

rif. prot. n. 62822/2020

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di  
immobili ubicati nel comune di Dalmine (BG), di proprietà dell’Azienda Socio  
Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo**



## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....	4
1    Notizie di carattere generale.....	4
2    Descrizione degli immobili .....	6
3    Attuale utilizzo del bene.....	9
4    Identificazione catastale .....	10
5    Consistenze.....	10
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.....	12
6    Destinazione urbanistica.....	13
7    Servitù e altri diritti reali .....	14
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	14
8    Criteri e metodologie estimative .....	14
9    Scopo della stima.....	16
10   Analisi del mercato immobiliare .....	16
11   Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	18
12   Determinazione del valore.....	20
CONCLUSIONI .....	44

## **PREMESSA**

Con nota prot. n. 54401 del 14.10.2019, ricevuta al prot. n. 135131 del 15.10.2019, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII ha chiesto la stima di alcuni immobili di proprietà ubicati nel comune di Dalmine in via Maggiore snc, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

La richiesta valutazione tecnico-estimativa è disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 sottoscritto tra l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate, successivamente modificato ed integrato con l'atto aggiuntivo prot. n. 49527 del 07.04.2021.

Con nota prot. n. 107956 del 13.10.2020 quest'Ufficio ha chiesto integrazione documentale al fine di rispondere al quesito estimativo, ricevendo riscontro dall'UOC Tecnico e Patrimoniale dell'ASST in data 18.11.2020.

L'oggetto della valutazione è costituito dai seguenti immobili:

- un'unità immobiliare destinata a stalla con annessa area pertinenziale esclusiva (particella 2200 sub. 706)
- due unità abitative con cortile comune (particella 2200 subalterni 702, 703 e 704)
- area comune destinata ad accesso e percorso interno (particella 2200 sub. 701)

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio gli immobili in argomento, suddivisi in lotti come richiesto dalla proprietà, sono stati valutati con riferimento al dicembre 2014 in:

- € 251.000,00, lotto n. 1 (deposito e area - sub. 706)
- € 219.300,00, lotto n. 3 (abitazioni e cortile comune - subb.702-703-704)
- € 9.400,00, lotto n. 4 (area comune - sub. 701).

Nella predetta valutazione era inoltre compresa anche l'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 705 (deposito, stalla/fienile e area esclusiva), valutata in € 49.500,00; a completezza delle informazioni si precisa che il suddetto immobile è stato compravenduto a seguito di asta pubblica (25.10.2018), per l'importo di € 53.723,40 di cui all'atto repertorio n. 61563/15079 del 31.05.2019.

In considerazione delle caratteristiche ed utilizzo degli immobili oggetto di valutazione, sostanzialmente simili (ad eccezione dell'ulteriore degrado dello stato di manutenzione e conservazione) rispetto alla precedente valutazione, tenuto conto delle finalità rappresentate, si forniscono i dati sulla base della valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni e con il supporto degli indicatori di mercato comunemente in uso, anche mediante le ricerche di mercato (atti di compravendita) effettuate presso gli uffici di pubblicità immobiliare di questa Agenzia.

Non essendo stato eseguito sopralluogo a causa dell'attuale situazione emergenziale epidemiologica legata al Covid-19, in merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimale,



si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visura e planimetria catastali, estratti di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it)), nonché alla documentazione fornita dall'ASST.

## **PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

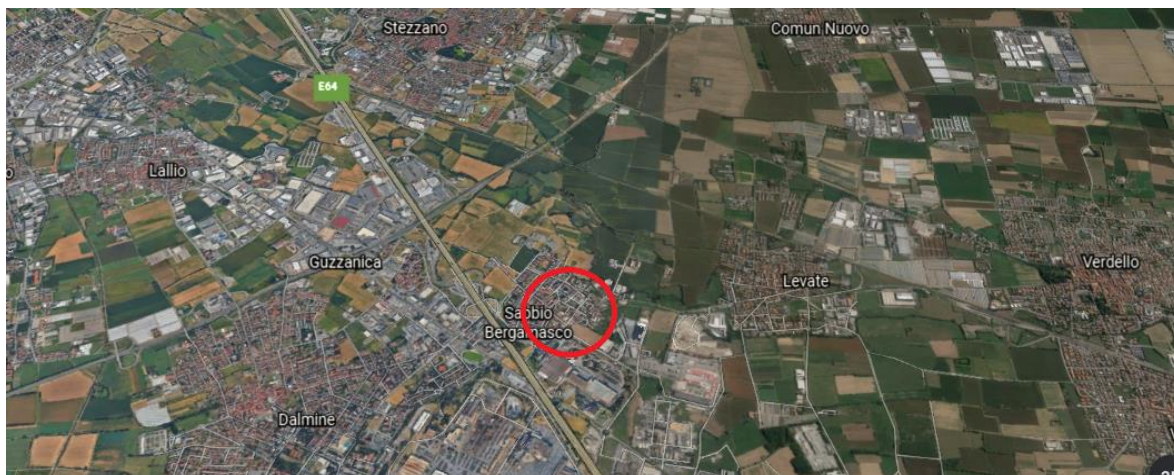
#### *Il Comune: brevi cenni*

Il comune di Dalmine, amministrativamente costituito nel 1927 dalla fusione dei preesistenti nuclei di Sabbio Bergamasco, Mariano al Brembo, Sforzatica e il borgo di Dalmine, si estende per circa 11,60 kmq, di cui 1,3 kmq occupati dalla Tenaris Spa, il più grande complesso industriale della bergamasca. Rappresenta il quarto comune più grande per numero di abitanti nella provincia. Il comune, distante circa 8 km dal capoluogo, è posizionato nel quadrante provinciale in direzione sud, sud-ovest, alla sinistra del fiume Brembo. È caratterizzato dalla presenza di numerosi canali e rogge, con un profilo geometrico pianeggiante. Ottimi i collegamenti viari rappresentati dalla strada statale 525 del Brembo che ne attraversa il territorio, dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola, oltre al centrale casello autostradale A4 Torino-Trieste, nonché dalla linea ferroviaria Bergamo-Milano.

Fiorente l'economia locale, con alti livelli occupazionali dettati soprattutto dallo sviluppo del noto polo industriale, che di fatto ha trasformato il nucleo originariamente agricolo in una delle più moderne e attive realtà industriali locale e nazionale. Presenti anche numerose aziende nel settore tessile, edile, affiancate da un buon tessuto nel settore terziario (servizi ed attività del credito) e dal polo tecnologico-universitario realizzato negli anni '90.

#### *L'intorno della zona di ubicazione degli immobili*

Gli immobili da valutare sono ubicati nel comune di Dalmine, nella frazione di Sabbio. Sono situati tutti nello stesso lotto, edificato, avente connotazioni e caratteristiche di tipo rurale, sito nell'antico nucleo abitato, compreso tra via Maggiore e via Roma.



L'area in cui sono ubicati gli immobili è ubicata in zona centrale della frazione di Sabbio; Sabbio è una frazione completamente separata dal resto del comune, è situata in direzione sud, sud-est rispetto al centro di Dalmine, separata dall'autostrada A4 che la divide dal resto del territorio; è ubicata inoltre a ridosso dell'area industriale della Tenaris Spa. L'intorno dell'area è costituito da prevalente edilizia residenziale con costruzioni per lo più di datata epoca di realizzazione, priva di servizi commerciali e collettivi. Buoni i collegamenti costituiti da strade comunali e dalla vicina rete autostradale Bergamo-Milano.



La zona occupa una posizione in contesto discretamente apprezzato dal mercato immobiliare locale, essendo all'interno del centro abitato della frazione di Sabbio, collegato, a breve distanza, ad importanti arterie stradali comunali e provinciali; l'intorno caratterizzato da edilizia residenziale di tipo civile, economico e rurale, risulta privo di servizi pubblici e attività commerciali.



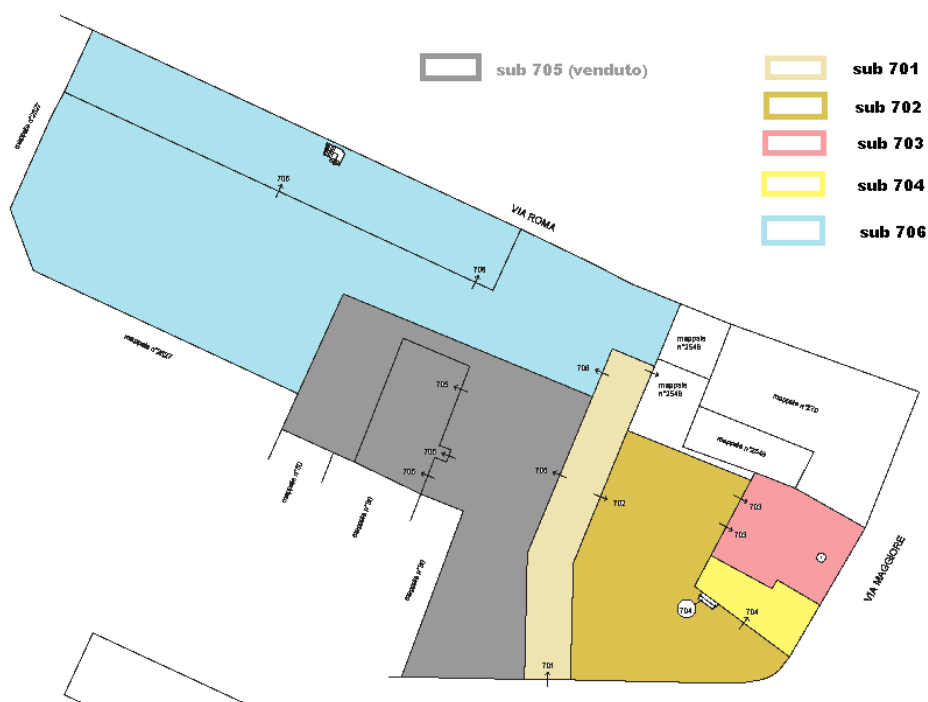
(fonte immagini: <https://earth.google.com/>)



## 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili da valutare sono ubicati tutti in un contesto edificato prevalentemente da abitazioni di tipo rurale, sito nell'antico nucleo abitato della frazione di Sabbio, compreso tra via Maggiore e via Roma.

Le porzioni immobiliari fanno parte di due corpi di fabbrica separati, uno (fabbricato con unità abitative e cortile comune, subalterni 702-703-704) prospiciente la strada comunale e l'accesso principale, l'altro (stalla/fienile e area pertinenziale, sub. 706) in posizione retrostante. L'accesso ed il percorso interno (sub. 701) sono comuni anche ad altri immobili (particelle 270, 2545 e 2546).



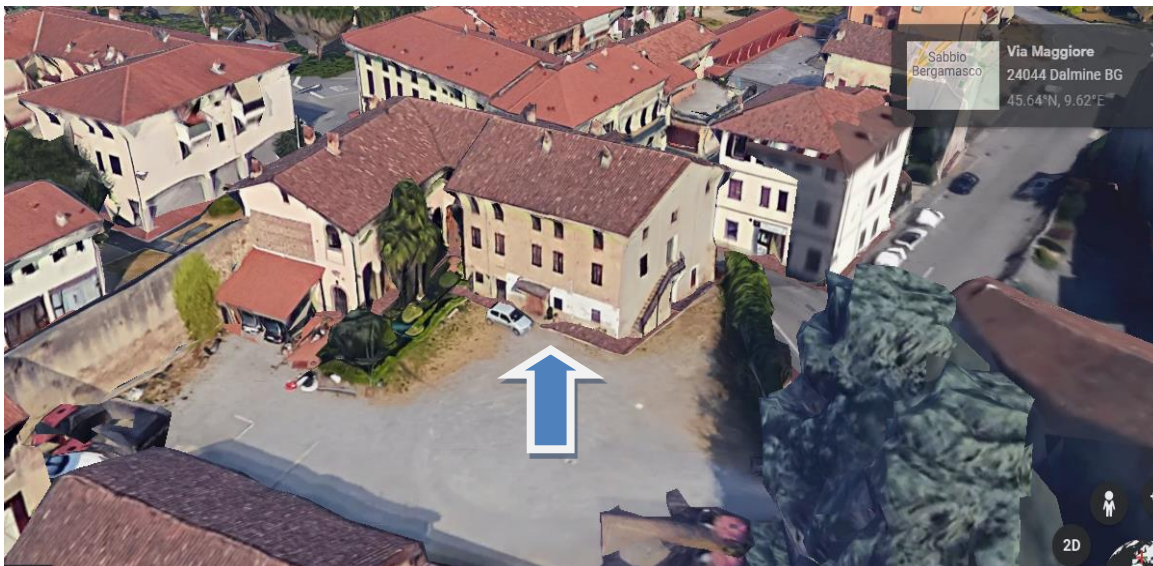
Gli immobili da valutare sono costituiti da due corpi di fabbricato, di cui uno (nel prosieguo denominato "Fabbricato A") composto dalle unità abitative ed ubicato sul fronte principale del lotto, l'altro ("Fabbricato B") sito in posizione retrostante, costituito da una vecchia stalla/fienile con annessa area pertinenziale.

### 1. Abitazioni

Sulla base della documentazione agli atti ed in particolare dell'ultima variazione catastale (prot. 132720 del 06/08/2014) e della nota trasmessa da ASST riguardante lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di stima (pec del 18.11.2020), si descrivono sommariamente le porzioni in trattazione.

Le abitazioni fanno parte di un fabbricato inserito in una corte rurale di modesto aspetto; l'edificio, edificato nel corso della prima metà del 1900, presenta struttura portante in muratura e cemento armato, tamponature in muratura, copertura del tipo a tetto, finiture esterne con intonaco di tipo civile, serramenti esterni in legno.

La relazione prodotta dall'ASST di Bergamo riporta uno stato di manutenzione e conservazione peggiorato rispetto alla citata valutazione del 2014. In particolare, dal documento dell'ASST si rileva che nelle porzioni immobiliari non sono state mai effettuate opere di intervento manutentivo, che le facciate esterne risultano ulteriormente degradate sia per l'ulteriore vetustà che per gli eventi atmosferici. L'edificio nel suo complesso necessita di un rilevante intervento di ristrutturazione, sia alle strutture (la copertura andrebbe totalmente sostituita, i solai in legno versano parzialmente in cattivo stato) che a finiture ed impianti; interventi mai effettuati negli ultimi sessant'anni. In merito allo stato dell'immobile, il comune di Dalmine aveva chiesto alla proprietà la messa in sicurezza (nota del comune del 25.09.2014), come peraltro già evidenziato nella precedente valutazione.



(fonte immagine: <https://earth.google.com/>)

- Unità sub. 703: è un'abitazione con una cucina, un ripostiglio, due disimpegni ed un servizio igienico al piano terra, un locale sgombero accessibile dall'esterno; due camere da letto ed un disimpegno al primo piano collegato al piano sottostante da scala interna a chiocciola; l'appartamento ha l'impianto di riscaldamento a stufa, l'impianto di acqua calda con boiler fuori norma e gli impianti idrico-sanitario ed elettrico da rifare; anche gli intonaci, gli infissi esterni ed interni e le pavimentazioni necessitano di urgenti interventi di ripristino;
- Unità sub. 704: abitazione con un vano ed una cucina al piano terra, tre camere, un disimpegno ed un bagno al primo piano collegato mediante scala esterna, locali ad uso sottotetto accessibili da scaletta interna di altezza media di m. 3,60; l'appartamento è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento, mentre è da rifare quello elettrico; anche l'immobile in questione necessita di interventi urgenti agli intonaci, infissi esterni ed interni ed alle pavimentazioni.



Unità sub. 703



Unità sub. 704

- Area comune sub. 702: risulta all'attualità parte non asfaltata e parte in battuto di cemento usurato.



## 2. Stalla/Fienile

Il corpo di fabbrica in questione (sub. 706) è ubicato in posizione più decentrata rispetto al fabbricato in precedenza descritto, accessibile assieme a quest'ultimo dalla corte comune. È costituito da una vecchia struttura su due piani fuori terra, un tempo utilizzata a deposito, stalla e fienile. Il manufatto è composto da un piano terra avente due locali (un deposito di altezza di mt. 3,15 ed una stalla di altezza media di circa mt. 5,70) accessibili separatamente e da un primo piano costituito da ripostigli (di altezza media di circa mt. 3,65) e fienile di altezza media di circa mt. 4,00. La struttura è in mattoni pieni, con copertura in legno e manto di tegole. Lo stato di conservazione dello stabile, per effetto del tempo trascorso e dell'azione delle intemperie subita, risulta ulteriormente peggiorato; l'immobile non è stato oggetto di alcun intervento di manutenzione, è privo di impianti, con finiture lasciate la rustico.



All'unità immobiliare è annessa area esclusiva di circa mq. 1.026,29 con accesso dalla corte comune.

L'immobile all'attualità è in disuso ed in pessimo stato manutentivo.



### 3. Area comune

Trattasi di area (sub. 701) in comune a più immobili, che costituisce di fatto l'accesso dei fabbricati che si affacciano sulla corte rurale; presenta un mediocre stato di manutenzione, parte in battuto di cemento e parte in ghiaia e pietrisco.



### 3 ATTUALE UTILIZZO DEL BENE

Dalle informazioni acquisite, gli immobili sono inutilizzati.

#### 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Negli atti catastali del comune di Dalmine, gli immobili risultano così identificati:

Catasto terreni

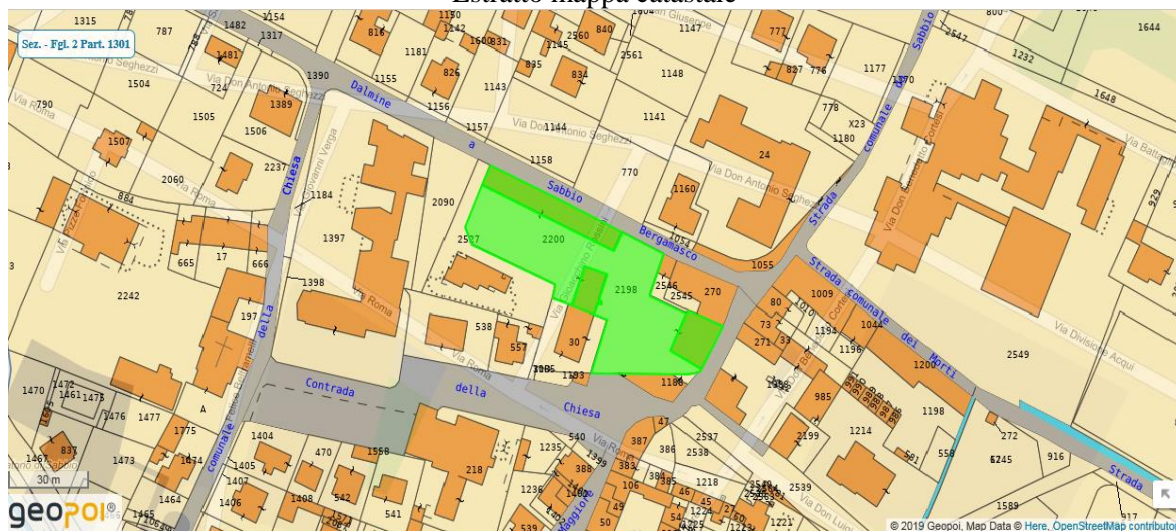
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Euro	
					dominicale	Agrario
2	2200	ENTE URBANO	--	2.812,00	--	--

Catasto Fabbricati

N.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita €
1	SA/7	2200	701	Bene comune non censibile				
2	SA/7	2200	702	Bene comune non censibile				
3	SA/7	2200	703	A/4	2	8,5 vani	182,00 m <sup>2</sup>	302,90
4	SA/7	2200	704	A/4	2	10,5 vani	288,00 m <sup>2</sup>	374,17
5	SA/7	2200	706	C/2	4	690 m <sup>2</sup>	859,00 m <sup>2</sup>	1.282,88

Gli immobili identificati con i subalterni 703, 704 e 706 sono intestati all'attualità a Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII", con sede in Bergamo, C.F. 04114370168, proprietaria per la quota di 1/1.

Estratto mappa catastale



#### 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. 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.

Dalle ulteriori verifiche effettuate è emerso che le superfici commerciali riportate nella perizia del 2014, calcolate sulla base delle planimetrie catastali vigenti in

quell'anno, sono risultate differenti rispetto a quelle inserite con successiva variazione in data 09/11/2015, causale “Inserimento in visura dei dati di superficie”, queste ultime calcolate mediante il rilievo “per poligonazione” (applicativo in dotazione all'ufficio). Si riportano nella tabella sottostante le superfici commerciali calcolate sulla base delle planimetrie catastali presenti all'attualità nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR 138/98:

#### A) Abitazioni

Uiu	Piano	Descrizione	Altezza	Sup. lorda mq	DPR 138/98	Sup. ragg. mq
Subalterno 703	Terra	Cucina	2,80	95,07	1,00	95,07
		Ripostiglio, disimp., wc.	2,15			
		Locale sgombero	2,85			
	Primo	Letto 1	2,90	77,01	1,00	77,01
		Letto 2, wc, disimpegno	2,35			
	<b>Totali</b>		<b>mq</b>	<b>213,14</b>		<b>182,35</b>

Uiu	Piano	Descrizione	Altezza	Sup. lorda mq	DPR 138/98	Sup. ragg. mq
Subalterno 704	Terra	Cucina	2,95	65,84	1,00	65,84
		Altro locale	2,30			
	Primo	Camere Letto (1 e 2)	2,90	126,05	1,00	126,05
		Altra camera, disimpegni, wc	2,95			
	Secondo	Sottotetto	3,60	200,45	0,50	100,23
	<b>Totali</b>		<b>mq</b>	<b>392,34</b>		<b>292,12</b>
	Primo	Balcone		1,72	0,30	0,52
	<b>Totale sub. 704</b>			<b>394,06</b>		<b>292,64</b>

Sub.	Piano	Descrizione	Sup. mq
701	Terra	Area	<b>188,00</b>
702	Terra	Area (533,32-188)	<b>345,32</b>

Le unità immobiliari identificate con i subalterni 703 e 704 hanno in comune l'area esterna identificata con il sub. 702, quantificata in mq. 345,32 (in luogo di mq. 192 indicati nella valutazione del 2014). Detta superficie è stata ottenuta per differenza tra la superficie censuaria della particella 2200 e la superficie di sedime (piano terra) dei fabbricati insistenti sulla predetta particella (sub. 703-704 e 706), decurtata della ulteriore consistenza di mq. 188 (area sub. 701); l'area è destinata a parcheggio e spazio manovra.



B) Corpo di fabbrica destinato a stalla

Uiu	Piano	Descrizione	Altezza	Sup. lorda mq	DPR 138/98	Sup. ragg. mq
Subalterno 706	Terra	Deposito, ripostiglio	3,80	380,66	1,00	380,66
	Primo	Deposito	4,18	374,30	1,00	374,30
	<b>Totale</b>			<b>754,96</b>		<b>754,96</b>
	Terra	Area		1.026,29	0,10	102,63
	<b>Totale sub. 706</b>					<b>857,59</b>

Nel caso in esame, in considerazione della ristrutturazione dell'immobile, attuabile mediante il recupero delle volumetrie esistenti, come consentito e regolamentato dalle attuali previsioni urbanistiche, la valutazione che segue sarà condotta prendendo in esame la Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), in luogo della superficie lorda commerciale, calcolata come segue.

Fabbricato "A"					
Uiu	Piano	Descrizione	Altezza	Sup. lorda mq	Vol. mc
Sub. 703	T	Cucina, ripost., disimp. wc	(2,80+2,15)/2	95,07	235,30
		Locale sgombero	2,85	41,06	117,02
	1°	Letto 1, letto2, wc, disimp.	(2,90+2,35)/2	77,01	202,15
	<b>Totali</b>			<b>mq 213,14</b>	<b>554,47</b>

Fabbricato "A"					
Uiu	Piano	Descrizione	Altezza	Sup. lorda mq	Vol. mc
Sub. 704	T	Cucina, altro locale	(2,95+2,30)/2	65,84	172,83
	1°	Camere letto (1 e 2)	(2,90+2,95)/2	126,05	368,70
	2°	Sottotetto	3,60	200,45	721,62
	<b>Totali</b>			<b>mq 392,34</b>	<b>1.263,15</b>

Fabbricato "B"					
Uiu	Piano	Descrizione	Altezza	Sup. lorda mq	Vol. mc
Sub. 706	T	Deposito, ripostiglio	3,80	380,66	1.446,51
	1°	Deposito	4,18	374,30	1.564,57
	<b>Totali</b>			<b>mq 754,96</b>	<b>3.011,08</b>

L'area comune ai subalterni 703 e 704, identificata con il sub. 702, è pertinenziale al fabbricato e il suo valore risulterà ricompreso nel valore dei due immobili oggetto di trasformazione.

L'area comune ai fabbricati ubicati nella corte, identificata con il sub. 701, essendo di proprietà del richiedente in quota parte, si intende ricompresa nei valori che verranno determinati per le tre unità immobiliari.

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

### 6 DESTINAZIONE URBANISTICA

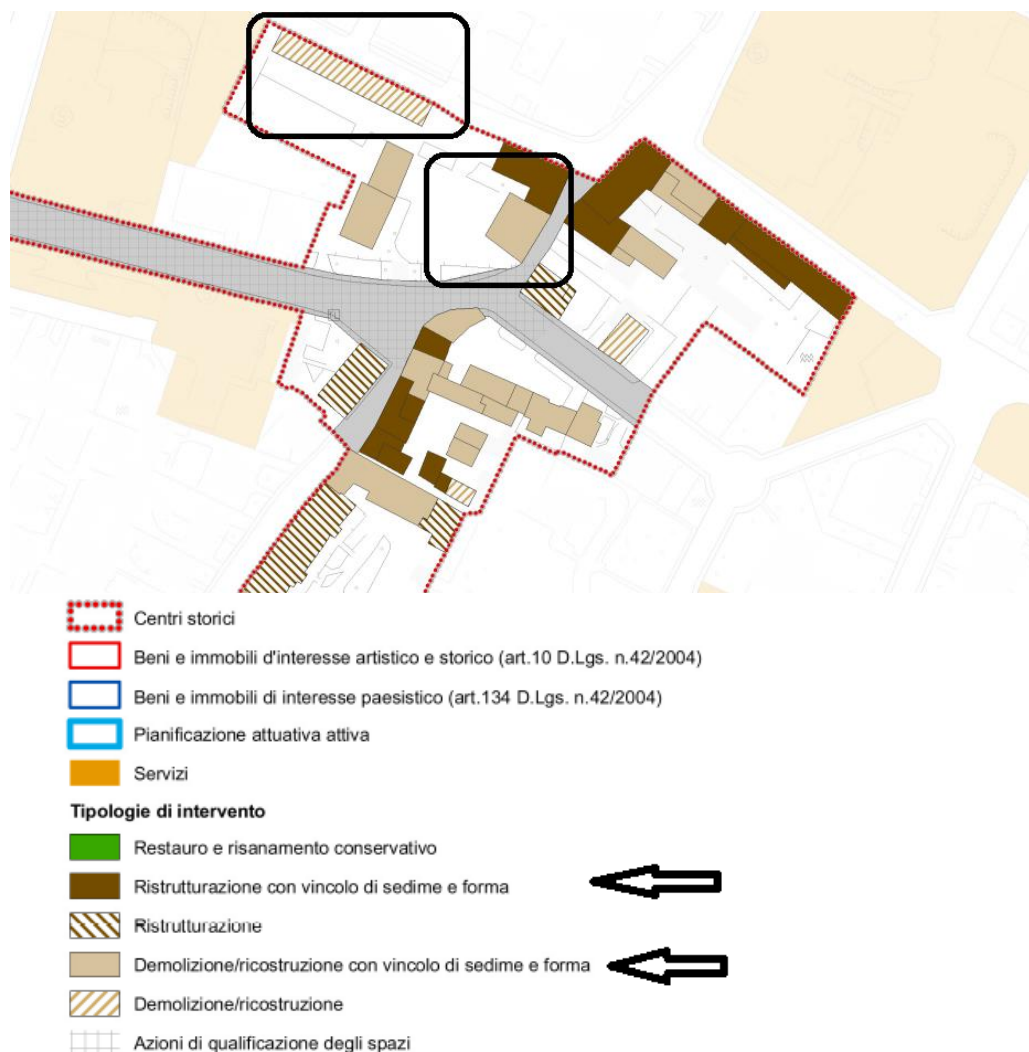
Nel vigente strumento urbanistico del comune di Dalmine (P.G.T. pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 13 del 28.03.2012, ultima variante pubblicata sul B.U.R.L. del 15.01.2020) gli immobili oggetto di valutazione ricadono nel perimetro dei “centri storici” (tavola PDR04 Planimetria dei centri storici – zona A di Guzzanica e Sabbio), con il seguente grado di intervento regolato dall’art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

- unità subb. 703-704: “demolizione/ricostruzione con vincolo di sedime e forma”
- unità sub. 706: “demolizione/ricostruzione”

L’edificazione consentita è quella residenziale nei limiti della volumetria preesistente.

Gli interventi sull’edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza.

Si precisa che la destinazione urbanistica è la stessa di quella di cui alla precedente valutazione del 2014.



## 7 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.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà alla ASST Papa Giovanni XXIII con decreto (disposizioni delle autorità) del 31/12/2015, trascrizione in atti dal 09/02/2017 Repertorio n. 11971, rogante Regione Lombardia, sede MILANO, registrazione: sede, devoluzione n. 3796.1/2017.

In assenza di specifica documentazione, ai fini della presente valutazione, le unità immobiliari saranno considerate libere da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). Le stesse saranno, altresì, considerate legittimate e conformi alle normative urbanistico/edilizie.

## PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 8 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 di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- 1) la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - l'esistenza di beni similari al bene da stimare



- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- 2) la **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, compiuta ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

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.

## 9 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, degli immobili sopra descritti per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica.

Per *valore di mercato* si intende “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*”<sup>1</sup>.

## 10 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'analisi del mercato immobiliare, occorre tener conto della ordinaria destinazione, ovvero quella più frequente in un dato segmento di mercato; va considerata cioè la destinazione che assicura all'immobile il cosiddetto “*highest and best use* (HBU)”, cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o di reddito di trasformazione.

Con tali premesse il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato. L'*highest and best use* è quindi un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio.

Ciò premesso, nel caso in questione, trattandosi di fabbricati vetusti, in disuso ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione, l'*highest and best use* si concretizza attraverso la trasformazione consentita dal PGT attuale del comune di Dalmine, ovvero mediante la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti da destinare per scopi residenziali.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento, si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI ed in particolare alle compravendite, oltre alle pubblicazioni del settore immobiliare.

I dati rilevati dall'OMI relativi al settore residenziale, con particolare riferimento a due indicatori specifici (indice IMI e quota trasferita NTN) mostrano per il comune di Dalmine una stazionarietà delle compravendite, che fino al 2° semestre 2018 hanno comunque registrato un IMI (indice intensità immobiliare) superiore all'1% (in genere in un mercato attivo tale indice è superiore all'1%).

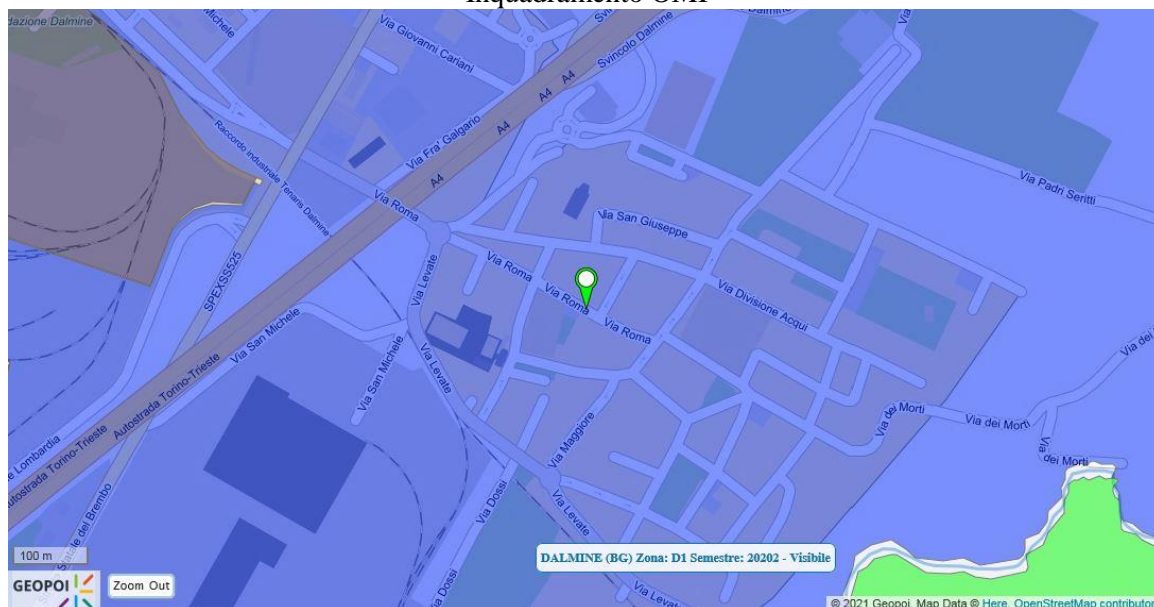
<sup>1</sup> Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) a cura dell'ex Agenzia del Territorio – ed. Franco Angeli, 2011.

Alla data della presente stima, il mercato immobiliare risente della situazione sanitaria e conseguentemente di quella economica generale legata alla pandemia a tale data tuttora in atto. Alla riapertura (estate 2020), dopo la fase di *lockdown* nazionale si è registrata un'accelerata per la conclusione delle trattative poste in essere già nei mesi precedenti, con una richiesta di immobili concentrata in zone meno centrali o nei comuni della cintura del capoluogo; così come per gli stessi motivi è risultato discretamente vivace il mercato nella “Bassa” (Romano di Lombardia, Treviglio).

Per quanto riguarda i prezzi unitari, è da registrare una sostanziale stabilità degli stessi nel periodo esaminato (2016-2018), con tendenza ad ulteriore appiattimento a partire dal primo semestre 2019.

Come accennato, per la nota situazione, la ripresa del mercato immobiliare è legata indissolubilmente dall'andamento dell'economia dei prossimi mesi. Nel recentissimo periodo, con la seconda ondata di Covid a fine ottobre 2020, le ricerche di mercato rivelano un calo generalizzato del mercato immobiliare in tutto il Paese, comprese le aree in cui i costi delle case stavano ricominciando a salire. Calo dettato dalla nuova emergenza sanitaria e dal suo imprevedibile sviluppo che ha determinato una revisione al ribasso dei prezzi degli immobili (nel solo Nord-Ovest pari a circa il 2,8%, fonte [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) a fronte dell'iniziale congelamento degli stessi nel primo lockdown.

## Inquadramento OMI



Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale in zona D1 al 2° semestre 2020 (ultimo semestre pubblicato):



Comune: DALMINE

Destinazione: Residenziale

Zona: Periferica D1

Semestre: 2020/2

Fascia: Periferica

Zona: D1

Microzona:

Descrizione: SABBIO, VIA GUZZANICA VIA PROVINCIALE, EST

Tipologia Prevalente:

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	O	-	1400	1550	L	6,5	7,2	N
Abitazioni civili	N	P	1000	1300	L	4,7	6,8	N
Abitazioni di tipo economico	N	P	830	980	L	4,7	5,8	N
Box	N	P	600	730	L	2,8	3,4	N
Posti auto scoperti	N	P	295	365	L	1,4	1,7	N
Ville e Villini	O	-	1700	1900	L	8	9,3	N
Ville e Villini	N	P	1400	1600	L	7	8,2	N

## 11 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Sulla base delle considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, in considerazione delle caratteristiche popolari delle porzioni immobiliari in argomento ed avuto riguardo delle pessime condizioni strutturali e di finiture evidenziate nella nota trasmessa dall'ASST, si ritiene non idonea al caso in questione l'applicazione del criterio estimativo comparativo.

Pertanto, in tali casi, come già evidenziato in precedenza, l'operazione immobiliare ovvero la trasformazione edilizia più redditizia (*Highest and Best Use*) fra quelle conformi allo strumento urbanistico vigente è rappresentata dal recupero della volumetria esistente mediante la realizzazione di nuove unità residenziali. Il relativo criterio di stima sarà quindi quello del cosiddetto "valore di trasformazione".

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere aggiornato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione aggiornato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{(K + U_p)}{q^n}$$

dove:

$V_T$  = valore di mercato del bene da trasformare;

$V_m$  = valore di mercato del bene trasformato;

$K$  = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione;

$U_p$  = utile del promotore;

$q = (1+r)$  fattore di attualizzazione;

$r$  = saggio di attualizzazione;

$n$  = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{\{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}}{q^n}$$

nella quale:

$V_T$	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
$V_m$	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
$C_{OI}$	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	$C_{TT}$ Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		$K$ Costo Totale di trasformazione
$C_{SC}$	Costo di trasformazione superfici coperte			
$C_{SE}$	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
$O_{UPS}$	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	$O_U$ Oneri di urbanizzazione	$C_{IT}$ Costi indiretti di trasformazione	
$O_{CC}$	Contributi concessori sul costo di costruzione			
$O_P$	Onorari professionali	$C_G$ Costi di gestione dell'operazione		
$C_{AL}$	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
$S_G$	Spese generali			
$S_C$	Spese di commercializzazione			
$O_{FT}$	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
$O_{IA}$	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
$O_{FA}$	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
$U_p$	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$  e  $O_{FA}$ ) sono espressi rispettivamente in percentuale  $t$  ed  $f$  del valore incognito  $V_T$ . Pertanto, posto:

- $O_{IA} = t * V_T$  (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- $O_{FA} = f * V_T$  (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$ ;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$ ;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione ( $V_T$ ) diventa:

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

## 12 DETERMINAZIONE DEL VALORE

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato, consistente nella demolizione e ricostruzione (per alcuni immobili con vincoli di forma e sedime) come previsto dal PGT del comune di Dalmine delle superfici attualmente esistenti.

Sulla base delle consistenze quantificate nel precedente paragrafo 5, si ricava il totale complessivo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) esistente:

Immobile	SLP mq	VOLUME mc
Fabbricato "A" (sub. 703)	213,14	554,47
Fabbricato "A" (sub. 704)	392,34	1.263,15
Fabbricato "B" (sub. 706)	754,96	3.011,08
<b>Totali</b>	<b>1.360,44</b>	<b>4.828,70</b>

In mancanza di qualsiasi dato progettuale anche preliminare, si ipotizza la realizzazione di SLP come quella sopra definita, pari complessivamente a **mq. 1.360,44**.

Inoltre, tenendo conto delle parti accessorie (balconi, terrazze, ecc.) occorre incrementare di circa il 10% le consistenze sopra indicate, per cui la superficie residenziale teorica è pari a:

- mq. 605,48 (sub. 703 mq. 213,14 + sub. 704 mq. 392,34) x 1,10 = mq. 666,02;
  - mq. 754,96 (sub. 706) x 1,10, = mq. 830,46,
- per un totale complessivo di **mq. 1.496,48** circa.



Dalla predetta superficie si ipotizza di ricavare unità abitative aventi una consistenza-tipo di **95,00 mq.**

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

Applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, mediante il procedimento pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, adottato da quest'Agenzia, come di seguito spiegato, si "costruisce" il *subject* residenziale sulla base dei criteri in precedenza enunciati. L'unità tipo "virtuale" presenterà, pertanto, le seguenti caratteristiche:

- unità immobiliare a uso residenziale sita nel comune nell'area soggetta a trasformazione urbanistica, compresa in zona centrale della frazione di Sabbio, con assetto urbanistico consolidato a fine trasformazione, di discreta commerciabilità, priva di servizi collettivi, di buoni collegamenti con il resto del comune e con tipologia edilizia prevalente avente caratteristiche civili medie;
- caratteristiche architettoniche normali e finiture di tipo medio degli spazi comuni
- consistenza media: mq. 95,00 circa
- piano intermedio dell'edificio (piano 1°)
- zona OMI di appartenenza "D1", periferica, con quotazioni relative alla tipologia abitazioni civili, riferite al 2° semestre 2020, ultimo semestre pubblicato dall'OMI.

Si descrivono di seguito le fasi del criterio del valore di trasformazione applicato.

#### TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n <sub>1</sub>	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub>	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n <sub>3</sub>	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE (n <sub>1</sub> +n <sub>2</sub> +n <sub>3</sub> )	n	24

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (V<sub>M</sub>)

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni

analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Tale procedimento si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. Selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali o di proposte di vendita;
2. Eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. Redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. Redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. Redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. Verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

### **Beni di confronto (comparables) selezionati**

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo civile, categoria A/2) reperiti nel Comune di Dalmine, nella zona OMI (D1) in cui ricadono gli immobili oggetto di trasformazione, con i quali si è assemblato il campione di riferimento.

Per tutte le compravendite rilevate il prezzo dichiarato in atto è stato decurtato del valore dell'autorimessa applicando il valore medio OMI.

#### Comparabile C<sub>a</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 2748 racc. n. 2438
Prezzo (€)		124.055,00
Data dell'atto:		12/06/2019
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	via Divisione Acqui
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	SA
	Foglio	6
	Particella	1738
	Subalterno	44
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento al primo piano composto da ingresso, cucina, tre vani, disimpegno, bagno e tre balconi; completa la proprietà locale cantina al piano seminterrato

#### Comparabile C<sub>b</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 4198 racc. n. 3703
Prezzo (€)		114.215,00
Data dell'atto:		30/04/2019
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	via Divisione Acqui
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	SA
	Foglio	6
	Particella	1739
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento al secondo piano, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e tre balconi; completa la proprietà locale cantina al piano interrato



#### Comparabile C<sub>c</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 1726 racc. n. 1541
Prezzo (€)		97.025,00
Data dell'atto:		19/06/2018
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	via Divisione Acqui
	Numero civico	17
Dati catastali	Sezione	SA
	Foglio	6
	Particella	1738
	Subalterno	12
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, tre vani, disimpegno, bagno e tre balconi; completa la proprietà locale cantina al piano seminterrato

#### Comparabile C<sub>d</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 5261 racc. n. 4658
Prezzo (€)		119.730,00
Data dell'atto:		19/03/2021
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	via Divisione Acqui
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	SA
	Foglio	6
	Particella	1735
	Subalterno	701
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento su due livelli, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e due balconi a piano secondo, ripostiglio e bagno a piano terzo (sottotetto)

#### Comparabile C<sub>e</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 8834 racc. n. 7481
Prezzo (€)		100.735,00
Data dell'atto:		11/11/2020
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	via Piemonte
	Numero civico	22
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	6330
	Subalterno	3
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno-cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno ed area esclusiva oltre ad annessa cantina al piano primo sottostrada

#### Comparabile C<sub>f</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		rep. n. 34020 racc. n. 3985
Prezzo (€)		142.375,00
Data dell'atto:		24/02/2020
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	via Caduti di Marzabotto
	Numero civico	29
Dati catastali	Sezione	SF
	Foglio	8
	Particella	6303
	Subalterno	6
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		appartamento al piano terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno, con annessi locale pluriuso e lavanderia al piano interrato e due porzioni di giardino in proprietà esclusiva al piano terra, il tutto collegato da scala interna di proprietà esclusiva

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato 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 "Immobili Residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

#### ▪ Tabella degli immobili in comparazione

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

#### ▪ Tabella Test di ammissibilità

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

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

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, 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 Kl, 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 Ke e Kl, 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' e 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 2019.

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

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

Dalla tabella sotto riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento è pari ad €/m<sup>2</sup> 1.266,00 e che i lavori da eseguire per riportare l'unità in stima dallo stato scadente a quello ottimo incidono per il 68% circa; pertanto il costo dell'intervento è pari a:

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

Inoltre, occorre prevedere un costo connesso agli oneri quali permessi, progettazione, direzione lavori, ecc., quantificabile nella misura del 20% circa del costo delle opere. Si ottiene un valore finale pari a:

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

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m<sup>2</sup> 1.033,06, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'ex Agenzia del Territorio, ora Agenzia delle Entrate - Determinazione costi di ristrutturazione C' e C''):

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

## A7 Edificio residenziale pluripiano

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

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

### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

7.047.957,00	1.266,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
5,566		

Si fa presente che, ai fini del test d'ammissibilità, anche se in banca dati sono presenti le quotazioni OMI relative alle abitazioni civili in stato ottimo, si è preferito considerare un range ottenuto incrementando i valori OMI riferiti allo stato "normale" con i costi C' e C'' prima determinati, per intercettare alcuni atti di compravendita effettivamente rilevati. In effetti, l'intervallo rilevato per le abitazioni civili in stato ottimo risulta limitato rispetto ai dati raccolti in questa sede.

#### ▪ Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

#### ▪ 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 A7 (edificio residenziale pluripiano) del prezziario delle tipologie edilizie - anno 2019, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano. Si precisa che dei 500 €/mq indicati, sono stati considerati 100,00 €/mq riferiti all’edificio e 400 €/mq alla uiu. I prezzi impliciti delle altre caratteristiche sono stati determinati nell’ambito della relativa sperimentazione condotta dall’Ufficio, recentemente ultimata.

#### ▪ Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si è proceduto a calcolare il valore dell’immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell’immobile in stima.

In particolare, tali correzioni sono risultate dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all’immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è stato, quindi, calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

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

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



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



Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio provinciale - Territorio

Argo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: [dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrte.it](mailto:dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrte.it)

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE								
Segmento del mercato immobiliare						COMPARABILI ( $C_1 = comparables$ )		
Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
Fonte			Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Estremi			rep. n. 2748 racc. n. 2438	rep. n. 4198 racc. n. 3703	rep. n. 1728 racc. n. 1541	rep. n. 5261 racc. n. 4658	rep. n. 8934 racc. n. 7481	rep. n. 34020 racc. n. 3685
Prezzo (€)			124.055,00	114.215,00	97.025,00	119.730,00	100.735,00	142.375,00
Epoca dato (Semestre/anno)			1°/2019	1°/2019	1°/2018	1°/2021	2°/2020	1°/2020
Comune			DALMINE	DALMINE	DALMINE	DALMINE	DALMINE	DALMINE
Indirizzo	Toponimo	via Divisione Acqui	via Divisione Acqui	via Divisione Acqui	via Divisione Acqui	via Divisione Acqui	via Piemonte	vía Caduti di Marzabotto
	Numero civico	15	19	17	11	22	29	snc
	Sezione	SA	SA	SA	SA	SA	SF	SA
	Foglio	6	6	6	6	8	8	7
Catastali	Part. lile	1738	1739	1738	1735	6330	6303	2200
	Subalterno	44	8	12	701	3	6	703-704-706
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili			D1	D1	D1	D1	D1	D1
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	970,00	970,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
	Massimo €/m <sup>2</sup>	1.300,00	1.300,00	1.450,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
Valori all'epoca della stima: 1°/2021	Minimo €/m <sup>2</sup>	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
	Massimo €/m <sup>2</sup>	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
Caratteristiche oggettive di confronto	Consistenza raggiuntiata	Superficie in m²	81,00	Superficie in m²	78,00	Superficie in m²	85,00	Superficie in m²
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile
	Stato manufattivo dell'ulu	Normale	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Normale	Ottimo
	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo
			IMMOBILE IN STIMA (S= subject)					

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1		
Prezzo rilevato (€)	124.055,00	114.215,00	97.025,00	119.730,00	100.735,00	142.375,00	$V_{OMI} \min = € / m^2$ 1.000,00		
Semestre OMI di riferimento	1*/2019	1*/2019	1*/2018		2*/2020	1*/2020	$V_{OMI} \max = € / m^2$ 1.300,00		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.135,00	1.135,00	1.225,00		1.150,00	1.150,00	$C' (€/m^2)$ (da coadente a normale) 500,00		
Coefficiente epoca $K_e$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	1,01	1,01	0,94		1,00	1,00	$C'' (€/m^2)$ (da normale a ottimo) 500,00		
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.150,00	1.150,00	1.150,00		1.150,00	1.150,00	Epoca stima: 1*/2021		
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	1,00	Valore centrale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject) 1.150,00		
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	81	78	79	85	86	104	95		
Prezzo unitario pc (€/mq)	1.531,54	1.494,29	1.228,16	1.408,59	1.171,34	1.368,99	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \min - C'$ ) 500,00		
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCI \times k_e \times k_l$ (€/mq)	1.551,78	1.483,65	1.152,97		1.171,34	1.368,99	Prezzo/Canone max ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \max + C'$ ) 1.800,00		
Prezzo complessivo omogeneizzato $p'c_g = p'CI \times ST$ (€)	125.694,49	115.724,45	91.084,69		100.735,00	142.375,00	$p'c \min = €$ 1.152,97		
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*	SI	SI	SI		

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

TABELLA "C" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	81,00	Superficie in m <sup>2</sup>	78,00	Superficie in m <sup>2</sup>	79,00	Superficie in m <sup>2</sup>	85,00	Superficie in m <sup>2</sup>	86,00	Superficie in m <sup>2</sup>	104,00	Superficie in m <sup>2</sup>	95,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'uu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c5	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
N.ordine	Nome								
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'omin	€/m <sup>2</sup>	1,00	1.152,97	1.152,97	1.152,97	1.152,97	1.152,97
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	4,8%	8.033,34	5.554,77	4.372,07	5.747,04	4.835,28
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,6%	7.038,89	6.480,57	5.100,74	6.704,88	5.641,16
c4	Stato manutentivo dell'uu	Kc4XSis	€	400,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00
c5	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc5XSis	€	100,00	9.500,00	9.500,00	9.500,00	9.500,00	9.500,00



**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		Cf
N	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza raggiuntata	14,00	16.141,59	17,00	19.600,50	16,00	18.447,53	10,00	11.520,71	9,00	10.376,74	-9,00	-10.376,74	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manutentivo dell'uiu	1,00	38.000,00	1,00	38.000,00	1,00	38.000,00	0,00	0,00	1,00	38.000,00	1,00	38.000,00	
c5	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	1,00	9.500,00	1,00	9.500,00	1,00	9.500,00	1,00	9.500,00	1,00	9.500,00	1,00	9.500,00	
CORREZIONE DEL PREZZO		$\Sigma \Delta P_i$	83.641,59	87.100,50	85.947,53	21.029,71	57.876,74	37.123,28						
		$P_c$	125.664,49	115.724,45	91.084,69	119.730,00	100.735,00	142.375,00						
		$P_c + \Sigma \Delta P_i$	189.338,08	182.824,95	157.032,23	140.759,71	158.611,74	179.498,28						
1^a SINTESI		$P_c$ corretto	1.993,01	1.924,47	1.652,97	1.481,68	1.669,80	1.889,46						
		$\Delta_{med}\%$	12,66%	8,82%	-6,53%	-16,22%	-5,56%	6,84%	10%					
		Esito 1^a sintesi valutativa	Scartato	Accettato	Accettato	Scartato	Accettato	Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	Accettato				
2^a SINTESI		$P_c$ corretto		1.924,47	1.652,97		1.869,80	1.889,46						
		$\Delta_{med}\%$		7,87%	-7,36%		-8,42%	5,90%	1.764,12					
		Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato	Accettato		Accettato	Accettato	Valore 2^a sintesi (€)	Accettato				

Il valore unitario di mercato del bene trasformato è pari ad €/m<sup>2</sup> 1.784,12.

La superficie commerciale del bene trasformato è pari a m<sup>2</sup> 1.496,48 m<sup>2</sup>.

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è risultato pari ad € **2.669.899,90**.

## COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione è stato determinato sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

### ▪ Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C<sub>TT</sub>)

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

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

#### *Determinazione di C<sub>SC</sub>*

Nel caso in esame, trattandosi di un intervento completo di nuova costruzione, si ricorrerà a costi parametrici rilevati statisticamente e riportati su una pubblicazione di settore riferita all'edilizia residenziale, industriale, commerciale e terziaria ossia il Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2019, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti e già comprensivi della quota di profitto e spese generali dell'impresa.

Nel caso in esame si assume come riferimento la tipologia "A7 – Edificio residenziale pluripiano" (scheda DEI A7) il cui costo unitario indicato è di €/mq 1.266,00. Per tener conto delle differenze esistenti tra l'immobile preso a riferimento e quello ipotizzato nella trasformazione occorre omogeneizzare il dato indicato secondo dei coefficienti quali: "ubicazione e contesto", "aggiornamento temporale", "livello qualitativo" e "consistenza".

Nel caso in esame, è stato applicato il coefficiente di livello qualitativo pari a 0,80 per tener conto dell'assenza delle autorimesse nell'intervento di trasformazione ipotizzato e per la consistenza 1,10 per tener conto della differente economia di scala per intervento edilizio più piccolo.

La consistenza utilizzata nel calcolo è data dalla s.l.p. pari a mq. 1.360,44.

#### Determinazione di $C_{OI}$

Sono i costi occorrenti per l'esecuzione di opere di bonifica e/o di demolizione per rendere edificabile l'area da trasformare. Nello specifico si indicano i costi unitari di demolizione ("Fabbricato A" e "Fabbricato B") e quelli relativi agli oneri di conferimento alla discarica dei materiali di risulta. I costi unitari sono stati rilevati dal "Prezziario delle opere edili" di Bergamo a cura della locale Camera di Commercio:

- demolizione: mc 4.828,70; costo unitario €/mc 15,85
- conferimento rifiuti (si applica il peso specifico del materiale vv/pp pari a 1,3 t/mc); considerando che le macerie prodotte da una demolizione possono variare dal 15% al 25% circa del volume dell'edificio vuoto per pieno (in base alla tipologia costruttiva), applicando il valore medio del 20% si hanno 1.260,00 t circa; il costo unitario è €/t 9,60
- tributo speciale: riferiti a 1.260,00 t; il costo unitario è €/t 8,50.

Il calcolo completo è riportato nella seguente tabella:

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE	
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezziario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	A7 - Edificio residenziale pluripiano	Nord Italia	2019	5566			20	1.266,00	0,95	1,00	1,10	0,80	0,84	1.058,38	
															1360,44	1.439.857,05

**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

Idoneizzazione dell'area (COI)	Idoneizzazione dell'area (COI)	Idoneizzazione dell'area (COI)
Prezziario della locale Camera di commercio	Prezziario della locale Camera di commercio	Prezziario della locale Camera di commercio
Demolizioni fabbricati w/pp	Conferimento macerie alla discarica	Tributo speciale per conferimento macerie
Bergamo	Bergamo	Bergamo
2019	2019	2019
15,85	9,60	8,50
1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	1,00
15,85	9,60	8,50
4828,70	1260,00	1260,00
<b>76.534,90</b>	<b>12.096,00</b>	<b>10.710,00</b>
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C<sub>TT</sub> (€)</b>		<b>1.539.197,94</b>

▪ **Costi indiretti di trasformazione (C<sub>IT</sub>)**

I "Costi indiretti di trasformazione"(C<sub>IT</sub>) sono costituiti sia dagli “Oneri di urbanizzazione” (O<sub>U</sub>) che dai “Costi di gestione dell’operazione” (C<sub>G</sub>).

Gli “Oneri di urbanizzazione” (O<sub>U</sub>) comprendono:

- gli “Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria” (O<sub>UPS</sub>), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli



standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso.

- i **“Contributi concessori sul costo di costruzione”** ( $O_{CC}$ ), che consistono nel tributo da versare al Comune per l’ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l’esecuzione dei lavori, variabile anch’esso sulla base di specifiche delibere comunali.

Nel caso in esame, per il costo di costruzione e i costi unitari di urbanizzazione si è fatto riferimento alla determinazione del comune di Dalmine prot. n. 1558 del 27.12.2019 e del D.M. 10.5.1977 per l’individuazione della classe di tipologia edilizia.

I **“Costi di gestione dell’operazione”** ( $C_G$ ) comprendono:

- gli **Onorari professionali** ( $O_P$ ), ossia le spese tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l’accatastamento, ecc., calcolati in percentuale variabile sul Costo tecnico di trasformazione ( $C_{TT}$ ), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;
- **Costi per allacciamenti ai pubblici servizi** ( $C_{AL}$ ), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, calcolati come percentuale del Costo tecnico di trasformazione ( $C_{TT}$ ) e degli Oneri di urbanizzazione ( $O_U$ );
- le **Spese generali e di amministrazione** ( $S_G$ ), relative alle spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, calcolate come percentuale del Costo tecnico di trasformazione ( $C_{TT}$ ) e degli Oneri di urbanizzazione ( $O_U$ );
- le **Spese di commercializzazione** ( $S_C$ ), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di mercato ( $V_M$ ) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi “ordinari” del mercato di riferimento. Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi indiretti di trasformazione ( $C_{TT}$ ) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ) e nei Costi di gestione dell’operazione ( $C_G$ ).

ONERI DI URBANIZZAZIONE DESTINAZIONE RESIDENZIALE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	5,00	€/mc		4.828,70	24.143,50
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	19,00	€/mc		4.828,70	91.745,30
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	415,28	€/mq	10,00%	1.360,44	56.496,35
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [O <sub>P</sub> = op% x (C <sub>OI</sub> +C <sub>SC</sub> +C <sub>SE</sub> )]			€	7,00%	1.539.197,94	107.743,86
Spese generali e Costi per Allacciamenti S <sub>G</sub> + C <sub>AL</sub> = x% x (C <sub>OI</sub> + C <sub>SC</sub> + C <sub>SE</sub> + O <sub>U</sub> )			€	2,00%	1.711.583,09	34.231,66
Spese di commercializzazione (S <sub>C</sub> =x% x V <sub>m</sub> )			€	2,00%	2.669.899,90	53.398,00
TOTALE (C <sub>IT</sub> = O <sub>U</sub> + C <sub>G</sub> )						367.758,67

Le aliquote (onorari professionali, spese generali e spese di commercializzazione) sono quelle ordinariamente applicate per operazioni immobiliari simili. Per quanto riguarda gli oneri professionali, in considerazione dell'entità della consistenza da realizzare, si ritiene di applicare una percentuale pari al 7%; le spese generali, sulla base di analisi desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate, vengono stabilite generalmente nella misura del 2-3% del valore del prodotto edilizio finito, con distribuzione lineare lungo tutto il periodo; per il caso in questione si assume una percentuale del 2%; infine, per le spese di commercializzazione, la percentuale applicata dagli agenti immobiliari ai privati è ordinariamente compresa tra l'1% ed il 3% del valore commerciale del bene; nel caso in esame si assume una percentuale pari al 2%.

▪ **Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito ( $O_{FT}$ )**

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare, sono computati applicando, alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

$C$  = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

$d$  = percentuale di indebitamento;

$n$  = tempo di maturazione dei fattori economici;

$i$  = tasso di interesse sul debito;

$q^n$  = fattore di attualizzazione, con  $q = (1 + i)$ .

Gli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione ( $C_T$ ) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale, che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati ( $C_T$ ,  $O_U$ ,  $C_G$ ). I valori  $n_1$ ,  $n_2$  ed  $n_3$  corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1$	6	$n_2+n_3$	18
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(1/2)n_2$	12	$(1/2)n_2+n_3$	12
Oneri di urbanizzazione	$n_1$	6	$n_2+n_3$	18
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1$	6	$n_2+n_3$	18
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(1/2)n_2$	12	$(1/2)n_2+n_3$	12

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,83%	18	1.539.197,94	30,0%	60,0%	7.639,87
		12	1.539.197,94	70,0%	60,0%	11.830,28
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	172.385,15	100,0%	60,0%	2.852,13
Sui costi di gestione $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	195.373,52	30,0%	60,0%	969,74
		12	195.373,52	70,0%	60,0%	1.501,64
ONERI FINANZIARI - $O_{FT}$						24.793,66

Per quanto riguarda la “percentuale di indebitamento” va osservato che l’effettiva quantificazione della quota di capitale preso a prestito non è un’operazione semplice essendo tale percentuale correlata a caratteristiche soggettive del promotore immobiliare (capacità economiche, propensione al rischio, affidabilità, ecc.). Tuttavia, per fissare un ragionevole valore della quota di debito “d” si può fare riferimento a quanto previsto dall’accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2), in cui il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un’operazione immobiliare per più del 60% del capitale complessivo da investire.

Ai fini della determinazione del tasso di interesse sul debito si è fatto riferimento alla pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali – febbraio 2021" (ultima pubblicata il 12 aprile 2021): in particolare si considerano le statistiche relative ai tassi di interesse bancari sui prestiti in Euro alle società non finanziarie per nuove operazioni. Per prestiti fino a € 1.000.000,00, si assume  $i=1,83\%$  (periodo di riferimento: febbraio 2021). Gli oneri finanziari vanno computati con riferimento ai tempi di erogazione dei capitali, e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi.

#### ▪ Utile del promotore

L’utile del promotore ( $U_p$ ) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall’impiego di tutti i capitali utilizzati nell’operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l’epoca della stima. In tale voce si intendono compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, che la remunerazione del rischio d’impresa.

L’utile del promotore viene espresso in “percentuale” (p) del valore di mercato dell’immobile trasformato ( $V_m$ ) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale è stata determinata tenendo conto dell’andamento del mercato, del settore d’intervento, della tipologia dell’operazione immobiliare, dell’attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_m$ (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
2.669.899,90	10,00%	266.989,99

Si assume, nel caso in esame, un utile del promotore pari a 10% del valore di mercato dell’immobile trasformato.

#### ▪ Oneri per l’acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$ e $O_{FA}$ )

L’operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ ), sostenuti al momento dell’acquisto del bene da trasformare, comprendenti oneri fiscali (9%), oneri di mediazione (1%), oneri per consulenze urbanistiche,



contrattuali, fiscali, legali e tecniche (1%), oneri notarili e/o di passaggio (2%).

Queste quote vengono compute come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:  $O_{IA} = t \times V_T$ .

- gli oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota “d” dei costi (diretti  $V_T$  e indiretti  $O_{IA}$ ) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell’operazione immobiliare.

Tali oneri sono stati determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch’essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con  $f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$  e  $q = 1+i$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	60,00%	1,83%	24	2,50%

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE DA TRASFORMARE ATTUALIZZATO ( $V_T$ )

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all’utile del promotore, l’attualizzazione ha rappresentato un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro ed il tasso di attualizzazione è, quindi, risultato pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell’operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono stati attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione ( $V_m$ ), dei costi diretti e indiretti di trasformazione ( $C_T$ ), degli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) e dell’utile del promotore ( $U_P$ ).

Tenuto conto della crisi economica degli ultimi anni e dell’attuale politica monetaria europea che ha portato ad una leggera ripresa dell’inflazione, attualmente in crescita, si applica quale tasso di attualizzazione una percentuale di rendimento pari allo 0,20%, ipotizzabile quale rendimento futuro dei titoli di stato BTP di durata pari allo stesso periodo ipotizzato per la trasformazione. Il tasso utilizzato fa riferimento alla media del Rendistato relativo all’anno 2020 pubblicato da Banca d’Italia.

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	1/(1+r) <sup>n</sup>	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V <sub>m</sub>	2.669.899,90	0,20%	24	0,9960	2.659.252,25
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	184.703,75		6	0,9990	184.519,33
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	430.975,42		12	0,9980	430.115,19
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	277.055,63		6	0,9990	276.778,99
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	646.463,13		12	0,9980	645.172,79
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	68.954,06		6	0,9990	68.885,21
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	103.431,09		6	0,9990	103.327,82
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	23.444,82		6	0,9990	23.421,41
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	54.704,58		12	0,9980	54.595,39
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	35.167,23		6	0,9990	35.132,12
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	82.056,88		12	0,9980	81.893,09
Oneri finanziari sui costi (OFT)	24.793,66		24	0,9960	24.694,78
Utile del Promotore (UP)	266.989,99		24	0,9960	265.925,23

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

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

dove:

$q = 1+r$

$r$  = saggio di attualizzazione;

$C_{TTj}$  = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

$C_{Gk}$  = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_i C_{TTi}/q^{nj} + O_v/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
2.659.252,25	2.194.461,34	1,15	<b>402.436,59</b>

Il valore di mercato arrotondato degli immobili oggetto di trasformazione è risultato, perciò, pari a € **402.000,00**.

Trattandosi di recupero della volumetria esistente, la superficie da considerare è pertanto quella lorda di pavimento; dal rapporto tra il valore finale e la predetta consistenza (mq. 1.360,44) si ricava il valore unitario pari ad € 295,49/mq. Moltiplicando il valore unitario per le consistenze di ciascun subalterno, si ottiene il valore per ciascuna unità:

- Sub. 703: mq. 213,14 x € 295,49/mq = € 62.980,74, in cifra tonda € **63.000,00**
- Sub. 704: mq. 392,34 x € 295,49/mq = € 115.932,55, in cifra tonda € **116.000,00**
- Sub. 706: mq. 754,96 x € 295,49/mq = € 223.083,13, in cifra tonda € **223.000,00**

## CONCLUSIONI

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

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili ubicati in Dalmine, via Maggiore snc, così come indicato nella richiesta pervenuta, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 62822 del 06.07.2020 tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, successivamente modificato ed integrato con l'atto aggiuntivo prot. n. 49527 del 07.04.2021.

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.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, potenzialità edificatoria, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi effettuati, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce agli immobili ubicati nel Comune di Dalmine, via Maggiore snc, di cui alla richiesta pervenuta, i seguenti valori in cifra tonda.

COMUNE	DATI CATASTALI				VALORE STIMATO (€)
	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	
Dalmine	SA	2	2200	703	<b>63.000,00 (sessantatremila/00)</b>
	SA	2	2200	704	<b>116.000,00 (centosedicimila/00)</b>
	SA	2	2200	706	<b>223.000,00 (duecentoventitremila/00)</b>

Si ricorda che i valori stimati comprendono l'incidenza delle aree sub. 702 (relativamente ai subalterni 703 e 704) e sub. 701 in quota parte per tutti i subalterni.

Si evidenzia che l'importo sopra quantificato differisce da quello di cui alla precedente valutazione di quest'Ufficio, in relazione alle indagini di mercato riferite all'attualità, nonché alla ipotesi di trasformazione orientata al mercato residenziale civile piuttosto che popolare.

Riguardo al valore all'attualità così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività



economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Bergamo, 8 maggio 2021

Il Responsabile Tecnico  
Simona Di Bitetto  
*firmato digitalmente*

IL DIRETTORE  
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO  
Angelo Iero  
*firmato digitalmente*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*