

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 Bagnolo snc.

NCT - Sezione di Oggiono - fg. 9 - particella 1853.



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 Bagnolo snc. NCT – Sezione di Oggiono – foglio 9 – part. 1853.

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)..... | 13 |
| 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 Bagnolo snc, qui di seguito meglio identificato catastalmente:

- NCT – Sezione di Oggiono - foglio 9 - particella 1853.

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 protocollo 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.

Il terreno è posto in località Bagnolo nell'omonima via, zona semi periferica del Comune di Oggiono, collocato a ridosso della linea ferroviaria Como – Lecco, nonché in prossimità della sponda meridionale del Lago di Annone.

Lo stesso, avente forma trapezoidale, è raggiungibile tramite la parte non pavimentata (sterrata), della Via Bagnolo, presentandosi totalmente ricoperto da vegetazione spontanea, caratterizzata in particolare da alberature di medio – alto fusto, che conformano lo stesso come un terreno boscato. Il cespite presenta una giacitura in leggera pendenza declinando verso le rive del lago sopra menzionato; si segnala, al suo interno, un tratto di condotto di scolo delle acque ricoperto con elementi prefabbricati in cls.

Si riporta di seguito la relativa documentazione fotografica:



Vista da parte sterrata di Via Bagnolo verso linea ferroviaria



Vista da confine Ovest verso il Lago di Annone

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 | 1853 | 1160 | Bosco Ceduo | 1 | € 2,40 | € 0,30 |

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 09/11/1984;

intestata 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 *...* - 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.1853

1.3 Consistenza

La particella oggetto della presente valutazione, come indicato nella Banca Dati di questa Agenzia, ha una consistenza pari a mq 1.160, 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 del 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 numero **1853**;
- 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 1853 C.C. OGGIONO: Ve2 aree verdi di rilevanza paesaggistico - ambientale di secondo livello (art. 23 c.4 NTA). Il mappale è interessato da fascia di rispetto della linea ferroviaria.

...omissis...

*PIANO DELLE REGOLE – NTA**...omissis...***CAPO II****DISCIPLINA DELLE AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO***...omissis...***ART. 23 AREE VERDI DI RILEVANZA PAESAGGISTICO AMBIENTALE
CONCORRENTI ALLA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA DI
INTERESSE TERRITORIALE (VE)***...omissis...***23.4. Aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale, di secondo livello**

- a) Identifica il sistema di spazi a verde non insediati all'esterno del tessuto urbano consolidato esistente, deputati a salvaguardare le relazioni ecologiche cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici.
- b) Tali aree sono da intendersi “aree non soggette a trasformazione urbanistica” ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e s.m.i., essendovi ammesso soltanto il mantenimento e/o la formazione di orti, giardini e parchi privati, nonché la sistemazione a verde mediante siepi, percorsi pedonali, cordonature di vialetti e simili. Suddetti spazi non dovranno essere recintati, ove esterni a lotti di pertinenza già recintati alla data del 15 ottobre 2018.
- c) Sono ammessi in ogni caso, e previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi. I predetti interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico non dovranno in ogni modo comportare incremento della superficie coperta eventualmente esistente, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4, mentre l'impermeabilizzazione dei suoli liberi potrà riguardare esclusivamente la realizzazione di percorsi connessi alla

mobilità debole, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta), materiali adatti allo scopo.

d) Fatto salvo quanto previsto dal seguente comma 5, in tali aree:

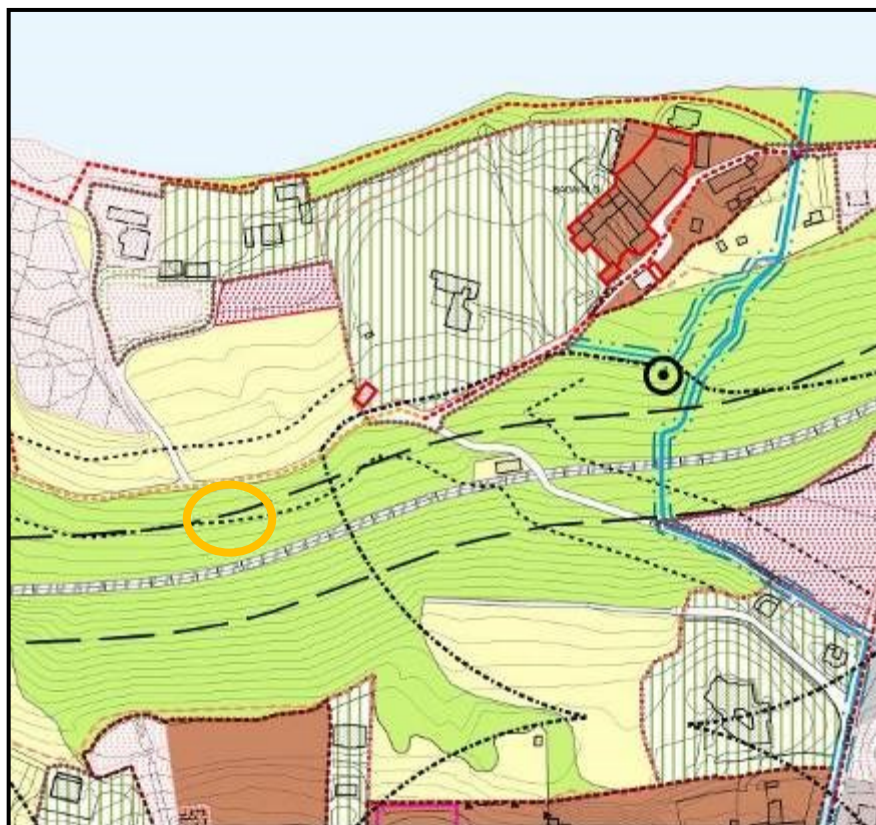
I. Gli interventi sui manufatti edilizi esistenti (purché regolarmente condonati) alla data del 15 ottobre 2018 sono limitati a quanto previsto dal successivo art. 24 “edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli” ubicati nelle aree non antropizzate all’esterno del tessuto urbano consolidato”.












II. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.

III. È incentivata altresì la demolizione di eventuali manufatti esistenti, ove privi di carattere storico e testimoniale, con la possibilità di recupero della volumetria reale esistente all’interno dell’area di pertinenza mediante avvalimento dell’indice premiale di cui all’art. 11 comma 4 let. c) purché in forma maggiormente compatta e unitaria piuttosto che all’interno dei tessuti edificabili definiti dal Piano.

IV. Sono fatte salve le attività culturali e di vivaio, in esercizio alla data del 15 ottobre 2018, o eventualmente di nuovo impianto, solo ponendo in essere interventi di cui al comma precedente.

...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 15/03/2018 | |
|  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 PGTU) (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.6 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. PR06c

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 – fg. 9 – part. 1853 (Via Bagnolo snc) per la quota di 1/1, urbanisticamente rientrante in zona “Ve2 aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale di secondo livello”, 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)*”.¹

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:

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio - Francoangeli editore

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obiettivo 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 1.160, per l'intera quota di proprietà, che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Oggiono destina a "Ve2 aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale di secondo livello". Come si è potuto appurare dalla documentazione fotografica fornita dalla committenza, oltre che dalle immagini disponibili sulla rete internet, lo stesso si presenta in leggera pendenza, interamente ricoperto da essenze arboree di medio/alto fusto che lo conformano ad una "zona a bosco" ed è posizionato a ridosso della linea ferroviaria Como – Lecco.

È 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 lotto di 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 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_{cmin} , nel caso della caratteristica consistenza;

- al prezzo complessivo (€) del singolo comparabile (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 comparabile, 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 comparabile:

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

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparabile 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_a) Atto di compravendita n. 12685/2017 - Serie 1T

Appezamento di terreno sito in Comune di Cesana Brianza avente accesso dalla strada consorziale delle Scirane – distinto al NCT - fg. 9 - particella 3557 inserito in zona urbanistica parte in zona "V5 - Aree non Boscate di Rilevanza Ecologica", parte in zona "V2 - Aree Boschive" e parte in zona "fascia di rispetto per elettrodotti". Presenta una forma irregolare, ottima accessibilità, in lieve declivio, normale esposizione e qualità catastale a bosco ceduo.

Il bene è stato venduto in data 18/12/2017 (Rep./Racc. n. 213427/47879) ad un prezzo di € 17.250,00 per complessivi mq 3.450.

Si ricava un valore unitario di €/mq 5,00.

C_b) Atto di compravendita n. 7443/2019 - Serie 1T

Terreno sito in Comune di Monticello Brianza – distinto al NCT – Sezione Censuaria di Monticello, foglio 1, particella 431, inserito in zona urbanistica in parte “Ambiti del sistema rurale comunale, gran parte boschivi e boscati (Art. 24 – NOR 1)”, in piccola parte a “Valenza ambientale e paesistica di rilievo locale (Art. 25 – NOR 1)” ricompreso in parte “in corso d’acqua del reticolo idrico minore perenne/temporaneo (Art. 35 – NOR 1)”, in gran parte in “fascia di rispetto fluviale (Art. 34 – NOR 1)”, il tutto nel perimetro del Parco della Valletta e nel perimetro dell’area vincolata come “Beni Paesaggistici” ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04. Presenta una forma irregolare, normale accessibilità, pianeggiante, normale esposizione e qualità catastale a bosco ceduo.

Il bene è stato venduto in data 10/06/2019 (Rep./Racc. n. 217331/50745) ad un prezzo di € 6.000,00 per complessivi mq 1.110.

Si ricava un valore unitario di €/mq 5,41.

C_c) Atto di compravendita n. 5968/2019 – Serie 1T

Terreno sito in Comune di Montevicchia – distinto al NCT - foglio 9 - particella 3117, inserito in zona urbanistica “Ambito a verde di rispetto dell’abitato – PdR art. 42”, si presenta di forma regolare, normale accessibilità, in lieve declivio, normale esposizione e “qualità” catastale a bosco ceduo.

Il bene è stato venduto in data 03/05/2019 (Rep./Racc. n. 10425/8436) ad un prezzo di € 4.000,00 per complessivi mq 970.

Si ricava un valore unitario di €/mq 4,12.

C_d) Atto di compravendita n. 1656/2018 – Serie 1T

Terreno sito in Comune di Oggiono – Sezione di Imberido - distinto al NCT, foglio 9, particella 1461, destinato urbanisticamente in Zona "ambiti dei boschi", presenta una forma regolare, ottima accessibilità, pianeggiante, ottima esposizione e qualità catastale a bosco ceduo.

Il bene è stato venduto in data 15/02/2018 (Rep./Racc. n. 107267/32406) ad un prezzo di € 20.000,00 per complessivi mq 2.820.

Si ricava un valore unitario di €/mq 7,09.

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 il terreno 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 _a | C _b | C _c | C _d | |
| Identificativi generali | Posizionali | Comune | (testo) | Cesana Brianza | Monticello Brianza | Montevecchia | Oggiono | Oggiono |
| | | toponimo | (testo) | Strada Consorziale delle Scirane | - | - | - | - |
| | | n° civico | n° | - | - | - | - | - |
| | Natura dato | repertorio/raccolta | n° | 213427/26092 | 217331/50745 | 10425/8436 | 107267/32406 | |
| | | notaio o agenzia | (testo) | DNGGLI48E10G 009F | DNGPLG45R25 G009V | SPRLCU74M 02F13 3A | DNGGLI48E10G 009F | |
| | | data di stipula | gg/mm/aa | 18/12/2017 | 10/06/2019 | 03/05/2019 | 15/02/2018 | |
| Prezzo | | | € | 17.250,00 | 6.000,00 | 4.000,00 | 20.000,00 | |
| Superficie | | | m ² | 3450 | 1110 | 970 | 2820 | 1160 |
| Prezzo unitario | | | €/m ² | 5,00 | 5,41 | 4,12 | 7,09 | |
| Caratteristiche | Accessibilità | scarsa normale ottima | (testo) | ottima | normale | normale | ottima | normale |
| | Giacitura | forte declivio lieve declivio pianeggiante | (testo) | lieve declivio | pianeggiante | lieve declivio | pianeggiante | lieve declivio |
| | Forma geometrica | irregolare regolare | (testo) | irregolare | irregolare | regolare | regolare | regolare |
| | Esposizione | scarsa normale ottima | (testo) | normale | normale | normale | ottima | scarsa |
| | Vicinanza ai centri abitati | lontana normale vicina | (testo) | normale | lontana | normale | normale | 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 |
|----------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|--|---|--------------------------------------|---|
| | | | | Comparable C _a Cesana Brianza Strada Consorziale delle Scirane | Comparable C _b Monticello Brianza | Comparable C _c Montevecchia | Comparable C _d Oggiono | |
| sigla | nome | dettaglio o nomenclatore | unità di misura o punteggio | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero |
| C₁ | Accessibilità | scarsa | 0 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| | | normale | 1 | | | | | |
| | | ottima | 2 | | | | | |
| C₂ | Giacitura | forte declivio | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| | | lieve declivio | 1 | | | | | |
| | | planeggiante | 2 | | | | | |
| C₃ | Forma geometrica | irregolare | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| | | regolare | 1 | | | | | |
| C₄ | Esposizione | scarsa | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 0 |
| | | normale | 1 | | | | | |
| | | ottima | 2 | | | | | |
| C₅ | Vicinanza ai centri abitati | lontana | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| | | normale | 1 | | | | | |
| | | vicina | 2 | | | | | |
| C₆ | Consistenza | | mq | 3.450 | 1.110 | 970 | 2.820 | 1.160 |

Tabella dei prezzi impliciti

I prezzi impliciti, 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 4,12) ricavato dagli atti di compravendita analizzati.

Per quantificare il prezzo implicito 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.upicomo@agenziaentrate.it

| CARATTERISTICA | | PREZZI IMPLICITI | | | | | | |
|----------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|---|--|----------------------------------|-----------------------------|
| sigla | nome | simbologia | unità di misura | coefficienti Kc_i | Comparable C_a Cesana Brianza Strada Consorziale delle Scirane | Comparable C_b Monticello Brianza | Comparable C_c Montevecchia | Comparable C_d Oggiono |
| C₁ | Accessibilità | $Kc_1 \times P'_{ci}$ | € | 0,10 | 1.725,00 | 600,00 | 400,00 | 2.000,00 |
| C₂ | Giacitura | $Kc_2 \times P'_{ci}$ | € | 0,10 | 1.725,00 | 600,00 | 400,00 | 2.000,00 |
| C₃ | Forma geometrica | $Kc_3 \times P'_{ci}$ | € | 0,10 | 1.725,00 | 600,00 | 400,00 | 2.000,00 |
| C₄ | Esposizione | $Kc_4 \times P'_{ci}$ | € | 0,10 | 1.725,00 | 600,00 | 400,00 | 2.000,00 |
| C₅ | Vicinanza ai centri abitati | $Kc_5 \times P'_{ci}$ | € | 0,05 | 862,50 | 300,00 | 200,00 | 1.000,00 |
| C₆ | Consistenza | $Kc_6 \times p_{cmin}$ | €/mq | 1,00 | 4,12 | 4,12 | 4,12 | 4,12 |

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 (affinchè 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 di tre 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 _a Cesana Brianza Strada Consorziata delle Scirane | | Comparable C _b Monticello Brianza | | Comparable C _c Montevecchia | | Comparable C _d Oggiono | | subject S | |
| sigla | nome | quantità o punteggi (S - C _a) | correzioni prezzo ΔP _i | quantità o punteggi (S - C _b) | correzioni prezzo ΔP _i | quantità o punteggi (S - C _c) | correzioni prezzo ΔP _i | quantità o punteggi (S - C _d) | correzioni prezzo ΔP _i | | |
| C ₁ | Accessibilità | -1 | -1.725,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | -1 | -2.000,00 | | |
| C ₂ | Giacitura | 0 | 0,00 | -1 | -600,00 | 0 | 0,00 | -1 | -2.000,00 | | |
| C ₃ | Forma geometrica | 1 | 1.725,00 | 1 | 600,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | |
| C ₄ | Esposizione | -1 | -1.725,00 | -1 | -600,00 | -1 | -400,00 | -2 | -4.000,00 | | |
| C ₅ | Vicinanza ai centri abitati | 0 | 0,00 | 1 | 300,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | |
| C ₆ | Consistenza | -2290 | -9.434,80 | 50 | 206,00 | 190 | 782,80 | -1660 | -6.839,20 | | |
| SINTESI VALUTATIVA | sommatoria delle correzioni di prezzo | Σ ΔP _i | -11.159,80 | Σ Δp _i | -94,00 | Σ ΔP _i | 382,80 | Σ ΔP _i | -14.839,20 | P _s | 5.719,00 |
| | prezzo corretto iniziale | P' _{Ca} | 17.250,00 | P' _{Cb} | 6.000,00 | P' _{Cc} | 4.000,00 | P' _{Cd} | 20.000,00 | | |
| | prezzo corretto finale | P' _{Ca} + Σ ΔP _i | 6.090,20 | P' _{Cb} + Σ ΔP _i | 5.906,00 | P' _{Cc} + Σ ΔP _i | 4.382,80 | P' _{Cd} + Σ ΔP _i | 5.160,80 | | |
| | prezzo unitario corretto finale | p' _{Ca} | 5,25 | p' _{Cb} | 5,09 | p' _{Cc} | 3,78 | p' _{Cd} | 4,45 | | |
| | scostamento percentuale | Δ % | 13,1% | Δ % | 9,7% | Δ % | -18,6% | Δ % | -4,2% | ps | 4,93 |

Tale calcolo ha così prodotto l'individuazione di un valore unitario pari a 4,93 €/mq, un valore complessivo di 5.719,00 €. che in c.t. corrisponde a 5.700,00 €.

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 Bagnolo snc, di seguito identificato catastalmente:

- NCT – Sezione di Oggiono, foglio 9, particella 1853.

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 **€ 5.700,00 (euro cinquemilasettecento/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