

rif. prot. n. 62822/2020

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato  
di immobile ubicato in Calcinate, via Monsignor Mogni n. 5**



## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I –DESCRIZIONE GENERALE DE BENE .....	3
1   Notizie di carattere generale.....	3
2   Caratteristiche dell’immobile .....	5
3   Identificazione catastale .....	8
4   Consistenza.....	9
PARTE II –DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	9
5   Destinazione urbanistica.....	10
6   Servitù ed altri diritti reali .....	11
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	12
7   Criteri e metodologie estimative .....	12
8   Individuazione dello scopo della stima .....	13
9   Analisi del mercato immobiliare .....	13
10  Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	15
11  Determinazione del valore.....	18
CONCLUSIONI .....	37

## 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 dell'immobile di proprietà "ex Parsifal" ubicato nel comune di Calcinate in via Monsignor Mogni n. 5, 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.

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio, l'immobile in argomento (oltre all'area urbana sub. 702 non oggetto della presente valutazione) era stato valutato in € 200.500,00 con riferimento a settembre 2014.

Tenuto conto delle finalità rappresentate, si forniscono i dati sulla base della valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene 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 (visure 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 DE BENE

### 1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

#### Il Comune: brevi cenni

Il comune di Calcinate, distante dal capoluogo 17 chilometri circa, è un centro di pianura, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche appena accennate; è ubicato in posizione sud, sud-est rispetto al capoluogo provinciale e si estende nella pianura irrigua tra i fiumi Serio e Oglio, a destra del torrente Cherio, compreso tra i principali comuni di Costa di Mezzate, Bolgare, Palosco e Seriate. È facilmente raggiungibile mediante la strada statale n. 573, posta lungo l'asse Bergamo-Brescia-Venezia che collega il comune con l'hinterland bergamasco e la provincia bresciana. Diffuso l'allevamento e

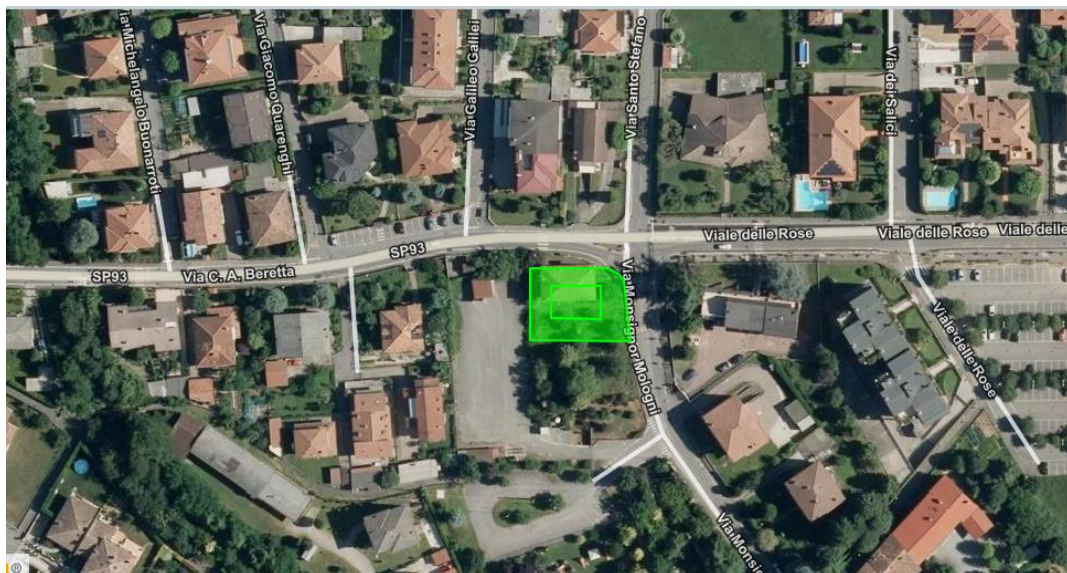


l'agricoltura, favorite dai numerosi corsi d'acqua che irrigano il suolo; sviluppato il settore industriale con presenza di stabilimenti tessili ed aziende che operano nei comparti metalmeccanico, lattiero-caseario e del legno e quello del terziario (esercizio del credito ed intermediazione monetaria); scarsa, invece la presenza di servizi pubblici significativi e di strutture sociali.

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

L'immobile oggetto di stima sorge in un'area situata nel quadrante sud, sud-est del territorio provinciale; la zona è semicentrale, a poche decine di metri dal locale Ospedale "F.M. Passi", nell'omonima piazza.

L'intorno è costituito da un comparto edilizio misto, caratterizzato dall'insediamento di attività commerciali, da alcuni edifici pubblici (ospedale e stazione dei carabinieri) e unità residenziali a carattere estensivo; è attraversato dalla strada provinciale n. 93 che collega i comuni di Cavernago, Grassobbio e Seriate con il capoluogo provinciale.



## 2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato realizzato agli inizi del 1900, per funzioni di ospitalità della comunità protetta psichiatrica denominata "*Parsifal*", per la cura delle malattie neuropsichiatriche.

A seguito del riordino del servizio sanitario regionale attuato con L.R. 11 luglio 1997 n. 31 è stato disposto, con decreto regionale, il trasferimento del patrimonio agli Enti sanitari locali.

La funzionalità del suddetto nosocomio è durata fino all'01.10.2008 quando, per le preoccupanti situazioni di degrado, di vetustà e di inadeguatezza, soprattutto in materia di sicurezza, è stata trasferita nella nuova struttura, realizzata nel quartiere di Boccaleone in Bergamo, dotata di tutti gli standard previsti dalla normativa vigente. Pertanto, dalla data sopra citata ad oggi l'immobile "*ex Parsifal*" è inutilizzato.



L'ex Ospedale "*Parsifal*" è un fabbricato isolato a pianta rettangolare a destinazione ordinaria di tipo economico, dotato di accesso esterno dalla via Monsignor Mogni, tramite la quale si accede all'area pertinenziale del fabbricato, delimitata da rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro.

Il fabbricato ha uno sviluppo di tre piani fuori terra più una cantina al piano interrato. La tipologia costruttiva del fabbricato è quella tipica dell'epoca della sua realizzazione, ossia struttura portante in muratura di pietrame con orizzontamenti in legno e volte di mattoni al piano interrato, piani di calpestio in graniglia, grès, ceramica e pvc. La copertura è del tipo a tetto a quattro falde con armatura in legno con malto in tegole tipo "*marsigliese*" e coppi in parte da sostituire.

Il sottotetto, non abitabile, è in pessimo stato di conservazione con molti travetti in legno da sostituire senza alcuna coibentazione e/o materiale isolante. Il piano di calpestio è in tavolato in avanzato stato di precarietà.



Il fabbricato è composto nel modo di seguito articolato:

- piano terra: ha altezza di m. 3,15, è costituito da un ampio ingresso vetrato, che originariamente si presume potesse essere un porticato, visto la presenza di due colonne realizzate in pietra arenaria con sviluppo anche al primo piano. Ai lati ci sono due vani, di cui quello al lato est ospita il vano scale e quello al lato ovest una stanza vuota. Sul retro ci sono tre vani adibiti rispettivamente a cucina, bagno con antibagno e camera.
- primo piano: ha altezza di m. 3,00 e vi si accede per mezzo di una scala in muratura, è composto da quattro camere (probabilmente ambienti adibiti a dormitorio), un ampio disimpegno, un vano scala ed un piccolo bagno.
- piano secondo: al predetto piano trova posto il sottotetto costituito da un unico ambiente con altezza al colmo di circa 3,80/4,00 m. e ai cordoli (lati) di altezza di circa 2,20 m., dove sono stati realizzati dei punti luce in alluminio con vetrocamera. L'accesso al sottotetto avviene per mezzo di una scala in legno che si sviluppa proseguendo dall'esistente in pietra che serve di collegamento ai piani sottostanti. La scala di comunicazione fra i suddetti piani è realizzata in muratura rivestita in pietra ardesiana ed è corredata da ringhiera realizzata in ferro battuto.
- piano interrato: ha uno sviluppo di modeste dimensioni; è caratterizzato da una struttura portante in pietra con altezza di m. 2,60 e con soffitto in struttura portante a volte di mattoni tinteggiati in bianco. L'areazione è garantita dalla presenza di una apertura del tipo a "bocca di lupo" che ne garantisce il ricircolo. L'accesso avviene da un'unica scala in pietra grezza e chiusura con porta in ferro. È ubicato nella parte est del fabbricato e confina con l'adiacente terrapieno. Allo stato attuale è adibito a vano caldaia.

Lo stato di conservazione e di manutenzione di tutti gli ambienti, già risultato pessimo (ved. precedente stima di quest'ufficio del 2014), risulta ulteriormente peggiorato all'attualità, come risulta dalla nota trasmessa via pec dalla proprietà in data 18.11.2020. La fatiscenza dell'immobile è dunque avanzata, causa le intemperie, l'ulteriore vetustà e le infiltrazioni di acqua piovana; la situazione impiantistica risulta totalmente obsoleta e non a norma e non si esclude l'eventuale presenza di tubazioni interrate coibentate con fibra di amianto.

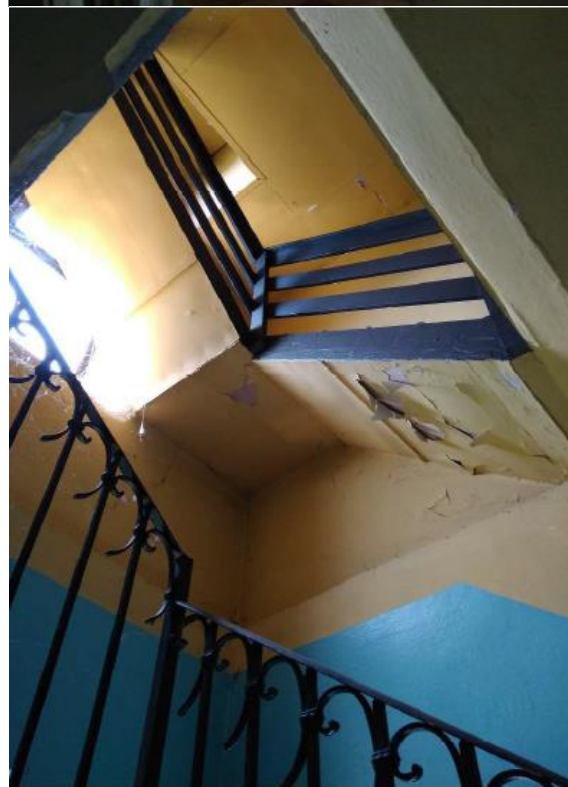
Esternamente l'immobile è rivestito da intonaco in malta di cemento lisciata a frattazzo finito in resina plastica colorata con idropittura. Lo stato di conservazione è deteriorato e presenta numerose infiltrazioni d'acqua.

Completa la consistenza del fabbricato ampia area pertinenziale, tenuta allo stato incolto, con interventi di ordinaria pulizia e sfalcio della vegetazione spontanea.

L'edificio è catalogato come "bene tutelato" nell'archivio del *Ministero per i beni culturali e per il turismo* con identificativo ID n. 3109373, denominazione "*Casa Eclettica (Ex Comunità Psichiatrica Protetta)*", in base all'art. 12 del decreto

legislativo n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio (fonte: <http://vincoliinrete.beniculturali.it>, a cura dell'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MiBACT).

**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





### 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel Catasto Terreni del Comune di Calcinato l'immobile è identificato come segue:

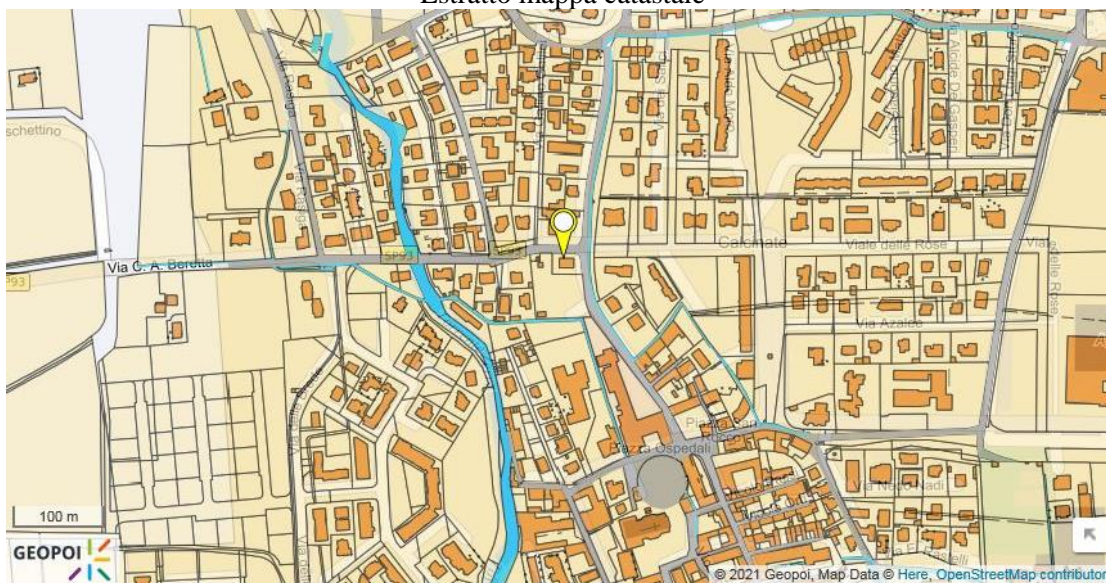
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	R.D.	R.A.
9	1355	Ente urbano	-	540,00	-	-

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Calcinato l'immobile è identificato come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale DPR 138/98	Rendita €
13	1355	701	A/3	2	10,5 vani	n.d.	531,43

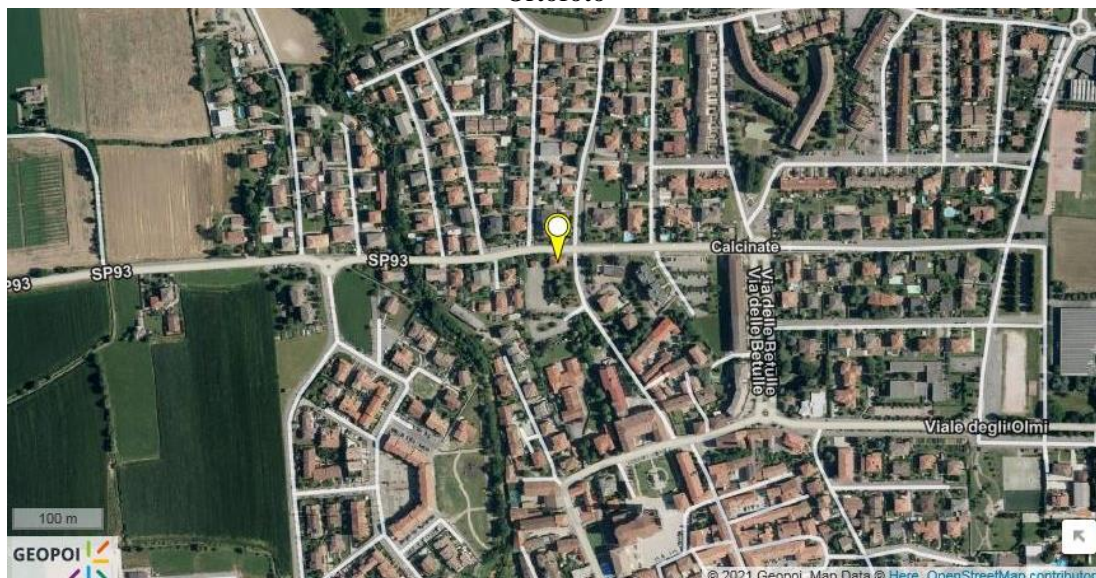
L'immobile è intestato all'attualità all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, con sede in Bergamo, c.f. 04114370168, proprietario per l'intero.

Estratto mappa catastale





Ortofoto



#### 4 CONSISTENZA

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

Si riportano nella tabella sottostante le superfici lorde calcolate sulla base della planimetria catastale presente nella banca dati di quest'ufficio, ragguagliate laddove necessario secondo i disposti del citato DPR 138/98:

Sub.	Piano	Descrizione	Superficie mq	DPR 138/98	Superficie ragguagliata mq
701	Interrato	cantina	22,11	50%	11,06
	terra	vani principali e accessori diretti	149,30	100%	149,30
	primo	vani principali e accessori diretti	133,01	100%	133,01
	secondo	sottotetto	149,94	25%	37,49
	Totale		454,36		330,86
	terra	Giardino (392,65 mq)	149,30	10%	14,93
			133,01	10%	13,30
			110,34	2%	2,21
	Totale		392,65		30,44
Totale sub. 701					361,30

La consistenza così determinata tiene conto dell'attuale categoria catastale, ma nel seguito sarà rideterminata per risultare in linea con la metodologia di stima adottata.

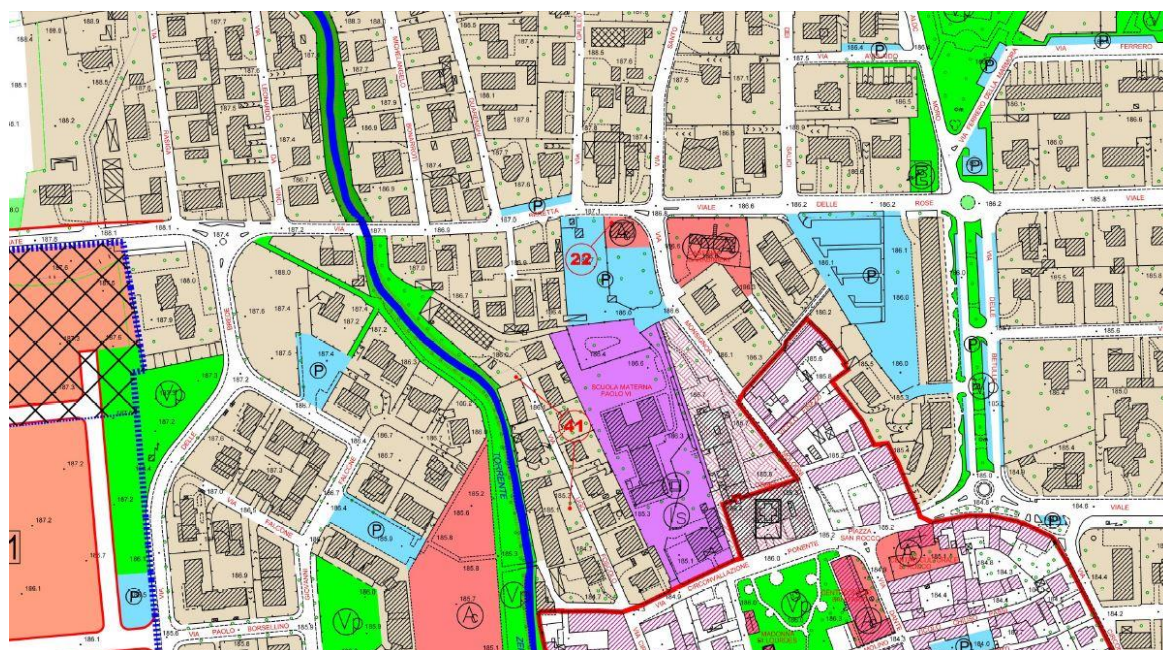
## PARTE II –DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

### 5 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Calcinate, la cui ultima variante è stata approvata in data 21.11.2019 e pubblicata sul BURL in data 08.01.2020, l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona classificata: "attrezzature di interesse comune - aree per servizi e infrastrutture", regolamentata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi che prevede i seguenti indici:

- slp superficie lorda di pavimento mq/mq 1,00
  - Rc rapporto di copertura 50%
  - H altezza mt. 12,00
  - distanze: De, Dc e Ds, art. 5 elaborato Pr. 09 delle NTA del Piano delle Regole
- La destinazione d'uso principale è quella dei servizi pubblici e privati di interesse generale.

Si precisa che la destinazione urbanistica è la stessa della precedente valutazione del 2014.



Stralcio PGT

#### SERVIZI



- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- PARCHI, PER IL GIOCO E LO SPORT
- ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- OSPEDALE
- AREA DI PERTINENZA DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE



**COMUNE DI CALCINATE**  
PROVINCIA DI BERGAMO  
REGIONE LOMBARDIA

**Piano di Governo del Territorio**  
(Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni)

**PIANO del SERVIZI**

Elaborato n. Ps 02,5      Schede del Servizi

Schedan, 002

Area Interessata dal Servizio

Nome del Servizio      Parsifal

Ubicazione      Via Cavaller Beretta

Destinazione d'uso      Ospedale



foto ospedale



Rilevo aerofotogrammetrico scala 1:2.000

**Caratteristiche:**

1. Superficie del lotto	mq.	1.635,32
2. Superficie coperta	mq.	135,41
3. Superficie del Servizio	mq.	406,23
4. Periodo di costruzione		DATATO
5. Stato di conservazione		MEDIOCRE
6. Accessibilità		BUONA
7. Proprietà		OSPEDALE

## 6 SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite notizie circa la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando lo stesso libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e spese per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie, catastali). L'immobile sarà, altresì, considerato legittimato e conforme alle normative urbanistico/edilizie. L'immobile è pervenuto in proprietà all'Azienda Ospedaliera Papa Giovanni XXIII in forza di decreto di trasferimento di Regione Lombardia del 22.12.1997 rep. n. 70548.



## PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 7 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 derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa, di tradizione anglosassone.

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 la finalità è la 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 simili 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.

Nella tradizione estimale esistono altri aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli già citati e che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato; tra questi 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 tale caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza all’attualità tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione.

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.

## 8 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all’attualità, dell’immobile sopra descritto 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>.

## 9 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Poiché lo strumento urbanistico non prevede per la zona in cui è ubicato l’immobile la possibilità di un cambio di destinazione d’uso, né è possibile ipotizzare variazioni nella zonizzazione del territorio comunale, il segmento di mercato cui fare riferimento per il fabbricato in questione è quello degli immobili a destinazione collettiva che tuttavia, proprio per la specifica destinazione, non risulta attivo nel comune di Calcinate.

È da evidenziare, inoltre, che alla data della presente stima il mercato immobiliare risente della situazione sanitaria e conseguentemente di quella economica generale legata alla pandemia tuttora in corso. Al solo scopo esemplificativo, si osserva che alla riapertura (estate 2020), dopo la fase di lockdown nazionale, nel settore predominante (il residenziale), si è registrata un’accelerata per la conclusione delle trattative poste in essere nei mesi precedenti, con una richiesta di immobili

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

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).

È possibile, sulla base dei rapporti immobiliari pubblicati dall’Agenzia, analizzare il segmento del mercato di tipo terziario, a cui è possibile assimilare l’immobile da adibire ad attrezzature di interesse comune una volta riqualificato, nell’ipotesi che ospiterà uffici e ambulatori a servizio del vicino ospedale; 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 2020, dedicato al settore terziario, redatto a cura della Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest’Agenzia.

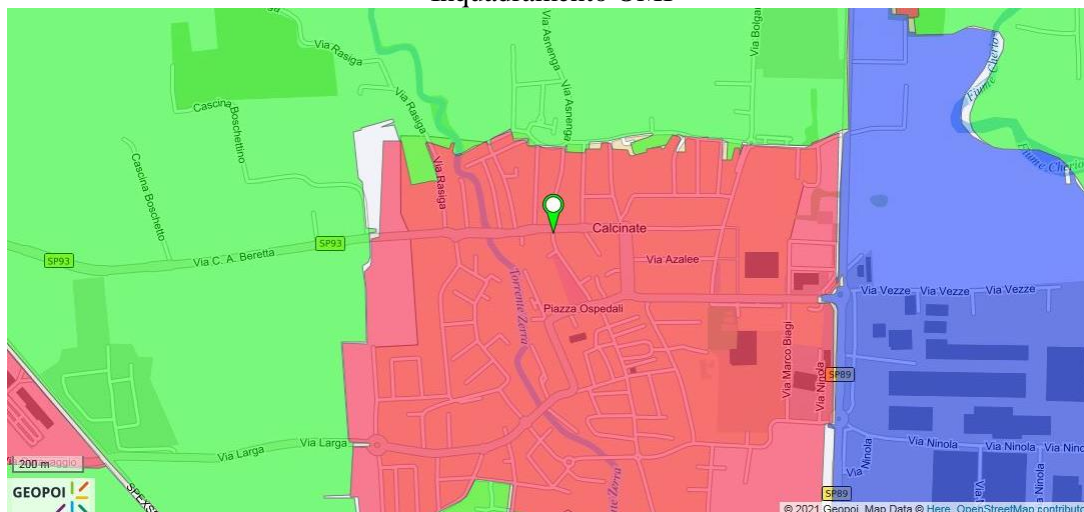
Le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio, dopo il segno negativo del 2018, hanno segnato nel 2019 una nuova crescita in termini di volumi (+4,8%), con un NTN nazionale che supera di nuovo le 10.000 unità. Alla scala regionale, la regione con il più alto NTN è la Lombardia (+0,7% sul 2018), con un mercato regionale significativo, pari al 27,6% del totale nazionale. All’interno di un quadro estremamente disomogeneo, Milano si conferma la città più dinamica, dove nel 2019 è stato compravenduto il 3,15% dello stock (NTN 1.225), in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2018 (+6,8%). Le quotazioni risultano in calo nella maggior parte delle città ad eccezione di Milano (+2,9%).

Nello specifico, il mercato di Calcinate nel periodo analizzato (2018-2020) registra un ridottissimo numero di compravendite, con un NTN pari a 2 negli ultimi due anni, a dimostrazione della staticità del mercato del terziario.

L’indice IMI è stato registrato solo per il primo semestre 2018 (2,591%).


Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra, per gli uffici, un intervallo di valori costante.

Inquadramento OMI





Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione uffici in zona B1 al 2° semestre 2020 (ultimo semestre pubblicato):



**Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio**  
 Valori del comune

Pagina: 1 di 1  
 Data: 04/05/2021  
 Ora: 10:23:20

Comune: CALCINATE

Destinazione: Terziaria

Zona: Centrale B1

Semestre: 2020/2

Fascia: Centrale

Zona: B1

Microzona:

Descrizione: CENTRO

Tipologia Prevalente:

**Valori dei fabbricati - destinazione d'uso Terziaria**

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Uffici	N	P	1100	1400	L	4,2	5,0	N

## 10 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Nel caso in esame, l'*highest and best use* si concretizza attraverso la ristrutturazione dell'immobile, unica operazione ammessa dall'attuale PGT del comune di Calcinate, con destinazione del fabbricato per scopi collettivi.

L'immobile in argomento è un fabbricato dismesso, che non esprime una utilità diretta nella configurazione attuale; esprimerebbe invece una utilità indiretta in relazione alle possibili trasformazioni su di esso praticabili. Pertanto, il valore che esprime all'attualità è strettamente connesso alle possibilità di poterlo trasformare; da qui la scelta di applicare il criterio del "Valore di Trasformazione", che all'attualità rappresenta e coincide con il più probabile Valore di Mercato.

Il valore di trasformazione rappresenta comunque un valore attuale (un valore di mercato alternativo) dell'immobile non in relazione alla sua utilità diretta (valore di mercato tradizionale), ma in funzione della sua utilità indiretta, che si manifesta nella possibilità concreta di poterlo trasformare.

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo che:

- la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare il bene;
- sia contemplabile un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione e concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- il *trend* di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita (o analogo contratto di cessione/scambio/transazione di proprietà) siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione;

- entrambe le parti coinvolte nella transazione agiscano in piena conoscenza, con prudenza e senza costrizione.

Secondo il procedimento del valore di trasformazione, 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 attualizzato 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 attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

Per il calcolo del valore di mercato del prodotto edilizio trasformato si farà ricorso al procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, di seguito specificato, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con “n” caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Al valore di mercato dell'edificato, calcolato con la metodologia MCA sopra accennata, sarà poi sottratto il costo della trasformazione, determinato sinteticamente, e sarà applicato ad entrambe le voci un opportuno fattore di riduzione ( $1/q^n$ ) che tenga conto del periodo intercorrente fra l'acquisto dell'immobile esistente e la commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

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:

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

Come riportato, per costo di trasformazione si intende la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare la trasformazione, a cui si aggiungono tutte le altre spese necessarie per portare a compimento il processo di trasformazione in piena legittimità.

Le indicazioni delle indagini effettuate sul mercato immobiliare di riferimento (rispetto all'asset oggetto di studio) devono essere rappresentative della situazione in essere alla data in cui viene effettuata la valutazione.

Con riferimento al procedimento richiamato si è reso quindi necessario reperire tutti i dati necessari per la sua implementazione, in particolare relativi a valore di mercato post trasformazione e costi della trasformazione (diretti ed indiretti), secondo quanto illustrato nei successivi paragrafi.

## 11 DETERMINAZIONE DEL VALORE

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 di stima. Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

### TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

La prima fase consiste nella determinazione dell'orizzonte temporale 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	$n_1$	4
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2$	18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3$	4
<b>DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE (<math>n_1+n_2+n_3</math>)</b>	<b>n</b>	<b>26</b>

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO ( $V_M$ )

Nel caso in questione l'unica assunzione concretamente adottabile ai fini della individuazione del valore di mercato è quella inerente la destinazione terziaria per l'utilizzo dell'immobile per scopi sociali/collettivi, da destinare, ad esempio, ad uffici ed ambulatori a servizio della vicina struttura ospedaliera.

Ai fini della determinazione del valore di mercato unitario del prodotto trasformato si adotta il procedimento comparativo derivato dall'MCA (*Market Comparison Approach*) quale modello di riferimento.

In merito alla superficie, nel processo estimativo di seguito descritto, viene considerata la consistenza ragguagliata dell'intero immobile calcolata sulla base della tabella sottostante, pari a **mq 407,61**, tenendo conto della ristrutturazione da eseguire sull'immobile.

Sub.	Piano	Descrizione	Superficie mq	DPR 138/98	mq ragg.
701	Interrato	cantina	22,11	50%	11,06
	terra	vani principali e accessori diretti	149,30	100%	149,30
	primo	vani principali e accessori diretti	133,01	100%	133,01
	secondo	sottotetto	149,94	50%	74,97
	<b>Totale</b>		<b>454,36</b>		<b>368,34</b>
	terra	Giardino	392,65	10%	39,27
	<b>Totale</b>		<b>392,65</b>		<b>39,27</b>

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 è stato 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 stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

### Beni di confronto (comparables) selezionati

La ricerca di compravendite nel comune di Calcinate per la tipologia in esame (uffici), riferite al periodo 2018/2020, ha restituito un numero di dati insufficienti (mercato stagnante). Pertanto è stato necessario ampliare le ricerche di mercato ad altri comuni e a periodi differenti ai fini dell'applicazione del criterio estimativo sintetico-comparativo del MCA. L'estensione dell'ambito territoriale di riferimento alla provincia ha consentito di reperire uffici con analoghe caratteristiche, garantendo l'applicazione del MCA nonché la qualità dei comparabili.

Si riportano di seguito gli immobili (uffici, categoria A/10) con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

#### Comparabile C<sub>1</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 5101 racc. n. 3371
Prezzo (€)		245.000,00
Data dell'atto:		23/07/2019
Comune:		TREVIOLO
Zona OMI:		R1
Indirizzo	Toponimo	via Fratelli Bandiera
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	CU
	Foglio	4
	Particella	1173
	Subalterno	50
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		unità immobiliare a piano secondo, adibita a studio medico, composta da ingresso-sala d'attesa, quattro sale mediche, ripostiglio, disimpegno e due bagni



#### Comparabile C<sub>3</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 158140 racc. n. 69368
Prezzo (€)		420.000,00
Data dell'atto:		08/10/2018
Comune:		DALMINE
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via Bastone
	Numero civico	sn
Dati catastali	Sezione	5F
	Foglio	2
	Particella	7899
	Subalterno	18
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		uffici al secondo piano composti da ingresso, sei vani, due bagni, ripostiglio, disimpegni e balconi; autorimessa e due depositi al piano interrato

#### Comparabile C<sub>5</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 52062 racc. n. 18601
Prezzo (€)		343.000,00
Data dell'atto:		06/05/2019
Comune:		ROMANO DI LOMBARDIA
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via dell'Armonia
	Numero civico	sn
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	15
	Particella	10735
	Subalterno	841
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		unità al piano terra composta da un ampio ufficio, annesso magazzino, due disimpegni e due bagni.

#### Comparabile C<sub>4</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Repertorio n. 44371 racc. n. 16180
Prezzo (€)		230.000,00
Data dell'atto:		27/03/2018
Comune:		Gorlago
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via L. Sibellini
	Numero civico	47
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	2
	Particella	2232
	Subalterno	720
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		ufficio al primo piano, composto da sei locali, disimpegno, bagno, due balconi e locale archivio al piano interrato

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 “Uffici e studi professionali”		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Livello di piano dell'uiu (uffici)	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo	7
	Intermedio	8
	Ultimo	9
Stato manutentivo dell'uiu	Attico	13
	Scadente	0
	Normale	1
Ascensore	Ottimo	2
	Assente	0
Numero di affacci	Presente	1
	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
Qualità distributiva	>Quattro	4
	Scadente	0
	Normale	1
Numero WC	Di pregio	2
	Uno	0
	Due	1
	>Due	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 sono effettuate 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 ed il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile, entrambi riferiti alla zona 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 stati 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 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 sono stati 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'immobile oggetto di stima, dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda "D7 – ristrutturazione fabbricato uffici in zona centro").

I costi C' e C'' sono stati quantificati pari a €/m<sup>2</sup> 600,00.

#### ▪ Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono state 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 D7 (ristrutturazione fabbricato uffici in zona centro) del prezzario delle tipologie edilizie - anno 2019, 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, per analogia rispetto alla destinazione residenziale in edificio pluripiano.

#### ▪ 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:

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

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. 035/3880311 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 <sub>i</sub> = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Uffici e studi professionali		Ca	Cb	Cc	Cd				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
	Estremi	Repertorio n. 5101 racc. n. 3371	Repertorio n. 158140 racc. n. 86368	Repertorio n. 52082 racc. n. 18801	Repertorio n. 44371 racc. n. 16180				
	Prezzo (€)	245.000,00	420.000,00	343.000,00	230.000,00				1°/2021
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2019	2°/2018	1°/2019	1°/2018				
	Comune	TREVIGLIO	DALMINE	ROMANO DI LOMBARDIA	GORLIGO				CALCINATE
	Indirizzo	via Fratelli Bandiera	via Bastione	via dell'Armonia	via L. Sibellini				via Mons. Mologni
	Toponimo	2	sn	sn	47				5
	Numero civico	CU	SF						
	Sezione	4	2	15	2				13
	Foglio	1173	7699	10736	2232				1356
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno	50	18	841	720				701-702
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	R1	D2	B1	B1				B1
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup> 1.000,00	1.000,00	900,00	1.100,00				
	Massimo €/m <sup>2</sup> 1.400,00	1.400,00	1.500,00	1.300,00	1.400,00				
	Valori all'epoca della stima: 1°/2021	Minimo €/m <sup>2</sup> 1.000,00	1.000,00	900,00	1.100,00				1.100,00
	Massimo €/m <sup>2</sup> 1.400,00	1.400,00	1.500,00	1.300,00	1.400,00				1.400,00
	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup> 138,00	Superficie in m <sup>2</sup> 219,00	Superficie in m <sup>2</sup> 198,00	Superficie in m <sup>2</sup> 160,00				Superficie in m <sup>2</sup> 407,61
	Livello di piano dell'uso (uffici)	Secondo	Secondo	Terra	Primo				Primo
	Stato manufatto dell'uso	Normale	Normale	Normale	Normale				Ottimo
	Numero di affacci	Tre	Tre	>Quattro	Tre				Quattro
Caratteristiche oggetto di confronto	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale				Normale
	Numero WC	Due	Due	Due	Uno				Due
	Ascensore	Presente	Presente	Presente	Assente				Assente

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

COMMITTENTE: Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII  
Piazza OMSA, 1 – 24127 BERGAMO – tel. 035/267111 – pec: [ufficioprotocollo@pec.asst-pa23.it](mailto:ufficioprotocollo@pec.asst-pa23.it)



**Direzione Regionale Lombardia – Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale-Territorio**  
Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo tel. 035/3880311 fax. 035/3880306 – dp.bergamio.uptbergamio.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 raggiuagliata	Superficie in m²	138,00	Superficie in m²	219,00	Superficie in m²	198,00	Superficie in m²	190,00	Superficie in m²	407,81	
c2	Livello di piano dell'ulu (Uffici)	Secondo	7,00	Secondo	7,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Primo	6,00	
c3	Stato manufattivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	
c4	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	>Quattro	4,00	Tre	2,00	Quattro	3,00	
c5	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	
c6	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	
c7	Ascensore	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Assente	0,00	Assente	0,00	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
PREZZI IMPLICITI										
Nordine	Caratteristiche	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 raggiuagliata	Kc1 x p/min	€/m <sup>2</sup>	1,00	1.210,53	1.210,53	1.210,53	1.210,53	1.210,53	1.210,53
c2	Livello di piano dell'ulu (Ufficio)	Kc2X(Pci	€	4,8%	12.250,00	20.180,00	18.709,09	11.040,00	11.040,00	11.040,00
c3	Stato manufattivo dell'ulu	Kc3X(SIs	€	800,00	244.566,00	244.566,00	244.566,00	244.566,00	244.566,00	244.566,00
c4	Numero di affacci	Kc4X(Pci	€	1,9%	4.848,86	7.680,00	7.405,68	4.370,00	4.370,00	4.370,00
c5	Qualità distributiva	Kc5X(Pci	€	7,4%	18.885,42	31.080,00	28.843,18	17.020,00	17.020,00	17.020,00
c6	Numero WC	Kc6X(Pci	€	5,1%	13.015,63	21.420,00	19.878,41	11.730,00	11.730,00	11.730,00
c7	Ascensore	Kc7X(Pci	€	7,1%	18.119,79	29.820,00	27.673,86	16.330,00	16.330,00	16.330,00

**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			
N.	Identificativo		Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza raggiata		269,61	326.370,00	188,61	229.317,37	209,61	253.738,42	217,61	263.422,63		
c2	Livello di piano dell'ufficio		-1,00	-12.250,00	-1,00	-20.160,00	3,00	56.127,27	0,00	0,00		
c3	Stato manufatto dell'ufficio		1,00	244.566,00	1,00	244.566,00	1,00	244.566,00	1,00	244.566,00		
c4	Numero di affacci		1,00	4.848,96	1,00	7.990,00	-1,00	-7.405,68	1,00	4.370,00		
c5	Qualità distributiva		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Numero WC		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	11.730,00		
c7	Ascensore		-1,00	-18.119,79	-1,00	-29.830,00	-1,00	-27.673,86	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\Sigma \Delta P_i$			545.415,17		430.883,37		519.352,15		524.088,63		
	$P^c$			255.208,33		420.000,00		389.772,73		230.000,00		
	$P^c + \Sigma \Delta P_i$			800.623,50		850.883,37		909.124,88		754.088,63		
1 <sup>a</sup> SINTESI												
	$P^c$ corretto			1.964,19		2.087,49		2.230,38		1.850,02		2.033,02
	$\Delta_{\text{medio}} \%$			-3,39%		2,68%		9,71%		-9,00%		10%
	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 <sup>a</sup> sintesi (€) 826.579,28

Il valore unitario di mercato del bene trasformato è pari ad €/m<sup>2</sup> 2.033,02.

La superficie commerciale del bene trasformato è pari a m<sup>2</sup> 407,61 m<sup>2</sup>.

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è risultato pari ad € **828.679,28**.

## **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, ed in particolare la scheda "D7 – Ristrutturazione fabbricato uffici in zona centro".

Per i costi di sistemazione esterna è stata presa a riferimento la scheda "I10-urbanizzazione complesso residenziale".

Il costo unitario indicato nella citata scheda "D7" è pari ad € 1.193,00/mq; detto valore è stato corretto per tener conto delle opere non pertinenti al caso in questione (come ad esempio l'impianto elevatore, la cui incidenza è pari al 3,25%); il costo unitario aggiornato è pertanto pari ad € 1.154,26/mq.

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.

Tali costi unitari sono stati omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, livello qualitativo) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

Con riferimento alla tabella di cui all'inizio del presente paragrafo 11, si riportano le seguenti considerazioni circa le consistenze utilizzate:

- per la realizzazione delle superfici fuori terra è stata considerata la consistenza del piano terra (mq. 149,30) e del primo piano (mq 133,01) per complessivi mq. 282,31;
- per la realizzazione delle superfici entro terra (cantina mq. 22,11 e sottotetto mq. 149,94), la superficie complessiva di 172,05 mq è stata ragguagliata nella misura del 50% per tener conto del diverso grado di finitura delle opere edilizie da realizzarsi.



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	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Ristrutturazione fabbricato uffici in zona centro - scheda D7	Nord Italia	2019	4500		16000	15	1.154,26	0,90	1,00	1,15	1,00	1,04	1.194,66	368,34	440.040,73
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Urbanizzazione complesso residenziale - scheda I10	Nord Italia	2019	30000			15	48,00	0,90	1,00	1,15	1,00	1,04	49,68	392,65	19.506,85
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C <sub>TT</sub> (€)									459.547,58								

#### ■ 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 alle determinazioni del comune di Calcinate rispettivamente n. 5 del 24.1.2019 e n. 13 del 28.09.2006 (ultima disponibile e confermata per le vie brevi dall’ufficio tributi del comune). Per quanto riguarda le consistenze utilizzate ai fini degli oneri di urbanizzazione, per la parte di edificio interrato la superficie viene assimilata alla superficie realizzabile fuori terra nella misura del 50% di quella effettiva; analogamente per la porzione destinata al sottotetto: mq. 282,31 (piani fuori terra) + mq. 172,05 x 50% (piano interrato e sottotetto) = mq. 368,34.

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	10,82	€/mq		368,34	3.985,38
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	3,57	€/mq		368,34	1.314,96
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	411,58	€/mq	10,00%	368,34	15.159,93
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> )]			€	8,00%	459.547,58	36.763,81
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%	480.007,86	9.600,16
Spese di commercializzazione (S <sub>C</sub> =x% x V <sub>m</sub> )			€	2,00%	828.679,28	16.573,59
TOTALE (C <sub>IT</sub> = O <sub>U</sub> + C <sub>G</sub> )						83.397,82

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 del tipo di intervento da realizzare, si ritiene di applicare una percentuale pari all'8%; 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	$n_1$	4	$n_2+n_3$	22
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(2/3)n_2$	16	$(1/3)n_2+n_3$	10
Oneri di urbanizzazione	$n_1+(1/3)n_2$	10	$(2/3)n_2+n_3$	16
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1$	4	$n_2+n_3$	22
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(2/3)n_2$	16	$(1/3)n_2+n_3$	10

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 <sub>TT</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	1,83%	22	459.547,58	30,0%	60,0%	2.796,35
		10	459.547,58	70,0%	60,0%	2.938,95
Sugli oneri di urbanizzazione Of = % (O <sub>U</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]		16	20.460,27	100,0%	60,0%	300,45
Sui costi di gestione Of = x% (C <sub>G</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]		22	62.937,55	30,0%	60,0%	382,98
		10	62.937,55	70,0%	60,0%	402,50
ONERI FINANZIARI - O <sub>FT</sub>						6.821,22

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 di importo non superiore 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 (€)
828.679,28	8,00%	66.294,34

Si assume, nel caso in esame, un utile del promotore pari all’8% del totale dei costi sostenuti.

#### ▪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 computate 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%	26	2,72%

#### 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 all’1,00%, ipotizzabile quale rendimento futuro dei titoli di stato BTP di durata pari allo stesso periodo ipotizzato per la trasformazione.



Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	1/(1+r) <sup>n</sup>	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V <sub>m</sub>	828.679,28	1,00%	26	0,9787	811.004,95
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	55.145,71		4	0,9967	54.963,11
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	128.673,32		16	0,9868	126.977,48
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	82.718,57		26	0,9787	80.954,32
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	193.009,99		26	0,9787	188.893,41
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	8.184,11		10	0,9917	8.116,53
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	12.276,16		26	0,9787	12.014,33
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	7.552,51		4	0,9967	7.527,50
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	17.622,51		16	0,9868	17.390,26
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	11.328,76		26	0,9787	11.087,14
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	26.433,77		26	0,9787	25.869,98
Oneri finanziari sui costi (OFT)	6.821,22		26	0,9787	6.675,74
Utile del Promotore (UP)	66.294,34		26	0,9787	64.880,40

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

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

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.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_i C_{TTi}/q^{ni} + O_v/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	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	$V_T = (a - b)/c$
811.004,95	605.350,17	1,16	<b>177.811,23</b>

Il valore di mercato arrotondato dell'immobile oggetto di stima è risultato, perciò, pari a € **177.000,00**.

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile "ex Parsifal" ubicato in Calcinate in via Monsignor Mogni n. 5 di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, che lo ha richiesto al fine di una futura alienazione ed escludendo qualunque altro utilizzo.

La presente relazione è stata predisposta nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in Calcinate, via Monsignor Mogni n. 5, 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.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce all'immobile il valore alla data attuale in cifra tonda di € **177.000,00 (euro centosettantasettemila/00)**.

Si evidenzia che l'importo sopra quantificato differisce da quello di cui alla precedente valutazione di quest'ufficio (€ 200.500 al 2014) in relazione alle mutate condizioni del mercato immobiliare nonché al differente approccio estimativo adottato. Rispetto all'approccio del costo utilizzato nel 2014, la presente metodologia estimativa, basata sul valore di trasformazione, risulta maggiormente rappresentativa delle dinamiche del mercato immobiliare. Inoltre, la presente valutazione non comprende l'area urbana identificata con il sub. 702, oggetto della precedente stima.

Riguardo al valore 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 aprile 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*