

rif. prot. n. 180211/2023

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati nel comune di Bergamo (BG), via Nino Bixio n. 2



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	4
1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
1.2.1 Appartamento (sub. 26)	5
1.2.2 Box (sub. 30)	6
1.3 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE	8
1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
1.5 CONSISTENZE	9
1.5.1 Appartamento (sub. 26)	9
1.5.2 Box (sub. 30)	9
2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	9
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	9
2.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	10
3. PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	11
3.2 SCOPO DELLA STIMA	12
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	13
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	16
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE	17
3.5.1 Appartamento (sub. 26)	17
3.5.1.1 Comparabile Ca - Via Nino Bixio n. 2	19
3.5.1.2 Comparabile Cb - Via Alessandro Venanzio n. 1	20
3.5.1.3 Comparabile Cc - Via Nino Bixio n. 1	21
3.5.1.4 Comparabile Cd - Via Mosè del Brolo n. 3	22
3.5.1.5 Comparabile Ce - Via Nino Bixio n. 1	22
3.5.2 Box (sub. 30)	31
3.5.2.1 Comparabile Ca - Via Broseta n. 121	32
3.5.2.2 Comparabile Cb - Piazza Varsavia n. 9	32
3.5.2.3 Comparabile Cc - Via Giacomo Treccourt n. 4	33
3.5.2.4 Comparabile Cd - Via Giovanni Pezzotta n. 40	33
CONCLUSIONI	43

PREMESSA

La presente relazione di stima viene redatta a seguito della richiesta presentata dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023 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, per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica, di un appartamento e un box pertinenziale ubicati nel comune di Bergamo (BG) in via Nino Bixio n. 2 ed identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 7873 subalterni 26 (abitazione) e 30 (box).

Le unità immobiliari sono intestate all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietà 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 relazione descrittiva fornita dal richiedente in data 11.10.2023 e alle informazioni reperite durante il sopralluogo, sia interno che esterno, eseguito in data 10.10.2023; le consistenze sono state desunte dalla banca dati catastale.

1. PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

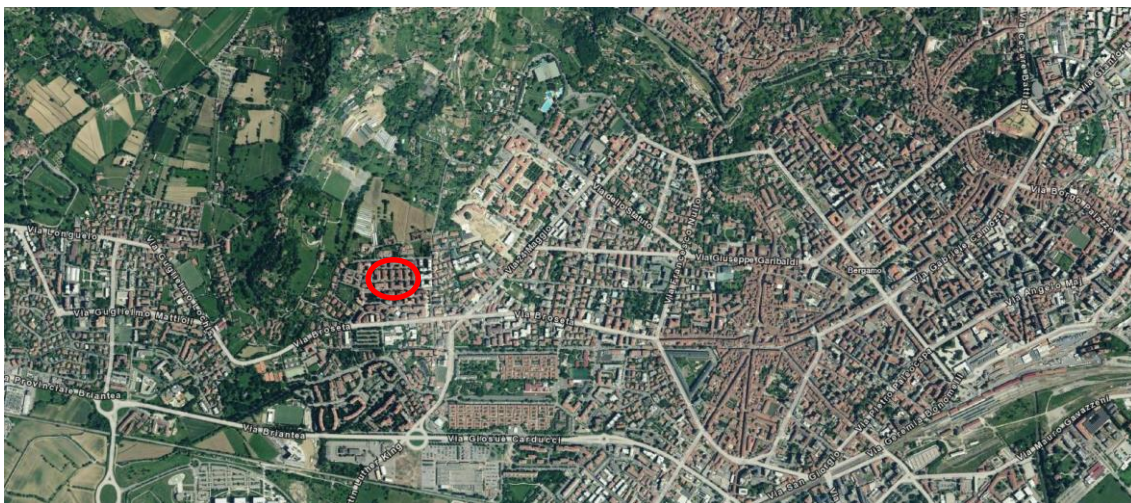
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

1.1.1 Il Comune: brevi cenni

Il Comune di Bergamo è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato in posizione decentrata rispetto alla circoscrizione provinciale ed è attraversato da importanti arterie stradali tra cui la SS42 del Tonale e della Mendola, la SS470 della Valle Brembana e la SS342 Briantea; è dotato di stazione ferroviaria ubicata nel centro cittadino e dello scalo aereoportuale a circa 3 Km nel territorio di Orio al Serio. È sede di tutti gli uffici tipici dei capoluoghi di provincia e presenta una struttura economica ben articolata e strutturata, caratterizzata dalla coesistenza di attività agricole, industriali, commerciali, culturali e sportive. Il comune ha una superficie di circa 39,60 kmq, è ubicato a 249 m. s.l.m. e conta circa 115.000 abitanti.

1.1.2 L'intorno della zona di ubicazione degli immobili

L'area in cui sono ubicati gli immobili è situata in zona periferica, nell'area ovest del comune, nel quartiere denominato "Loreto". Il quartiere prende il nome dal santuario della Beata Vergine di Loreto, già presente nel XVI secolo e dal 1863, dopo essere stato ampliato, chiesa parrocchiale. Accoglie prevalentemente quartieri residenziali, sia di medio-alto valore immobiliare che di case popolari (Zona 167). Il quartiere si configura come la periferia ovest dell'abitato di Bergamo, attraversato da via Broseta, direttrice in direzione di Lecco, e separato dal quartiere di Longuelo, ulteriormente ad ovest, da un colle, che segna il confine fisico dello spazio cittadino. La zona è servita dai trasporti pubblici, è dotata di numerosi servizi commerciali e collettivi (scuola primaria, asilo infantile, scuola superiore, parrocchia, farmacia, croce rossa).



1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, dotato di ascensore, che si sviluppa su sei piani fuori terra (terra, rialzato, primo, secondo, terzo e quarto) collegati tramite vano scala interno comune.



Il fabbricato ha accesso da via Nino Bixio n. 2 tramite una rampa di scala ed è costituito da n. 48 unità immobiliari di cui n. 28 abitazioni, n. 1 ufficio, n. 27 cantine e n. 17 box.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della seguente stima risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967 ed è stato dichiarato abitabile con decorrenza 01.04.1968.

Il fabbricato ha struttura in c.a., tamponamenti in muratura e copertura a tetto. Le facciate sono tinteggiate e le parti comuni si presentano in normale stato manutentivo. Sono presenti gli ordinari impianti civili e n. 2 ascensori.

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

Dalle risultanze del sopralluogo eseguito in data 10.10.2023, è emerso che l'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo con le finiture dell'epoca di realizzazione, mentre il locale sottotetto e il garage si trovano in stato manutentivo normale per locali aventi quella destinazione d'uso.

1.2.1 Appartamento (sub. 26)

L'appartamento è collocato al terzo piano del fabbricato, avente accesso da vano scala comune dotato di ascensore.



L'immobile è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, un bagno, disimpegno e un balcone prospiciente via Nino Bixio.

L'appartamento presenta finiture economiche tipiche degli anni '60, pavimento in marmette, infissi interni in legno e vetro, serramenti esterni in legno con vetro semplice; l'impianto elettrico è funzionante ma vetusto, l'impianto idrico-sanitario è dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa, dotati di valvole termostatiche.

L'appartamento, in discreto stato manutentivo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Completa la consistenza dell'appartamento un locale deposito ubicato al piano sottotetto, identificato con il n. 27, di forma planimetrica rettangolare, superficie di circa mq 15. Il locale sottotetto si presenta allo stato rustico, ha impianto elettrico a vista e accesso tramite una porta in legno.

1.2.2 Box (sub. 30)

Il box è ubicato al piano terra, ha forma planimetrica rettangolare, altezza di 2,20 metri e superficie di circa mq 14. Ha accesso dal cortile scoperto comune direttamente dalla pubblica via ed è il secondo box che si incontra accedendo dal cancello carrabile.



Documentazione fotografica – Sopralluogo del 10.10.2023



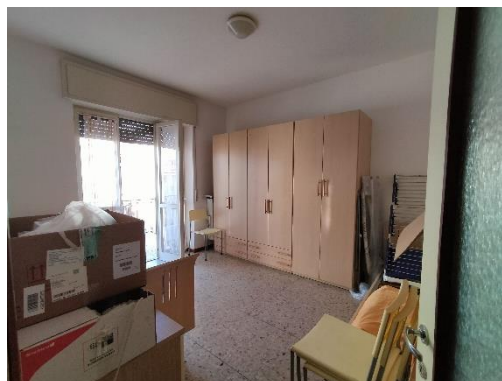
Ingresso-soggiorno



disimpegno



Camera da letto 1



Camera da letto 2



Cucina abitabile



Bagno



Balcone



Sottotetto



Locale sottotetto



garage

1.3 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE

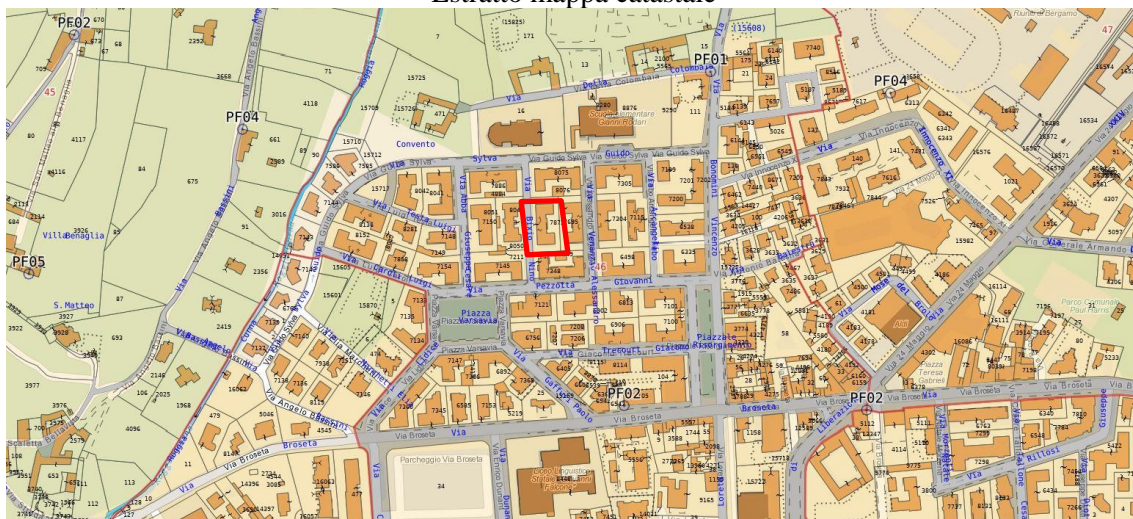
Dalle informazioni acquisite e dalle risultanze del sopralluogo, gli immobili in questione sono liberi da persone.

1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Bergamo gli immobili risultano identificati come segue:

Sez. Urbana	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Superficie	Rendita €
-	46	7873	26	A/3	7	5 vani	83 mq	542,28
-	46	7873	30	C/6	7	11 mq	14 mq	34,65

Estratto mappa catastale



Ortofoto



Le unità immobiliari sono intestate all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietà per l'intero.

1.5 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.

1.5.1 Appartamento (sub. 26)

<i>Dettaglio</i>	<i>Superficie (mq) (DPR 138/98)</i>	<i>K (ragg.)</i>	<i>Sup. ragg. [mq]</i>
Vani principali e accessori diretti	76,00	100%	76,00
Balconi, terrazzi e simili comunicanti	12,00	30%	3,60
Vani accessori indiretti non comunicanti	15,00	25%	3,75
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			83,35

La superficie commerciale dell'immobile risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 83,00.

1.5.2 Box (sub. 30)

<i>Dettaglio</i>	<i>Superficie (mq) (DPR 138/98)</i>	<i>K (ragg.)</i>	<i>Sup. ragg. [mq]</i>
Vani principali e accessori diretti	14,00	100 %	14,00
TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)			14,00

La superficie commerciale dell'immobile risulta coincidente con quella riportata in visura pari, in cifra tonda, a m² 14.

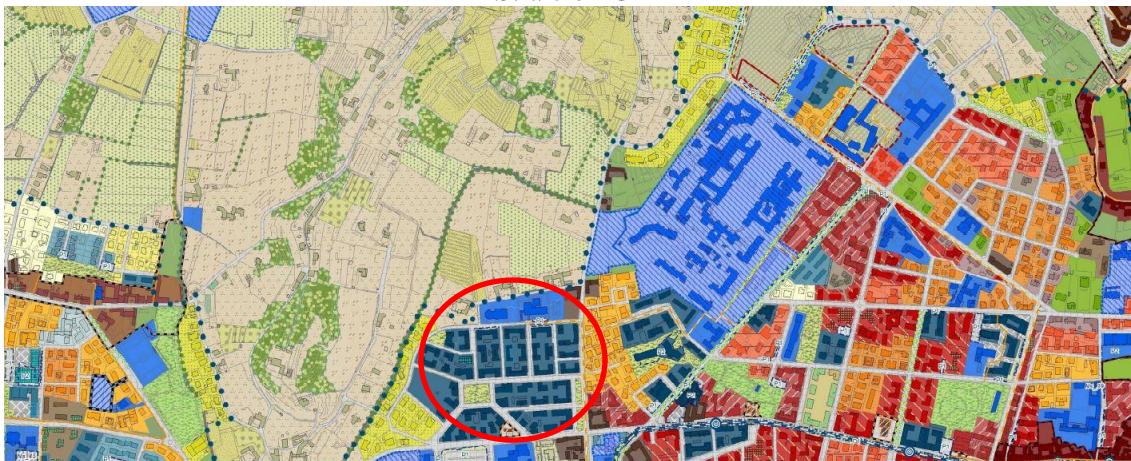
2. PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI





2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Bergamo (Variante PGT07 al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di C.C. n. 43 del

25.03.2019, approvata con delibera di C.C. n. 144 del 14.10.2019 e pubblicata sul BURL n. 49 del 04.12.2019), le unità immobiliari ricadono all'interno della Città consolidata – Tessuti con tipologie insediative a impianto unitario – “IU1 Tessuto ad impianto unitario a alta intensità” (art. 28.3.1 N.T.A. del P.d.R.)

Stralcio PGT



TESSUTI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE AD IMPIANTO UNITARIO	
	IU1 TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO AD ALTA DENSITA'
	IU2 TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIO ALTA DENSITA'
	IU3 TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIA DENSITA'
	IU4 TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A BASSA DENSITA'

ART. 28.3.1 - TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO AD ALTA DENSITÀ (IU1)

Tessuto dotato di impianto morfologico ben distinguibile, ad alta densità, forma e tipologie architettoniche unitarie, costituito anche da singole emergenze che non presentano precisa rispondenza con il contesto circostante; la tipologia più diffusa è l'edificio pluripiano in linea, con altezza tra sei e otto piani, a prevalente destinazione residenziale e con possibile presenza di attività di tipo commerciale al piano terra; presentano generalmente spazi pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio privato di disegno unitario.

I parametri ambientali prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

I_p = 30%

D_a = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

D_{ar} = 1 arbusto/100 mq

Sono ammessi solo interventi sostitutivi dell'esistente che rispettino i criteri insediativi dell'impianto urbanistico originario.

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 legittimati e 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 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 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 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, per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica, dell'appartamento e del box ubicati in Bergamo, via Nino Bixio n. 2, come richiesto dall'ASST Papa Giovanni XXIII con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023.

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.

Sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall’Agenzia, è possibile analizzare il segmento del mercato di tipo residenziale in cui rientra l’immobile; 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

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).

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.

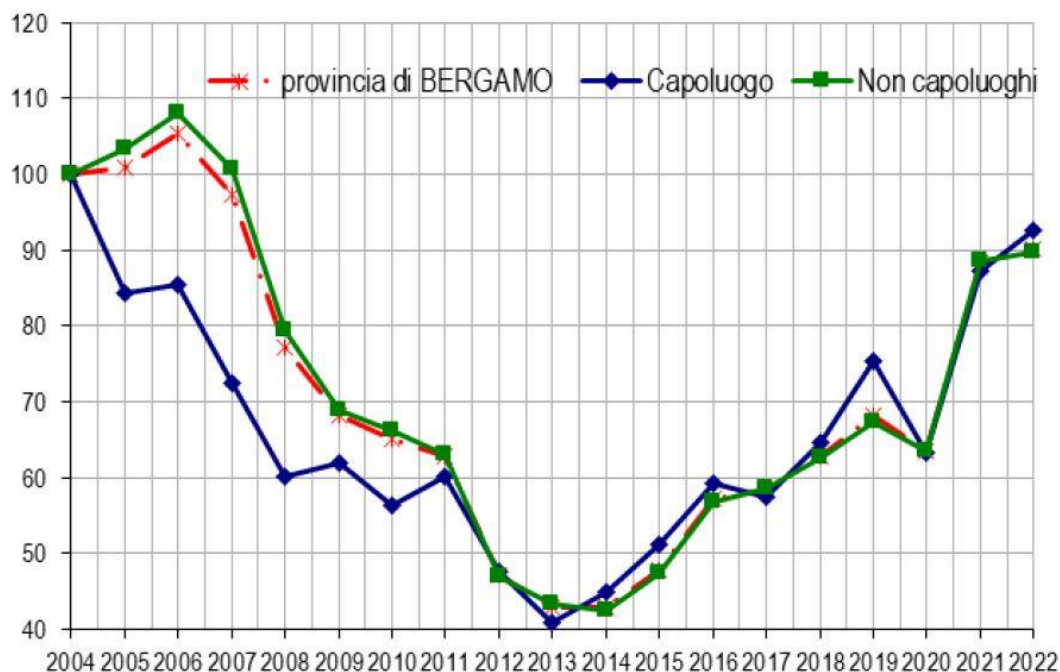
Per quanto riguarda i valori si registra un incremento dell'1,3% nel capoluogo, nessun cambiamento significativo, invece, per le altre macroaree della provincia.

Dai dati OMI riferiti al periodo 2020/2023 si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato in graduale ripresa. Nel 2020, nel capoluogo Bergamo, il numero di NTN è stato pari a 1.544 con un indice IMI pari a 2,28%; nel 2021 tale numero è aumentato rispetto all'anno precedente registrando un numero di transazioni pari a 2.129. Tra il I semestre 2020 e il I semestre 2021 si è registrata una variazione positiva delle NTN pari a 79,6%. L'indice IMI del 2021 è pari a 3,10%. Nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 2.266 con una variazione positiva del 6,4% rispetto al numero di NTN del 2021 e un indice IMI pari a 3,28%. Per la tipologia box, invece, nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 1.943, invariato rispetto al 2021 (1.944).

Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori in crescita con uno stazionamento dal 1° semestre 2022 al 1° semestre 2023.

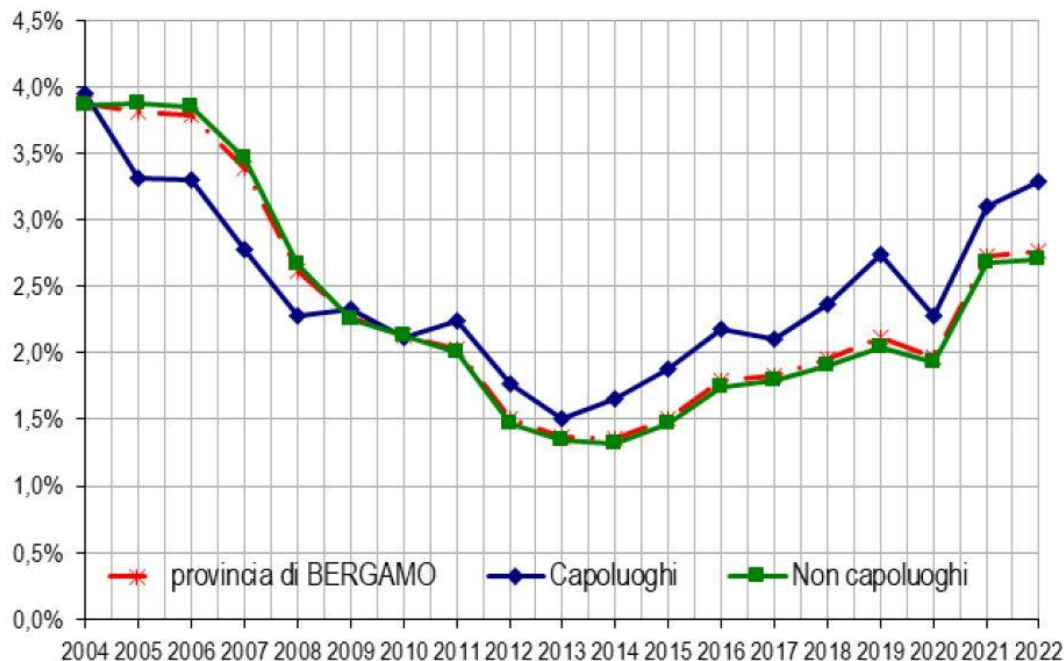
NTN Provincia di Bergamo

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: Bergamo – D1 – Loreto, Longuelo.

Inquadramento OMI – zona OMI D1



Per quanto riguarda, in particolare, la zona OMI D1, nel 2022 si è registrato un numero di NTN pari a 106,8 con una variazione percentuale rispetto al 2021 di 2,8% e un indice IMI pari a 2,84%.

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

Semestre: 2023/I Zona:D1 - LORETO - LONGUELO			Destinazioni: Residenziale,Commerciale,Terziaria,Produttiva			Zone: D1	
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'							
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min - Max	N/L	
Ville e Villini	N	P	1600 - 2300	L	6 - 9	N	
Box	N	P	1150 - 1550	L	4.9 - 7	N	
Posti auto coperti	N	P	840 - 980	L	4 - 5.5	N	
Posti auto scoperti	N	P	570 - 660	L	2.5 - 3.6	N	
Abitazioni civili	O	-	1700 - 2200	L	7 - 9.1	N	
Abitazioni civili	N	P	1500 - 1900	L	6.2 - 7.5	N	
Abitazioni di tipo economico	N	P	1150 - 1400	L	4 - 5.5	N	

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 sia il valore di mercato dell'abitazione che quello del box, 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).

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

3.5.1 Appartamento (sub. 26)

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
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell’edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	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
Numeri di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3

	>Quattro	4
--	----------	---

La caratteristica “*stato manutentivo*”, considerato normale per tutti i comparabili e per il *subject*, non è stata inserita in tabella, in quanto non concorre a generare punteggio. Si precisa che tale caratteristica è considerata normale sia nel *subject* che nei comparabili poiché sono tutti inseriti in fabbricati realizzati negli anni '60 e, da quanto emerge dagli atti di compravendita, le suddette unità immobiliari non hanno subito interventi nel corso degli anni, pertanto possono essere considerati tutti nelle medesime condizioni manutentive (discrete, con necessità di manutenzione ordinaria).

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, relativi alla tipologia edilizia “abitazioni economiche” in stato normale, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Di seguito vengono riportati gli immobili, tutti censiti in categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) come il *subject*, reperiti nel Comune di Bergamo, nella zona OMI D1, con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

3.5.1.1 Comparabile Ca - Via Nino Bixio n. 2

Atto di compravendita del 24.03.2021 a firma del Notaio dott. Gianluca Cesare Platania, rep. n. 6522 racc. n. 5684. L’immobile è ubicato in Bergamo alla via Nino Bixio n. 2, nello stesso fabbricato in cui è ubicato l’appartamento oggetto di valutazione, ed è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 7873 sub. 8.

L’appartamento è posto al secondo piano di fabbricato con ascensore ed è composto da cucina, tre vani, bagno, disimpegno e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

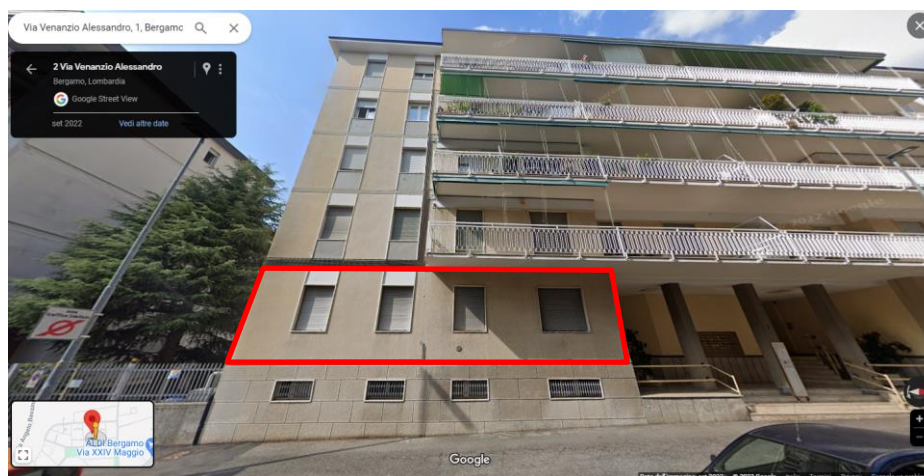
Secondo quanto dichiarato nell’atto di compravendita, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l’abitazione è iniziata in data anteriore all’01.09.1967 e lo stesso è stato dichiarato abitabile con decorrenza 01.04.1968. Superficie commerciale ragguagliata mq 80. Prezzo € 85.000,00.



3.5.1.2 Comparabile Cb - Via Alessandro Venanzio n. 1

Atto di compravendita del 28.03.2022 a firma del Notaio Dott. Marco Tucci, rep. n. 29346 racc. n. 23896. L'immobile è ubicato in Bergamo alla via Alessandro Venanzio n. 1 ed identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 7695 sub. 2.

L'appartamento è posto al piano rialzato di fabbricato dotato di ascensore ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e un bagno, con annesso ripostiglio al piano seminterrato. Completa la proprietà un'autorimessa ubicata a piano seminterrato di circa mq 14 e identificata al foglio 46 particella 7695 sub.46. Secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in data anteriore all'01.09.1967 (licenza edilizia n. 3258 rilasciata in data 27.07.1965); il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato dichiarato agibile con licenza n. 3850 in data 08.11.1967.



Superficie commerciale ragguagliata mq 73. Prezzo 76.600,00 ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 92.000,00), il valore dell'autorimessa determinato pari a € 15.400,00 facendo riferimento al valore unitario stimato (€/mq

1.100,00 in cifra tonda) calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2. In merito al valore di mercato dei box, si precisa che non sono intercorse variazioni dal I semestre 2022 all'attualità, pertanto si ritiene congruo il valore stimato nel successivo paragrafo 3.5.2.

3.5.1.3 Comparabile Cc – Via Nino Bixio n. 1

Atto di compravendita del 27.09.2023 a firma del Notaio avv. Massimo Mastrodonato, Rep. n. 16028, racc. n. 13622. L'immobile è ubicato in Bergamo alla via Nino Bixio n. 1 ed è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 8049 subalterno 18.

L'appartamento è posto al terzo piano di fabbricato dotato di ascensore ed è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone, con cantina al piano cantinato. Completa la proprietà un'autorimessa ubicata a piano cantinato, identificata al foglio 46 particella 8049 subalterno 26 e avente superficie di circa mq 17.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in questione è stato edificato in conformità alla licenza edilizia n.4968, n.21448 P.G. e n.1789 Sez. Ed. Pr. rilasciata in data 03.11.1967.

Superficie commerciale ragguagliata mq 76. Prezzo 96.300,00 ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 115.000,00), il valore dell'autorimessa determinato pari a € 18.700,00 facendo riferimento al valore unitario stimato (€/mq 1.100,00 in cifra tonda) calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2. In merito al valore di mercato dei box, si precisa che non sono intercorse variazioni dal I semestre 2022 all'attualità, pertanto si ritiene congruo il valore stimato nel successivo paragrafo 3.5.2.



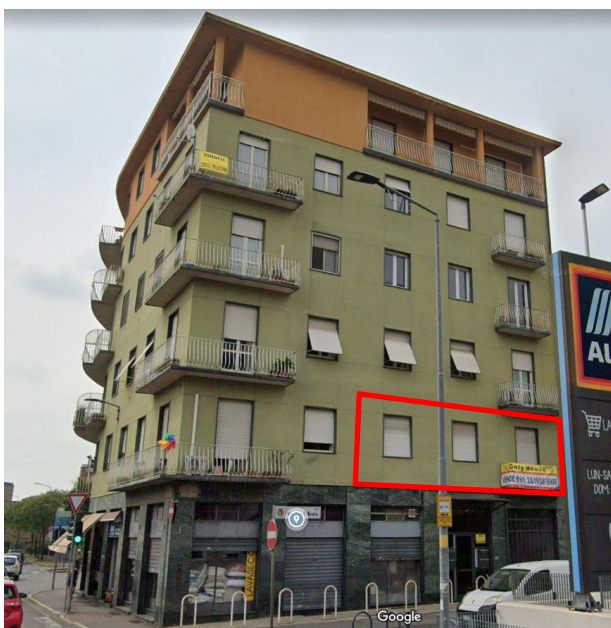
3.5.1.4 Comparabile Cd - Via Mosè del Brolo n. 3

Atto di compravendita del 16.06.2023 a firma del Notaio dott. Gianluca Cesare Platania, rep. n. 10605 racc. n. 9207. L'immobile è ubicato in Bergamo alla via Mosè del Brolo n. 3 ed è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 6159 subalterno 7.

L'appartamento è posto al piano primo di fabbricato privo di ascensore ed è composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e un balcone con annessa soffitta al sesto piano.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione è iniziata in data anteriore all'01.09.1967 e successivamente, per opere eseguite al momento della costruzione, è stata presentata scia in sanatoria prot. n. E0409168 del 02.12.2022 per interventi edilizi realizzati in difformità dalla licenza edilizia n. 22 del 05.06.1953.

Superficie commerciale ragguagliata mq 88. Prezzo 105.000,00.



3.5.1.5 Comparabile Ce - Via Nino Bixio n. 1

Atto di compravendita del 29.05.2023 a firma del Notaio dott. Mauro Ruggiero, Rep. n. 103530, racc. n. 39204. L'immobile è ubicato in Bergamo alla via Nino Bixio n. 1 ed è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 8049 subalterno 12.

L'appartamento è posto al piano secondo di fabbricato dotato di ascensore ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo, con cantina al piano cantinato. Completa la proprietà un'autorimessa di circa 12 mq, ubicata a piano interrato ed identificata al foglio 46 particella 8049 subalterno 32. Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in questione è stato edificato in conformità

alla licenza edilizia n.4968, n.21448 P.G. e n.1789 Sez. Ed. Pr. rilasciata in data 03.11.1967.



Superficie commerciale ragguagliata mq 101. Prezzo 116.800,00 ottenuto scomputando dal prezzo dichiarato in atto (€ 130.000,00), il valore dell'autorimessa determinato pari a € 13.200,00 facendo riferimento al valore unitario stimato (€/mq 1.100,00 in cifra tonda) calcolato nel successivo paragrafo 3.5.2. In merito al valore di mercato dei box, si precisa che non sono intercorse variazioni dal I semestre 2022 all'attualità, pertanto si ritiene congruo il valore stimato nel successivo paragrafo 3.5.2.

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*, nell'immediato intorno e in contesti edilizi simili.

TABELLA "B" – TEST DI AMMISSIBILITÀ

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

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

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

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

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

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione "Tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2024, in cui i prezzi e i costi sono riferiti al 2023.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (abitazione economica), 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	27.316,00	0,33%		
2 Opere in c.a.	2.356.150,00	28,22%		
3 Vespai e sottofondi	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%	236.351,00	2,83%
Costo Totale	8.350.086,00	100,00%	5.171.028,00	61,93%

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m² 970,00 mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 61,93%, determinato escludendo dai lavori scavi e rinterri, opere in c.a., vespai e sottofondi. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 970 \times 61,93\% = \text{€/m}^2 600,72$$

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:

$$\text{€/m}^2 600,72 \times 1,20 = \text{€/m}^2 720,86$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 720,86, 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''):

$$\text{€/m}^2 720,86 : 2 = \text{€/m}^2 360,43 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 360,00$$

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 il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia B1 (edificio di civile abitazione) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2024, in cui i costi e i prezzi sono riferiti al 2023, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, così come già indicato relativamente al calcolo dei costi C' e C" al paragrafo "test d'ammissibilità". 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. 035/3880306 – fax. 035/3880311 – dp.bergamo@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare									
Immobili Residenziali									
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
Estremi	Compravendita Rep. n. 6522, racc. n. 5684 85.000,00	Compravendita rep. n. 29346 racc. n. 23896 76.600,00	Compravendita Rep. n. 16028, racc. n. 13622 96.300,00	Compravendita Rep. n. 10605, racc. n. 9207 105.000,00	Compravendita Rep. n. 103530, racc. n. 39204 116.800,00				
Prezzo o valore assunto (€)									
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2021	1°/2022	2°/2023	1°/2023	1°/2023				
Comune	Bergamo	Bergamo	Bergamo	Bergamo	Bergamo				
Indirizzo	Via Nino Bixio 2	via Alessandro Venanzio 1	via Nino Bixio 1	via Mosè del Brolo 3	via Nino Bixio 1				
Catastali	Sezione Foglio Part.lla Subalterno	Sezione Foglio Part.lla Subalterno	Sezione Foglio Part.lla Subalterno	Sezione Foglio Part.lla Subalterno	Sezione Foglio Part.lla Subalterno				
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D1	D1	D1	D1	D1				
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 900,00 Massimo €/m ² 1.200,00	Minimo €/m ² 950,00 Massimo €/m ² 1.250,00	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 1.400,00	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 1.400,00	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 1.400,00				
Valori all'epoca della stima: 2°/2023	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 1.400,00	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 1.400,00	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 1.400,00	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 1.400,00	Minimo €/m ² 1.150,00 Massimo €/m ² 1.400,00				
Consistenza raggiunti	Superficie in m ² 80,00	Superficie in m ² 73,00	Superficie in m ² 76,00	Superficie in m ² 88,00	Superficie in m ² 101,00				
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica				
Livello di piano dell'usu	Secondo con ascensore	Rialzato	Intermedio con ascensore	Primo	Secondo con ascensore				
Orientamento prevalente dell'usu	E-O	E-O	E-O	NE-NO	E-O				
Numero di affacci	Due	Due	Uno	Due	Due				
Caratteristiche oggetto di confronto	Superficie in m ² 83,00	Superficie in m ² 83,00	Superficie in m ² 83,00	Superficie in m ² 83,00	Superficie in m ² 83,00				
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica				
	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore				
	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O				
	Due	Due	Uno	Due	Due				

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)					
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT						
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT						
Zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1	D1					
Prezzo rilevato (€)	85.000,00	76.600,00	96.300,00	105.000,00	116.800,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ 1.150,00					
Semestre OMI di riferimento	1*/2021	1*/2022		1*/2023	1*/2023	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$ 1.400,00					
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.050,00	1.100,00		1.275,00	1.275,00	$C' \text{ (€}/m^2 \text{)}$ (da scadenza a normale) 360,00					
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,21	1,16		1,00	1,00	$C' \text{ (€}/m^2 \text{)}$ (da normale a ottimo) 360,00					
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.275,00	1.275,00		1.275,00	1.275,00	Epoca stima: 2*/2023					
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00		1,00	1,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/m^2$ (zona ed epoca subject) 1.275,00					
Consistenza raggiagliata STci (mq)	80	73	76	88	101	83					
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.062,50	1.049,32	1.267,11	1.193,18	1.156,44	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OMI} \text{ min} - C'$) 790,00					
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)	1.290,18	1.216,25		1.193,18	1.156,44	Prezzo max ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 1.760,00					
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)	103.214,29	88.786,36	105.000,00		116.800,00	p'c min = € 1.156,44					
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'		SI						

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

TABELLA "C" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuagliata	Superficie in m ²	80,00	Superficie in m ²	73,00	Superficie in m ²	76,00	Superficie in m ²	86,00	Superficie in m ²	101,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Livello di piano dell'uu	Secondo con ascensore	7,00	Ritazato	5,00	Intermedio con ascensore	8,00	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00
c5	Orientamento prevalente dell'uu	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00
c6	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI											
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI							
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
c1	Consistenza raggiuagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	1.156,44	1.156,44	1.156,44	1.156,44	1.156,44		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	4,8%	4.954,29	4.261,75	4.622,40	5.040,00	5.606,40		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,6%	5.780,00	4.972,04	5.392,80	5.880,00	6.540,80		
c4	Livello di piano dell'uu	Kc4XPci	€	4,9%	5.057,50	4.350,53	4.718,70	5.145,00	5.723,20		
c5	Orientamento prevalente dell'uu	Kc5XPci	€	2,9%	2.993,21	2.574,80	2.792,70	3.045,00	3.387,20		
c6	Numero di affacci	Kc6XPci	€	1,6%	1.651,43	1.420,56	1.540,80	1.680,00	1.868,80		

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
		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	
N.	Identificativo											
c1	Consistenza ragguagliata	3,00	3.469,31	10,00	11.564,36	7,00	8.095,05	-5,00	-5.782,18	-18,00	-20.815,64	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Livello di piano dell'uiu	1,00	5.057,50	3,00	13.051,60	0,00	0,00	2,00	10.290,00	1,00	5.723,20	
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3.045,00	0,00	0,00	
c6	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.540,80	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$		8.526,81		24.615,95		9.635,85		7.552,82		-15.092,64	
	P _c		103.214,29		88.786,36		96.300,00		105.000,00		116.800,00	
	P _c + $\Sigma \Delta P_i$		111.741,09		113.402,32		105.935,85		112.552,82		101.707,36	
1° SINTESI												
	P _c corretto		1.346,28		1.366,29		1.276,34		1.356,06		1.225,39	1.314,07
	$\Delta_{mes}\%$		2,45%		3,97%		-2,87%		3,20%		-6,75%	10%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€) 109.067,81

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato per l'abitazione, pari a €/m² 1.314,07. Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale è pari a:

$$83,00 \text{ m}^2 \times 1.314,07 \text{ €/m}^2 = 109.067,81 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a **€ 109.000,00** (Euro **centonovemila/00**)

3.5.2 Box (sub. 30)

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 "Box"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio	Decentrata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Posizione box/posto auto	Interrato/in elevazione	0
	In superficie	1
Accessibilità/spazi di manovra	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Stato manutentivo del box	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

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.

Si riportano di seguito gli immobili (box, categoria catastale C/6) reperiti nel Comune di Bergamo, 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 Broseta n. 121

Atto di compravendita del 30.10.2023 a firma del Notaio Dott.ssa Antonia Raffaelli, rep. n. 23088, racc. n. 13342: locale autorimessa in via Broseta n. 121, posto al piano terra e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 6539.

Nell'atto di compravendita è riportato che il corpo di fabbrica nel quale ricade quanto oggetto di compravendita è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967.

Superficie commerciale ragguagliata di 23 m². Prezzo € 22.998,00.



3.5.2.2 Comparabile Cb – Piazza Varsavia n. 9

Atto di compravendita del 10.07.2023 a firma del Notaio Dott. Ernesto Sico, rep. n. 77799, racc. n. 22339: locale autorimessa in Piazza Varsavia n. 9, posto al piano interrato e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 63 particella 7133 sub. 21.

Nell'atto di compravendita è riportato che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

Superficie commerciale ragguagliata di 15 m². Prezzo € 18.000.



3.5.2.3 Comparabile Cc – Via Giacomo Treccourt n. 4

Atto di compravendita del 02.12.2022 a firma del Notaio dott. Filippo Calarco, rep. n. 69511, racc. n. 27124: locale autorimessa in via Giacomo Treccourt n. 4, posto al piano terra e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 6906 sub.43.

Nell'atto di compravendita è riportato che il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967.

Superficie commerciale ragguagliata di 15 m². Prezzo € 15.000.



3.5.2.4 Comparabile Cd – Via Giovanni Pezzotta n. 40

Atto di compravendita del 11.10.2023 a firma del Notaio avv. Giovanni Vacirca, Rep. n. 173275, racc. n. 81043: locale autorimessa in via Giovanni Pezzotta n. 40, ubicato al piano terra e identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 6498 sub.48.

Nell'atto di compravendita è riportato che il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967.

Superficie commerciale ragguagliata di 11 m². Prezzo € 12.000.



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 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.

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.

Si precisa che è stato necessario ampliare il valore di C' da €/mq 95,00 a €/mq 150,00 in quanto dalle ricerche di mercato è emerso che i valori di mercato dei box ubicati nella stessa zona del *subject* risultano inferiori al valore minimo dell'intervallo OMI. Tale circostanza è stata puntualmente verificata attraverso la ricerca di mercato condotta sulle compravendite dei box in zona D1, e nello specifico all'interno del quartiere Loreto, avvenute nell'ultimo anno.

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 in cui i prezzi e i costi sono aggiornati al 2023.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell'unità oggetto di stima (box in edificio di civile abitazione), dal citato prezziario DEI si è presa come riferimento la scheda B5 – Edificio in edilizia convenzionata).

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

Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:

B5 Edificio in edilizia convenzionata

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e riinterri	79.240,00	1,60%		0,00%
2 Opere in c.a.	1.180.645,00	23,83%		0,00%
3 Isolamenti	51.730,00	1,04%		0,00%
4 Massetti e impermeabilizzazioni	140.384,00	2,83%	140.384,00	2,83%
5 Murature e tavolati	648.817,00	13,10%	648.817,00	13,10%
6 Intonaci, rasature e tinteggiature	391.356,00	7,90%	391.356,00	7,90%
7 Canne e fognature	130.970,00	2,64%		0,00%
8 Pavimenti e rivestimenti	288.353,00	5,82%	288.353,00	5,82%
9 Coperture e lattonerie	115.615,00	2,33%	115.615,00	2,33%
10 Serramenti in legno e in alluminio	657.682,00	13,28%	657.682,00	13,28%
11 Opere in ferro	61.784,00	1,25%		0,00%
12 Opere in marmo	168.808,00	3,41%		0,00%
13 Impianto di riscaldamento	233.150,00	4,71%		0,00%
14 Impianto idrosanitario, antincendio e gas	326.099,00	6,58%	326.099,00	6,58%
15 Impianto elettrico	232.054,00	4,68%	232.054,00	4,68%
16 Impianto ascensore	116.438,00	2,35%	116.438,00	2,35%
17 Sistemazioni esterne	130.880,00	2,64%		0,00%
Costo Totale	4.954.005,00	100,00%	2.916.798,00	58,88%
di cui: Residenza	4.698.389,00			
Parcheggi	255.617,00			

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

4.698.389,00	1.438,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
3.267		
4.698.389,00	393,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
11.970		
255.617,00	7.988,00 Euro	Costo box
32		

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad € 7.988,00/corpo mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 58,88%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/corpo } 7.988,00 \times 58,88\% = \text{€/corpo } 4.703,33$$

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:

$$\text{€/corpo } 4.703,33 \times 1,20 = \text{€/corpo } 5.643,99$$

Per determinare il costo degli interventi per unità di superficie si rapporta il valore finale per una superficie ipotetica di m² 30 (ottenuta considerando un box di medie dimensioni, m² 15, e lo spazio di manovra, m² 15), si avrà pertanto:

$$\text{€/corpo } 5.643,99 : \text{m}^2 30 = \text{€/m}^2 188,13$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m² 188,13, 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''):

$$\text{€/m}^2 188,13 : 2 = \text{€/m}^2 94,06 \text{ arrotondato in cifra tonda } \text{€/m}^2 95,00$$

TABELLA "C" - TABELLA DEI DATI

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

TABELLA "D" - TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare. Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato desunto dalla tipologia B5 (edificio in edilizia convenzionata) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2024 in cui i costi e i prezzi sono riferiti al 2023, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano. I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell'ambito della relativa sperimentazione condotta dall'Ufficio, recentemente ultimata.

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

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.uptbergamo@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale - Territorio

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

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Box		Ca	Cb	Cc	Cd		
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
	Estremi	Rep. n. 23088, racc. n. 13342	rep. n. 77799, racc. n. 22339	rep. n. 69511, racc. n. 27124	Rep. n. 173275, racc. n. 81043		
	Prezzo o valore assunto (€)	22.988,00	18.000,00	15.000,00	12.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2023	2°/2023	2°/2022	2°/2023		
	Comune	Bergamo	Bergamo	Bergamo	Bergamo		2°/2023
	Indirizzo	via Broseta	Piazza Varsavia	via Giacomo Treccourt	via Giovanni Pezzotta		Bergamo
		121	9	4	40		via Nino Bixio
	Sezione	-	-	-	-		2
	Foglio	46	63	46	46		/
	Part. l.le	6539	7133	6906	6498		46
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno	-	21	43	48		7873
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D1	D1	D1	D1		30
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.150,00	1.150,00	1.150,00		D1
		Massimo €/m ²	1.550,00	1.550,00	1.550,00		
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.150,00	1.150,00	1.150,00		
		Massimo €/m ²	1.550,00	1.550,00	1.550,00		1.150,00
	Consistenza raggiuntata	Superficie in m ²	17,00	14,00	11,00		1.550,00
	Localizzazione di dettaglio	Normale	Normale	Normale	Normale		Superficie in m ²
	Posizione Box/Posto auto	In superficie	Interrato/in elevazione	In superficie	In superficie		Normale
	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	Normale	Normale	Normale		In superficie
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manutentivo Box	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale
							Normale

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd				
	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT				
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	D1	D1	D1	D1			D1	
Prezzo rilevato (€)	22.998,00	18.000,00	15.000,00	12.000,00			$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$ 1.150,00	
Semestre OMI di riferimento			2*/2022				$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$ 1.550,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)			1.350,00				$C' \text{ (€}/\text{m}^2 \text{)}(da scadente a normale)$ 150,00	
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)			1,00				$C'' \text{ (€}/\text{m}^2 \text{)}(da normale a ottimo)$ 95,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)			1.350,00				Epoca stima: 2*/2023	
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)			1,00				Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject) 1.350,00	
Consistenza ragguagliata ST_C (mq)	21	17	14	11			14	
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	1.095,14	1.058,82	1.071,43	1.090,91			Prezzo min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min} - C'$) 1.000,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_c = p_c \times k_e \times k_l$ (€/mq)			1.071,43				Prezzo max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max} + C'$) 1.645,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'_c = p'_c \times ST$ (€)			15.000,00				p/c min = € 1.058,82	
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ				

Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale-Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamo@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.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m²	21,00	Superficie in m²	17,00	Superficie in m²	14,00	Superficie in m²	11,00	Superficie in m²	14,00	
c2	Localizzazione di dettaglio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	
c3	Posizione Box/Posto auto	In superficie	1,00	Interrato/in elevazione	0,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00	In superficie	1,00	
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	
c5	Stato manutentivo Box	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
PREZZI IMPLICITI										
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc	
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p/cmh	€/m ²	1,00	1.058,82	1,00	1.058,82	1,00	1.058,82	1,00
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPci	€	10,0%	2.299,80	1,00	1.800,00	1,00	1.500,00	1,00
c3	Posizione Box/Posto auto	Kc3XPci	€	5,0%	1.149,90	1,00	900,00	1,00	750,00	1,00
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	Kc4XPci	€	5,0%	1.149,90	1,00	900,00	1,00	750,00	1,00
c5	Stato manutentivo Box	Kc5XSts	€	95,00	1.330,00	1,00	1.330,00	1,00	1.330,00	1,00

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
N.	Identificativo										
c1	Consistenza ragguagliata	-7,00	-7.411,76	-3,00	-3.176,47	0,00	0,00	3,00	3.176,47		
c2	Localizzazione di dettaglio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Posizione Box/Posto auto	0,00	0,00	1,00	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Accessibilità/Spazi di Manovra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Stato manutentivo Box	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO											
	$\sum \Delta P_i$		-7.411,76		-2.276,47		0,00		3.176,47		
	P ^c		22.998,00		18.000,00		15.000,00		12.000,00		
	P ^c + $\sum \Delta P_i$		15.586,24		15.723,53		15.000,00		15.176,47		
1 ^a SINTESI											
	P ^c corretto		1.113,30		1.123,11		1.071,43		1.084,03		prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)
	$\Delta_{medio} \%$		1,40%		2,29%		-2,42%		-1,27%		% di scostamento accettato
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 ^a sintesi (€)
											15.371,44
											1.097,96
											10%

Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato del box, pari a €/m² 1.097,96. Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare pertinenziale è pari a:

$$14 \text{ m}^2 \times 1.097,96 \text{ €/m}^2 = 15.371,44 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a **€ 15.400,00 (Euro quindicimilaquattrocento/00)**

Il valore di mercato determinato per il box, pari a €/m² 1.100,00 in cifra tonda, risulta leggermente inferiore al minimo dell'intervallo delle quotazioni OMI pubblicate (€/m² 1.150,00-1.550,00); tuttavia si ritiene di considerarlo congruo, in quanto puntualmente verificato attraverso la ricerca di mercato condotta sulle compravendite dei box in zona D1, e nello specifico all'interno del quartiere Loreto, avvenute nell'ultimo anno.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento e del box pertinenziale ubicati in via Nino Bixio n. 2 nel Comune di Bergamo ed identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 particella 7873 subalterni 26 (abitazione) e 30 (box), richiesta dall'ASST Papa Giovanni XXIII – SC Gestione Tecnico Patrimoniale, con nota prot. n. 36970 del 07.06.2023, pervenuta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo al prot. n. 121207 del 07.06.2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. n. 180211 del 31.08.2023.

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 degli immobili 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;
- gli immobili sono stati valutati liberi, 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 degli immobili 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 € **124.400,00** (**Euro centoventiquattromilaquattrocento/00**), di cui € 109.000,00 per l'abitazione (sub. 26) e € 15.400,00 per il box (sub. 30).

Bergamo, 12 dicembre 2023

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*