

*oggetto*

**Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII - Bergamo. Terreno sito in Comune di Oggiono - Via per Molteno.**

**NCT - Sezione di Oggiono - fg. 9 - particella 1881.**



*committente*

**Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII - Piazza OMS, 1 - 24127 - Bergamo**  
Tel. 035/267111 - C.F./P.I. 04114370168

rif. prot. n. 69927/2020

**Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII – Bergamo. Terreno sito in Comune di Oggiono – Via per Molteno. NCT – Sezione di Oggiono - foglio 9 - particella 1881.**

## INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE PRIMA.....	2
1 Inquadramento geografico e territoriale.....	2
1.1 Descrizione immobile.....	3
1.2 Identificazione catastale.....	5
1.3 Consistenza.....	6
PARTE SECONDA.....	6
2 Descrizione tecnico - legale del bene.....	6
2.1 Descrizione urbanistica.....	6
2.2 Vincoli, servitù, stato locativo e di utilizzo.....	10
PARTE TERZA.....	10
3 Processo di valutazione – Criteri generali.....	10
3.1 Scopo della stima.....	10
3.2 Criteri e metodologie estimative.....	10
3.3 Analisi del mercato fondiario.....	12
3.4 Metodologia adottata.....	13
3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato).....	14
3.6 MCA – derivato – Analisi dati degli immobili.....	16
CONCLUSIONI.....	24

## PREMESSA

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo ha inoltrato richiesta a questa Direzione Provinciale allo scopo di addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientra il terreno sito in Comune di Oggiono, Via per Molteno snc, qui di seguito meglio identificato catastalmente:

- NCT – Sezione di Oggiono - foglio 9 - particella 1881.

La valutazione è finalizzata all'individuazione del prezzo da porre a base d'asta pubblica, il tutto tramite la redazione di stima con specifico riferimento all'attualità.

Il presente elaborato viene redatto a seguito della sottoscrizione in data 19 ottobre 2020 prot. n.69927 di specifico Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

A tal fine si procede, mediante l'analisi della documentazione raccolta, alla redazione dell'elaborato.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima viene eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza relativo al mese di luglio 2020 e ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi anche all'attualità.

## PARTE PRIMA

### 1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E TERRITORIALE.

L'immobile oggetto di stima è sito in Oggiono comune della Provincia di Lecco, posto fra il Lago di Annone e le colline moreniche dell'Alta Brianza (o Brianza lecchese) e risulta più precisamente ricompreso a Sud dalle pendici dei Monti di Brianza e Crocione, mentre a nord, al di là del lago, dai versanti meridionali del Cornizzolo e dei Corni di Canzo, chiusi al vertice dal Monte Barro.

L'abitato è diviso in due nuclei principali, Oggiono centro e Imberido, oltre alle località Bagnolo, Castello, Peslago e Trescano.

Il territorio, confinante amministrativamente con i comuni di Annone Brianza, Galbiate, Ello, Dolzago, Sirone e Molteno, è situato su quote comprese tra i 224 e i 477 m s.l.m., si estende su una superficie di c. 7,90 kmq e conta una popolazione di c. 9.200 abitanti.

### **1.1 Descrizione immobile**

Con l'approssimazione derivante dall'impossibilità di eseguire un sopralluogo presso il terreno oggetto della presente, si procede ora alla descrizione dello stesso mediante l'utilizzo della documentazione reperita come già nelle premesse evidenziato.

Trattasi di terreno agricolo sito in Via per Molteno "Località Rettola", in adiacenza sia alla linea ferroviaria Como – Lecco, che alla S.P. 49 Molteno – Oggiono.

Lo stesso risulta situato in un'ampia zona di campagna, composta da aree a verde in parte coltivate, in parte destinate a prato e in parte ricoperte da essenze arboree di medio/alto fusto.

Pur non essendo direttamente posizionato in prossimità di tratti stradali campestri, l'accesso alla particella in oggetto, è consentito a Nord – Ovest tramite strada carrabile vicinale, denominata Strada Consortile del Pozzolo, mentre ad Est sempre da equivalente percorso, denominato Strada Comunale della Redaella che conduce all'omonima cascina. Il cespite in oggetto, si presenta di forma regolare, giacitura pianeggiante, normalmente accessibile ed ottimamente esposto. Lo stesso risulta coltivato a seminativo arborato.

Si riporta di seguito la relativa documentazione fotografica:





*Vista particella 1881 verso Nord - Ovest*



*Vista particella 1881 verso Nord - Est*

## 1.2 Identificazione catastale.

L'unità immobiliare, all'attualità, è identificata in Catasto con gli estremi di seguito riportati:

NCT - Comune di Oggiono – Sezione di Oggiono

Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito agrario
9	1881	2800	Semin Arbor	4	€ 7,95	€ 7,23

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 09/11/1984;

intestati a:

- A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo C.F.: 04114370168  
Proprietà per 1/1;

dati derivanti da:

- Successione Testamentaria di [redacted] Rettifica la trasc. n.9352/2018 del 09/05/2018, registrata il 17/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105864 Sede: Bergamo in atti dal 14/01/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 379.1/2019.



Stralcio di mappa – NCT Comune di Oggiono - Sezione di Oggiono – Fig.9 - part.1881

### 1.3 Consistenza

La particella oggetto della presente valutazione, come indicato nella Banca Dati di questa Agenzia, ha una consistenza pari mq 2.800, la stessa verrà valutata nella sua interezza.

## PARTE SECONDA

### 2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

#### 2.1 Descrizione urbanistica.

Il Comune di Oggiono con Certificato di Destinazione Urbanistica datato 11 gennaio 2021 (prot. n. 556/06.02/1 – 2021), sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica;

Visto l'art. 151 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 4-2-1915, n. 148;

Visto il decreto del Sindaco n. 10 del 10.06.2019 con cui determina l'attribuzione delle responsabilità;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche;

Vista la richiesta inoltrata in data 21/12/2020 prot. 22125;

attesta che:

- gli immobili in Comune Amministrativo di Oggiono sezione censuaria di Oggiono distinti in catasto con i mappali nr. ... **1881** ...;
- in base al P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01-04-2019 “Approvazione definitiva: controdeduzioni alle osservazioni della variante generale agli atti di Piano di Governo del Territorio (PGT)” pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 06.11.2019, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

*mappale 1881 C.C. OGGIONO:* **AS ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico (art. 22 c.7 NTA). Il mappale è interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria e dalla fascia di rispetto stradale;**  
...omissis...

#### *PIANO DELLE REGOLE - NTA*

...omissis...

#### CAPO II

DISCIPLINA DELLE AREE NON ANTROPIZZATE ALL’ESTERNO DEL  
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 22 AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA

...omissis...

#### 22.7. Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico (AS)




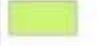








- a) Il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva sul territorio comunale, alla scala 1:2.000, gli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico, nei quali si applicano le disposizioni prescrittive prevalenti di cui all’art. 56 delle norme del vigente PTCP.
- b) Modalità di attuazione degli interventi consentiti  
Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.
- c) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in ampliamento entro gli indici di edificabilità



fondiarie stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, fermo restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

- d) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della LR 12/2005 e smi, a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.
- e) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- Altezza  $H = 6,50$  per le abitazioni,  $m\ 11,00$  per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai  $ml.\ 6.50$ ; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
  - Rapporto di copertura  $R_c=30\%$
  - Distanze: dagli spazi pubblici in genere (strade, ecc.)  $ml.\ 10$ , è consentita la distanza di  $ml.\ 6$  dal ciglio stradale, per le costruzioni a destinazione residenziale e per gli ampliamenti degli edifici esistenti. Dai confini di proprietà privata  $ml.\ 5$ , tra edifici  $ml.\ 10$ .
- ...omissis...



AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
Aree destinate all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi)	
	AS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art.22, c.7 NTA)
	AG - Aree destinate all'attività agricola di interesse generico (art.22, c.8 NTA)
Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE)	
	Ve1 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di primo livello (art.23, c.3 NTA)
	Ve2 - Aree verdi di rilevanza paesaggistico-ambientale di secondo livello (art.23, c.4 NTA)
INFORMAZIONI GENERALI	
	Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
	Perimetro dei nuclei di antica formazione (NAF)
	Perimetro centro abitato assunto con Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 16/11/2017 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 15/03/2019
	Ambito per impianti ferroviari (art.30, c.3 NTA)
VINCOLI AMMINISTRATIVI	
Aree e fasce di rispetto amministrativo	
	Fascia di rispetto stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada"(fonte: classificazione stradale PGU) (art.30, c.2 NTA)
	Fasce di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.8 del 09/11/2004) (fonte: Piano Regolatore Cimiteriale approvato con Delibera C.C. n.83 del 17/12/2013) (art.30, c.4 NTA)
	Fascia di rispetto della linea ferroviaria (ex Dpr. n.753 del 1980) (fonte: PGT approvato 2013) (art.30, c.3 NTA)
	Fascia di rispetto gasdotto SNAM (ex DM. 24 novembre 1984) (fonte: SNAM) (art.30, c.6 NTA)

Stralcio di PGT e legenda ricavati da Tav. PR06e

## 2.2 Vincoli, servitù, stato locativo e di utilizzo

Nella documentazione trasmessa dal committente risulta presente contratto di affitto di fondo rustico ad azienda agricola ex art. 45 legge n. 203/1982, scadente in data 10.11.2029.

Peraltro si riscontra la facoltà da parte della proprietà di risolvere unilateralmente il contratto mediante raccomandata A/R o PEC entro il 10 agosto per il 10 novembre dell'annata agraria all'epoca in corso.

Non si è a conoscenza di altri vincoli o servitù.

## PARTE TERZA

### 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE – CRITERI GENERALI

#### 3.1 Scopo della stima

Scopo della presente stima è valutare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del terreno contraddistinto al NCT – Comune di Oggiono – Sezione di Oggiono, foglio 9, particella 1881 (Via per Molteno) per la quota di 1/1, urbanisticamente rientrante in zona “AS ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico”, che pertanto verrà trattato quale terreno a destinazione agricola.

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 abbiano 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>

#### 3.2 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

<sup>1</sup> Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio - Francoangeli editore

- l'approccio di mercato, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, in realtà si tratta di valori diversi.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

### **Metodi di stima diretti**

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
  - stime monoparametriche;
  - stime pluriparametriche.

2. In funzione della procedura di applicazione:

- stime deterministiche;
- stime probabilistiche.

### **Metodi di stima indiretti**

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- l'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

### **3.3 Analisi del mercato fondiario**

Secondo l'indagine curata dalle sedi del CREA-PB i prezzi della terra nel 2019 hanno evidenziato una nuova battuta d'arresto (-0,4% rispetto al 2018), dopo due anni in cui il valore fondiario medio nazionale aveva mostrato qualche timido segnale di ripresa. Questa tendenza negativa si accompagna ad una riduzione dell'attività di compravendita dopo quattro anni di continui aumenti. La riduzione dei prezzi è addebitabile essenzialmente a quanto avvenuto in due regioni - Veneto e Friuli-Venezia Giulia - che presentano le variazioni più negative (rispettivamente -2,8% e -4,5%). Segno negativo anche per Lombardia, Emilia-Romagna, Molise e Sardegna ma con valori prossimi allo zero. I motivi di questa diminuzione sono da ricercarsi nel progressivo aggiustamento delle quotazioni in Veneto - che detiene il primato dei valori medi regionali assieme al Trentino Alto Adige con oltre 50.000



euro/ha -, nelle continue difficoltà registrate nel comparto dei seminativi a causa della scarsa redditività e nella percezione di una certa saturazione nel comparto viti-vinicolo che non sembra avere più l'effetto trainante di qualche anno fa sul mercato fondiario.

### **3.4 Metodologia adottata**

La valutazione è relativa ad un terreno di superficie pari a mq 2.800, per l'intera quota di proprietà, che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Oggiono destina a "AS ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico".

Come si è potuto appurare dalla documentazione fotografica fornita dalla committenza, oltre che dalle immagini disponibili sulla rete internet, il cespite si presenta di forma regolare, giacitura pianeggiante, normale accessibilità, oltre a godere di un'ottima esposizione. Lo stesso risulta coltivato quale seminativo arborato.

E' sulla base di questi presupposti che si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato mediante la metodologia della comparazione.

Tale scelta, in presenza di un mercato relativamente dinamico, deriva dalla possibilità di attingere informazioni su beni di cui sono noti i prezzi, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al bene da periziare.

L'assunzione dei dati economici dei beni utilizzati quali comparazione avviene generalmente mediante la ricerca di atti di compravendita, dalle informazioni assunte presso autorevoli operatori commerciali, da precedenti d'ufficio, nonché dalla successiva verifica con i principali indicatori del mercato immobiliare.

Le informazioni inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili messi a confronto con il bene da stimare sono opportunamente omogeneizzate.

A tal fine si è proceduto nella determinazione del valore unitario, mediante il procedimento comparativo di mercato pluriparametrico (MCA - *derivato*) di seguito meglio esplicitato.

### **3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato).**

Sono state svolte approfondite indagini di mercato volte a ricercare quei beni che abbiano caratteristiche quanto più conformi al terreno oggetto di stima, sia consultando direttamente gli atti di compravendita disponibili nella Banca Dati dell'Agenzia, sia ricercando da precedenti atti d'ufficio che attraverso le offerte di vendita reperite attraverso gli operatori del settore. Si è preferito tuttavia costituire il campione utilizzando come fonte diretta dei dati di mercato, quelli ricavati dai soli atti di compravendita, a causa dell'indubbia approssimazione che comporta l'utilizzo di quelli provenienti da offerte, considerato tra l'altro il prolungato periodo di incertezza che sta vivendo il mercato.

#### *Redazione della Tabella dei dati*

La tabella dei dati viene compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima, prendendo in esame quelle caratteristiche (esplicitate nel seguito) alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Si è quindi assegnato: nel caso di caratteristiche qualitative, il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, mentre nel caso di caratteristica quantitativa, la relativa misura della stessa.

#### *Redazione della Tabella dei prezzi impliciti*

Considerato che il procedimento adottato (MCA - derivato) è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti (chiamati prezzi impliciti), ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato, nella Tabella dei prezzi impliciti, vengono calcolati i prezzi impliciti (ovvero le percentuali di variazione) di tutte le caratteristiche, laddove esiste differenza di punteggio tra una specifica caratteristica del subject e quella dei comparables considerati.

Il prezzo implicito esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Per quantificare il prezzo implicito di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento:

- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables (Ci), chiamato  $p_{\min}$ , nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo (€) del singolo comparable (PCi), moltiplicato per un opportuno coefficiente K dedotto dalla letteratura e dipendente dalle differenti realtà economiche territoriali.

#### *Redazione della tabella di valutazione*

La Tabella di valutazione è la tabella ove sono riportate per ogni singolo comparable, le correzioni di prezzo che dovrebbero subire i comparables considerati, in base alla caratteristica presa in esame, per essere assimilato al terreno in stima, ossia per avere la stessa caratteristica (in termini di quantità o punteggio) del subject.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna sono state calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna è stata calcolata la correzione del prezzo da applicare al comparable, (differenza di punteggio x prezzo implicito della caratteristica).

#### *Sintesi valutativa e verifica dei risultati*

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (per essere simile al subject preso in esame), sommando algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto di ogni singolo comparabile, rappresenta un probabile valore del bene in stima, si effettua la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables.

Infine, per addivenire all'accettabilità del valore così determinato, si procede a verificare che ogni probabile valore del subject non si discosti dalla media calcolata dei prezzi unitari corretti, di una percentuale ritenuta coerente con la "qualità" dei comparabili utilizzati, nonché dell'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni immobiliari, condotte attraverso il medesimo criterio di stima. Dovendosi riscontrare tale eventualità, il valore del subject verrebbe rideterminato escludendo dal calcolo della media i valori esterni all'intervallo indicato.

### **3.6 MCA – derivato – Analisi dati degli immobili**

Di seguito si procede ad una breve descrizione dei lotti di terreno in comparazione:

C<sub>a</sub>) Atto di compravendita n. 12241/2017 - Serie 1T

Appezamento di terreno, costituito da due particelle, sito in Comune di Casatenovo distinto al NCT, foglio 9, particelle 7226 e 7227 destinato urbanisticamente per la sua interezza in "zona F3 – Ambiti agricoli di interesse ambientale"; interamente ricompreso in zona sottoposta a "Tutela e valorizzazione beni paesaggistici" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136; ricompresi in "Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni della carta delle fattibilità e delle azioni di piano"; mentre trovasi ricompreso in zona sottoposta a "Tutela e valorizzazione beni paesaggistici" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lett. c esclusivamente per la particella 7226.

Si presenta di forma regolare, pianeggiante, normale accessibilità, ottimamente esposto e qualità catastale a seminativo arborato.

Il bene è stato venduto in data 11/12/2017 (Rep./Racc. n. 7845/6203) ad un prezzo di € 32.000,00 per complessivi mq 3.279.

Si ricava un valore unitario di €/mq 9,76.

C<sub>b</sub>) Atto di compravendita n. 11995/2020 - Serie 1T

Terreno sito in Comune di Oggiono – Sezione di Oggiono - distinto al NCT - foglio - particelle 2197 e 2317, destinato urbanisticamente nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Oggiono in parte in zona "AS ambiti destinati all'attività

agricola di interesse strategico” e parte in zona “AG aree destinate all’attività agricola di interesse generico”. Presenta una forma regolare, ottima accessibilità e qualità catastale a seminativo arborato.

Il bene è stato venduto in data 01/10/2020 (Rep./Racc. n. 25119/17197) ad un prezzo di € 25.000,00 per complessivi mq 2.000.

Si ricava un valore unitario di €/mq 12,50.

C<sub>c</sub>) Atto di compravendita n. 14562/2018 – Serie 1T

Terreno agricolo sito in Comune di Montevicchia – distinto al NCT - foglio 9 - particella 1138, inserito in zona urbanistica “Ambito agricolo e forestale – PdR art. 41 con parte Ambito a verde di rispetto dell’abitato – pdr art. 42” presenta una forma regolare in lieve declivio, normale accessibilità, e “qualità” catastale a seminativo arborato.

Il bene è stato venduto in data 19/12/2018 (Rep./Racc. n. 73589/25198) ad un prezzo di € 15.000,00 per complessivi mq 1.540.

Si ricava un valore unitario di €/mq 9,74.

C<sub>d</sub>) Atto di compravendita n. 17353/2019 – Serie 1T

Appezamento di terreno sito in Comune di Montevicchia – distinto al NCT - foglio 9 - particelle 1041, 1719 e 1720, destinato urbanisticamente in zona “Ambito agricolo e forestale – PdR art.41”, presenta una forma irregolare, scarsa accessibilità e qualità catastale a seminativo arborato.

Il bene è stato venduto in data 04/12/2019 (Rep./Racc. n. 11638/9464) ad un prezzo di € 20.000,00 per complessivi mq 2.370.

Si ricava un valore unitario di €/mq 8,44.

Nella tabella, di seguito riportata, sono sistematizzate le informazioni raccolte per la costituzione del campione (distinte per fonte, prezzo, epoca del dato, caratteristiche). Si puntualizza che i beni messi a confronto, detti “comparables”, nonché l’immobile in stima, sono localizzati nella Regione agraria n.5 “Bassa Brianza”.



### Tabella descrittiva degli immobili

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE ( <i>comparables</i> )				IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione			unità di misura	C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	
Identificativi generali	Posizionali	Comune	(testo)	Casatenovo	Oggiono	Montevecchia	Montevecchia	Oggiono
		toponimo	(testo)	-		-	-	Via per Molteno
		n° civico	n°	-	-	-	-	-
	Natura dato	repertorio/raccolta	n°	7845/6203	25119/17197	73589/25198	11638/9464	
		notaio o agenzia	(testo)	SPRLCU74M 02 F 133A	PNZPLA66H29 G009R	BRNFNC52S20F2 05N	SPRLCU74M 02F1 33A	
		data di stipula	gg/mm/aa	11/12/2017	01/10/2020	19/12/2018	04/12/2019	
Prezzo			€	32.000,00	25.000,00	15.000,00	20.000,00	
Superficie			m <sup>2</sup>	3279	2000	1540	2370	2800
Prezzo unitario			€/m <sup>2</sup>	9,76	12,50	9,74	8,44	
Caratteristiche	Accessibilità	scarsa normale ottima	(testo)	normale	ottima	normale	scarsa	normale
	Giacitura	forte declivio lieve declivio pianeggiante	(testo)	pianeggiante	lieve declivio	lieve declivio	lieve declivio	pianeggiante
	Forma geometrica	irregolare regolare	(testo)	regolare	regolare	regolare	irregolare	regolare
	Esposizione	scarsa normale ottima	(testo)	ottima	normale	normale	normale	ottima
	Vicinanza ai centri abitati	lontana normale vicina	(testo)	normale	vicina	vicina	lontana	normale

### Redazione della Tabella dei dati

Nella Tabella dei dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per l'immobile in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale, in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce alle stesse, che di seguito si elencano:

- Accessibilità: **0** “scarsa”, **1** “normale”, **2** “ottima”;
- Giacitura: **0** “forte declivio”, **1** “lieve declivio”, **2** “pianeggiante”;
- Forma geometrica: **0** “irregolare”, **1** “regolare”;
- Esposizione: **0** “scarsa”, **1** “normale”, **2** “ottima”;
- Vicinanza ai centri abitati: **0** “lontana”, **1** “normale”, **2** “vicina”;
- Consistenza: espressa in mq.

Tabella dei dati

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA subject S Oggiono Via per Molteno
			Comparable C <sub>a</sub> Casatenovo	Comparable C <sub>b</sub> Oggiono	Comparable C <sub>c</sub> Montevecchia	Comparable C <sub>d</sub> Montevecchia	
sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C <sub>1</sub>	Accessibilità	scarsa	0	1	1	0	1
		normale	1				
		ottima	2				
C <sub>2</sub>	Giacitura	forte declivio	0	2	1	1	2
		lieve declivio	1				
		pianeggiante	2				
C <sub>3</sub>	Forma geometrica	irregolare	0	1	1	0	1
		regolare	1				
C <sub>4</sub>	Esposizione	scarsa	0	2	1	1	2
		normale	1				
		ottima	2				
C <sub>5</sub>	Vicinanza ai centri abitati	lontana	0	1	2	0	1
		normale	1				
		vicina	2				
C <sub>6</sub>	Consistenza		mq	3.279	2.000	1.540	2.370
							2.800

*Tabella dei prezzi impliciti*

I prezzi marginali, correlati alla ponderazione delle singole caratteristiche, esprimono la variazione del prezzo totale del bene considerato al variare del livello di ciascuna delle caratteristiche; per la caratteristica “consistenza” (mq) si fa riferimento al prezzo unitario minimo (€/mq 8,44) ricavato dagli atti di compravendita analizzati.

Per quantificare il prezzo marginale di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento ai seguenti coefficienti:

c1 - *Accessibilità* - **0,10**

c2 - *Giacitura* - **0,10**

c3 - *Forma geometrica* - **0,10**

c4 - *Esposizione* - **0,10**

c5 - *Vicinanza ai centri abitati* - **0,05**

c6 - *Consistenza* - **1,00**

**Direzione Regionale Lombardia/Direzione provinciale di Como - Ufficio provinciale - Territorio**  
Via Italia Libera, n. 4 – 22100 Como tel. +39 031/3378411 fax. +39 031/3378465 – e-mail: dp.como.upc@agenziaentrate.it

CARATTERISTICA		PREZZI IMPLICITI						
sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti $KC_i$	Comparable $C_a$ Casatenovo	Comparable $C_b$ Oggiono	Comparable $C_c$ Montevecchia	Comparable $C_d$ Montevecchia
C1	Accessibilità	$KC_1 \times P'_{ci}$	€	0,10	3.200,00	2.500,00	1.500,00	2.000,00
C2	Giacitura	$KC_2 \times P'_{ci}$	€	0,10	3.200,00	2.500,00	1.500,00	2.000,00
C3	Forma geometrica	$KC_3 \times P'_{ci}$	€	0,10	3.200,00	2.500,00	1.500,00	2.000,00
C4	Esposizione	$KC_4 \times P'_{ci}$	€	0,10	3.200,00	2.500,00	1.500,00	2.000,00
C5	Vicinanza ai centri abitati	$KC_5 \times P'_{ci}$	€	0,05	1.600,00	1.250,00	750,00	1.000,00
C6	Consistenza	$KC_6 \times p_{cmin}$	€/mq	1,00	8,44	8,44	8,44	8,44

### *Tabella di valutazione*

Nella tabella sono riportate le correzioni di prezzo che dovrebbero subire gli immobili presi a comparazione.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna sono state calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna è stata calcolata la correzione del prezzo da applicare al comparable, (differenza di punteggio per il prezzo implicito della caratteristica).

### *Sintesi valutativa e verifica dei risultati*

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (affinché ogni comparable sia simile per ogni caratteristica quantificata, al subject preso in esame), sommando algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto per ogni singolo comparable, rappresenta un probabile valore dell'immobile in stima (subject); ritenuto di accettare i valori così determinati dei quattro terreni presi a comparazione in quanto non si discostano per più del 15% (percentuale ritenuta coerente con la "qualità" dei comparabili, nonché con l'alea estimativa da accettarsi per valutazioni immobiliari di questa tipologia, condotte attraverso il medesimo criterio di stima) si è effettuata la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables, procedendo alla determinazione del valore del subject.



Tabella di valutazione

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable C <sub>a</sub> Casatenovo		Comparable C <sub>b</sub> Oggiono		Comparable C <sub>c</sub> Montevicchia		Comparable C <sub>d</sub> Montevicchia		Oggiono Via per Molteno	
sigla	nome	quantità o punteggi (S-C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>d</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	subject S	
C <sub>1</sub>	Accessibilità	0	0,00	-1	-2.500,00	0	0,00	1	2.000,00		
C <sub>2</sub>	Giacitura	0	0,00	1	2.500,00	1	1.500,00	1	2.000,00		
C <sub>3</sub>	Forma geometrica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	2.000,00		
C <sub>4</sub>	Esposizione	0	0,00	1	2.500,00	1	1.500,00	1	2.000,00		
C <sub>5</sub>	Vicinanza ai centri abitati	0	0,00	-1	-1.250,00	-1	-750,00	1	1.000,00		
C <sub>6</sub>	Consistenza	-479	-4.042,76	800	6.752,00	1260	10.634,40	430	3.629,20		
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP <sub>i</sub>	-4.042,76	Σ ΔP <sub>i</sub>	8.002,00	Σ ΔP <sub>i</sub>	12.884,40	Σ ΔP <sub>i</sub>	12.629,20		
	prezzo corretto iniziale	P' <sub>Ca</sub>	32.000,00	P' <sub>Cb</sub>	25.000,00	P' <sub>Cc</sub>	15.000,00	P' <sub>Cd</sub>	20.000,00		
	prezzo corretto finale	P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	27.957,24	P' <sub>Cb</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	33.002,00	P' <sub>Cc</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	27.884,40	P' <sub>Cd</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	32.629,20		
	prezzo unitario corretto finale	p' <sub>Ca</sub>	9,98	p' <sub>Cb</sub>	11,79	p' <sub>Cc</sub>	9,96	p' <sub>Cd</sub>	11,65		
	scostamento percentuale	Δ %	-7,9%	Δ %	8,7%	Δ %	-8,2%	Δ %	7,4%		
										P <sub>s</sub>	30.368,21
										ps	10,85

Tale calcolo ha così prodotto l'individuazione di un valore unitario pari a 10,85 €/mq, un valore complessivo di 30.368,21 €. che in c.t. corrisponde a 30.300,00 €.

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato estimale è redatto a seguito di Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 19 ottobre 2020 (prot. n. 69927) tra – Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo. Tale Accordo ha quale oggetto la richiesta di individuare il valore di mercato all'attualità di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientra il terreno sito in Comune di Oggiono, Via per Molteno snc, di seguito identificato catastalmente:

- NCT – Sezione di Oggiono - foglio 9 - particella 1881.

Il valore di mercato è 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 costrizione (IVS e EVS).

Nel caso si proceda ad asta pubblica al rialzo, il valore espresso può subire un abbattimento coerente con la massima tolleranza estimale qui applicata (15%) da utilizzarsi come valore a base d'asta.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato eseguito sulla base di quanto presente nella Banca Dati dell'Agenzia; non sono state eseguite misurazioni di verifica in relazione ad eventuale tossicità o inquinamento dei luoghi; pertanto eventuali oneri di bonifica non sono stati computati nella presente valutazione;
- non è stata compiuta nessuna ricerca in merito a ulteriori servitù, vincoli e ipoteche ad eccezione di quelle citate al capitolo 2.2. L'immobile pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale;

- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima è stata eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza relativo al mese di luglio 2020 e ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi dal committente anche all'attualità.

In base alla documentazione fornita dalla committenza, a quanto presente nella Banca Dati di questo Ufficio, alle informazioni assunte ed alle ricerche di mercato eseguite, si è svolto il compito estimativo mediante l'utilizzo del procedimento comparativo di mercato pluriparametrico (MCA - derivato), nel presupposto che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Tutto quanto sopra richiamato ed escludendo qualsiasi altro utilizzo della presente relazione tecnico - estimativa, si quantifica il più probabile valore di mercato del terreno a destinazione agricola sito in Comune di Oggiono, pari in c.t. ad **€. 30.300,00 (euro trentamilatrecento/00)**.

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 ulteriore rimborso di 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.

IL DIRETTORE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Martino Brambilla\*  
(firmato digitalmente)

\* Firma su atto di delega prot. n. 563/RI del 1° febbraio 2021 del Direttore provinciale ad interim Angela Calcò

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