in variante n. 538 presentata in data 31.05.2014; Certificato di agibilità rilasciato in data 30.12.2015.

Superficie commerciale ragguagliata: mq 62 (mq 53 + mq 8 + mq 1). Prezzo dichiarato in atto: € 60.000,00.

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.

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) e del numero di piani fuori terra del fabbricato, dal citato

prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda B3 – Ville a schiera industrializzate.

B3 Ville a schiera industrializzate

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	20.701,00	0,38%		0,00%
2 Struttura prefabbricata in elevazione	2.158.427,00	39,77%		0,00%
3 Tavolati	393.846,00	7,26%	393.846,00	7,26%
4 Coperture e lattonerie	240.943,00	4,44%	240.943,00	4,44%
5 Isolamenti sottofondi e pavimenti	557.321,00	10,27%	557.321,00	10,27%
6 Intonaci interni ed esterni	267.402,00	4,93%	267.402,00	4,93%
7 Canne fumarie e fognature	124.736,00	2,30%	124.736,00	2,30%
8 Rivestimenti e zoccolini	214.158,00	3,95%	214.158,00	3,95%
9 Opere in legno e ferro	615.578,00	11,34%	615.578,00	11,34%
10 Impianto di riscaldamento	319.261,00	5,88%	319.261,00	5,88%
11 Impianto idrosanitario, gas e antincendio	320.222,00	5,90%	320.222,00	5,90%
12 Impianto elettrico	194.948,00	3,59%	194.948,00	3,59%
Costo Totale	5.427.543,00	100,00%	3.248.415,00	59,85%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

5.427.543,00	971,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
5.591		

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 971,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 59,85%, determinato escludendo dai lavori scavi e rinterri e struttura in elevazione. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 971,00 \times 59,85\% = \text{€/m}^2 581,14$$

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:

$$\text{€/m}^2 581,14 \times 1,20 = \text{€/m}^2 697,37$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 697,37, 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''):

$$€/m^2 697,37 : 2 = €/m^2 348,69 \text{ arrotondato in cifra tonda } €/m^2 350,00$$

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.

Per determinare il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo", considerato che il *subject* si trova in realtà in uno stato di manutenzione e conservazione normale, ma necessitante di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, al fine di eliminare la presenza di muffa sulla parete finestrata interna alla camera da letto, nonché di risalita di umidità sul paramento esterno della stessa facciata in quanto esposta a nord, si sono determinati i costi di tali interventi, con riferimento alla tipologia B3 (Ville a schiera industrializzate) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2024, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano. In particolare nella tabella A è stato indicato per il *subject* un nomenclatore associato alla caratteristica stato manutentivo "scadente", al solo fine di differenziarlo dai comparabili, mentre in tabella D è stato determinato il costo necessario per rendere il *subject* in stato normale come i comparabili.

Tale costo, risultato pari a 90,00 €/mq e riportato nella tabella D alla riga c5, è stato determinato partendo dalla scheda B3 relativa alle ville a schiera industrializzate, considerando solo i lavori necessari con relativa incidenza in termini di costi, ovvero isolamenti, intonaci e rivestimenti e zoccolini, si desume un'incidenza pari al 19,14%. Pertanto il costo dell'intervento è pari a:

$$€/mq 971,00 * 19,14\% = €/mq 185,85$$

Il costo sopra esposto, pari a €/mq 185,85, è quello necessario per portare l'immobile allo stato ottimo, mentre per portarlo allo stato normale l'incidenza è del 50%, ovvero $€/mq 185,85 : 2 = €/mq 92,93$, arrotondato in cifra tonda a €/mq 90,00.

B3 Ville a schiera industrializzate

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterri	20.701,00	0,38%		0,00%
2 Struttura prefabbricata in elevazione	2.158.427,00	39,77%		0,00%
3 Tavolati	393.846,00	7,26%		0,00%
4 Coperture e lattonerie	240.943,00	4,44%		0,00%
5 Isolamenti sottofondi e pavimenti	557.321,00	10,27%	557.321,00	10,27%
6 Intonaci interni ed esterni	267.402,00	4,93%	267.402,00	4,93%
7 Canne fumarie e fognature	124.736,00	2,30%		0,00%
8 Rivestimenti e zoccolini	214.158,00	3,95%	214.158,00	3,95%
9 Opere in legno e ferro	615.578,00	11,34%		0,00%
10 Impianto di riscaldamento	319.261,00	5,88%		0,00%
11 Impianto idrosanitario, gas e antincendio	320.222,00	5,90%		0,00%
12 Impianto elettrico	194.948,00	3,59%		0,00%
Costo Totale	5.427.543,00	100,00%	1.038.881,00	19,14%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

5.427.543,00	971,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
5.591		

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.

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Immobili Residenziali					Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita			Rep. n. 64346, racc. n. 39626	Rep. n. 16003, racc. n. 13601	Rep. n. 2778, racc. n. 2401	Rep. n. 72176, racc. n. 40196	
	Estremi								
	Prezzo o valore assunto (€)	45.000,00			2*/2021	2*/2023	1*/2023	60.000,00	1*/2024
	Epoca dato (Semestre/anno)	Cornalba			2*/2021	2*/2023	1*/2023	2*/2021	1*/2024
	Comune	Cornalba			2*/2021	2*/2023	1*/2023	2*/2021	1*/2024
	Indirizzo	Via Monte Grappa			2*/2021	2*/2023	1*/2023	2*/2021	1*/2024
	Toponimo	Via Monte Grappa			2*/2021	2*/2023	1*/2023	2*/2021	1*/2024
	Numero civico	4			2*/2021	2*/2023	1*/2023	2*/2021	1*/2024
	Sezione	/			2*/2021	2*/2023	1*/2023	2*/2021	1*/2024
	Foglio	7			2*/2021	2*/2023	1*/2023	2*/2021	1*/2024
Dati OMI della tipologia degli immobili	Catastri	2103			2103	2103	1983	2192	1938
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	12			12	9, 27	6, 12, 702	14, 35, 730	6
	Minimo €/m ²	B1			B1	B1	B1	B1	B1
	Massimo €/m ²	730,00			730,00	730,00	730,00	730,00	
	Valori all'epoca del comparabile	890,00			890,00	890,00	890,00	890,00	
	Valori all'epoca della stima:	730,00			730,00	730,00	730,00	730,00	730,00
	1*/2024	890,00			890,00	890,00	890,00	890,00	890,00
	Consistenza raggiunti	Superficie in m ²			Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale			Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Orientamento prevalente dell'usu	E-O			E-O	E-O	E-O	SE-SO	N
Caratteristiche oggetto di confronto	Numero di affacci	Uno			Uno	Uno	Due	Uno	Uno
	Stato manufatto dell'usu	Normale			Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (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		
Epoca dato	Zona OMI				B1	
	Prezzo rilevato (€)				$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$	730,00
	Semestre OMI di riferimento				$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$	890,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)				$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadenza a normale)	350,00
Localizzazione generale	Coefficiente epoca K_{OE} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)				$C'' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo)	350,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)				Epoca stima:	1*/2024
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)				Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)	810,00
	Consistenza ragguagliata STci (mq)				69	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. magg.)					Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ min.} \cdot C'$)	380,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)					Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$)	1.240,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)					p'c min = €	790,32
Dato ammissibile (SI o NO)						

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

TABELLA "C" - DATI										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
c1	Consistenza raggugliata	Superficie in m²	55,00	62,00	Superficie in m²	78,90	Superficie in m²	62,00	Superficie in m²	69,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	N
c4	Numero di affacci	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno
c5	Stato manufattivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente

CARATTERISTICHE				Unità di misura	Coeff.	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome	Simbologia	Ca			Cb	Cc	Cd	
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p/cmtin	€/m ²	790,32	790,32	790,32	790,32		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	2.250,00	2.450,00	3.750,00	3.000,00		
c3	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc3XPci	€	1.485,00	1.617,00	2.475,00	1.980,00		
c4	Numero di affacci	Kc4XPci	€	855,00	931,00	1.425,00	1.140,00		
c5	Stato manutentivo dell'ulu	Kc5XSts	€	6.210,00	6.210,00	6.210,00	6.210,00		

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza raggiugliata	14,00	11.064,52	7,00	5.532,26	-8,00	-7.824,19	7,00	5.532,26		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-2.970,00	-2,00	-3.234,00	-2,00	-4.950,00	-3,00	-5.940,00		
c4	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1.425,00	0,00	0,00		
c5	Stato manufattivo dell'uiu	-1,00	-6.210,00	-1,00	-6.210,00	-1,00	-6.210,00	-1,00	-6.210,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		1.884,52		-3.911,74		-20.409,19		-6.617,74		
	P'_c		45.000,00		49.000,00		75.000,00		60.000,00		
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		46.884,52		45.088,26		54.590,81		53.382,26		
1° SINTESI											
	P_c corretto		679,49		653,45		791,17		773,66	prezzo unitario medio	724,44
	$\Delta_{verso} \%$		-6,20%		-9,80%		9,21%		6,79%	1° sintesi $\frac{€}{m^2}$ % di scostamento accettato	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	49.986,36

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato dell'abitazione, pari a €/m² 724,44. Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale è pari a:

$$69,00 \text{ m}^2 \times 724,44 \text{ €/m}^2 = 49.986,36 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**

Il valore unitario stimato risulta di poco inferiore alle quotazioni OMI (730-890 €/m²), ma si ritiene attendibile in quanto tiene conto degli interventi di manutenzione ordinaria da eseguire sull'unità immobiliare.

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 ubicato in Cornalba, via Del Faggio snc ed identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 1938 subalterno 6, richiesta dalla Fondazione IRCSS 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 30.10.2023, escludendo qualunque altro utilizzo.

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

In relazione allo scopo della stima, alla tipologia edilizia del bene ed all'analisi di mercato svolta, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare mediante la metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

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 dell'immobile in stima, in esito al quesito estimativo in trattazione, il più probabile valore di mercato del bene è pari a **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**.

Bergamo, 8 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*