

ref. prot. n. 158893/2021

**Aggiornamento relazione di stima per la determinazione del più probabile  
valore di mercato di appartamento ubicato in Bergamo, via Gabriele  
Camozzi n. 106**



## INDICE

|   |    |
|---|----|
| PREMESSA.....   | 3  |
| PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....                         | 3  |
| 1 Notizie di carattere generale.....                                  | 3  |
| 2 Caratteristiche dell’edificio .....                                 | 4  |
| 3 Caratteristiche dell’unità immobiliare.....                         | 5  |
| 4 Utilizzo attuale.....   | 5  |
| 5 Identificazione catastale .....                                     | 6  |
| 6 Consistenza.....  | 6  |
| PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....                  | 7  |
| 7 Destinazione urbanistica.....                                       | 7  |
| 8 Servitù ed altri diritti reali .....                                | 7  |
| PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....                              | 8  |
| 9 Criteri e metodologie estimative .....                              | 8  |
| 10 Individuazione dello scopo della stima .....                       | 9  |
| 11 Analisi del mercato immobiliare .....                              | 9  |
| 12 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento..... | 12 |
| 13 Determinazione del valore.....                                     | 13 |
| CONCLUSIONI .....   | 23 |

## PREMESSA

Con Accordo di Collaborazione prot. n. 158893 del 21.10.2021 sottoscritto tra l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII ha chiesto l'aggiornamento della stima, trasmessa con prot. n. 51683 del 09.04.2021, dell'appartamento di proprietà ubicato nel comune di Bergamo in via Gabriele Camozzi n. 106, al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità per eventuali future procedure di alienazione ad evidenza pubblica.

L'aggiornamento della perizia si è reso necessario a seguito di mutamento della consistenza dell'originario bene (sub 8) per divisione in due unità (appartamento sub 728 e sottotetto sub 729) e corretta rappresentazione grafica delle relative planimetrie (in particolare il sottotetto non era stato rappresentato correttamente nella precedente planimetria del sub 8).

Si evidenzia che con precedente stima di quest'Ufficio, l'immobile in argomento è stato valutato in € 110.000,00 con riferimento ad aprile 2021.

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

## PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

#### Il Comune: brevi cenni

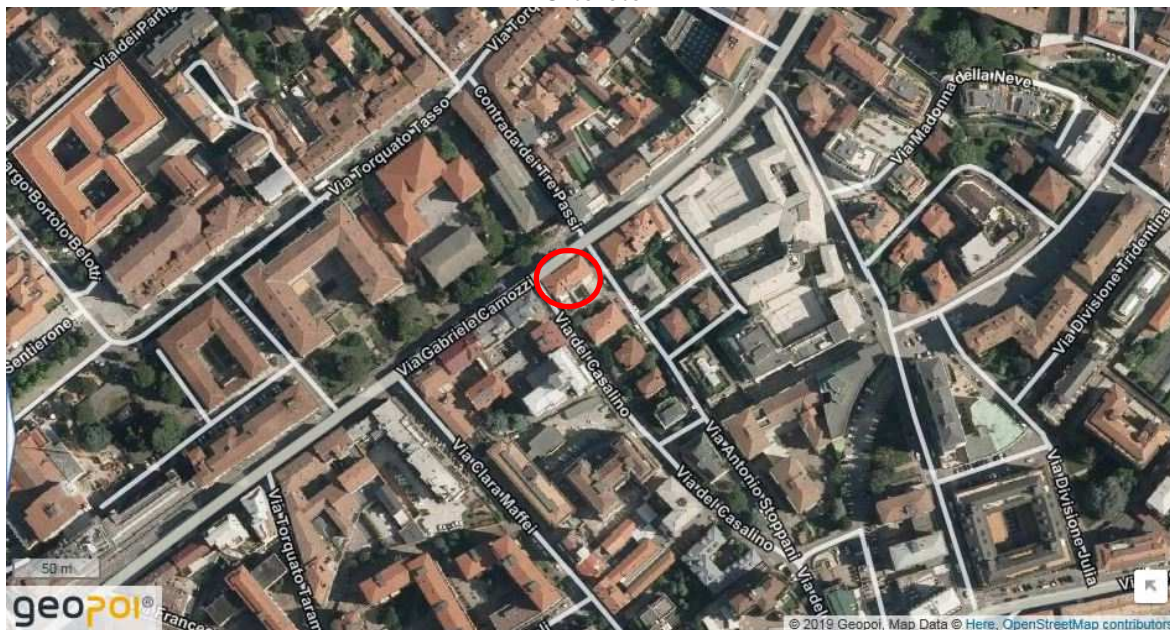
Il Comune di Bergamo è un centro collinare, di origine antica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate; è ubicato in posizione decentrata rispetto alla circoscrizione provinciale ed è attraversato da importanti arterie stradali tra cui la SS42 del Tonale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



*L'intorno della zona di ubicazione dell'immobile*

L'area in cui è ubicato l'immobile è in zona centrale, a pochi metri dal cuore del centro cittadino e dalla stazione ferroviaria; è una zona mista residenziale e terziario, di grande passaggio automobilistico, e rappresenta uno snodo tra l'area centrale di pregio e gli antichi quartieri di Borgo Palazzo e Borgo Santa Caterina. L'intorno è costituito a sua volta da altre piccole aree di grande interesse residenziale, caratterizzate dalla parte alta di via Clara Maffei, via Casalino e via Antonio Stoppani (queste ultime racchiudono il sedime in cui è compreso il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione) e della rinomata chiesa di via Madonna della Neve/via Cappuccini. Numerose le attività commerciali di taglio piccolo e medio presenti nella zona, oltre ad importanti catene di show-room di arredamento nella parallela via Angelo Maj. La zona, infine, è caratterizzata dalla presenza di servizi terziari e direzionali rilevanti, quali la Prefettura di Bergamo e diverse sedi bancarie.

Ortofoto



## 2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento in condominio, ubicato in Bergamo, in via Gabriele Camozzi n. 106. L'accesso avviene mediante portoncino direttamente dalla via Gabriele Camozzi.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su 5 piani fuori terra e un piano interrato, oltre al sottotetto, comprendendo 20 unità immobiliari, di cui 7 appartamenti, 3 uffici, 6 negozi, 1 istituto di credito, 2 autorimesse e 1 cantina.

La struttura del fabbricato è tipica dell'epoca di realizzazione, risalente agli anni '50, costituita da cemento armato e muratura, con finiture, materiali e caratteristiche tipiche dell'epoca. L'edificio non ha subito recentemente interventi di ristrutturazione significativi.

Vista esterna del fabbricato da via Casalino (fonte: Google Maps)



### 3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento è posto al terzo piano ed ha accesso dal pianerottolo condominiale e dal vano ascensore, di limitata capacità, posto alla quota del pianerottolo.

L'unità immobiliare è composta da disimpegno, sala, soggiorno, camera da letto, cucina con annesso piccolo vano destinato alla caldaia, bagno e due balconi.

La distribuzione interna dei vani è poco razionale, senza netta distinzione tra zona giorno e zona notte. Gli ambienti hanno forma planimetrica regolare e altezza pari a 3,10 metri e risultano illuminati ed areati in maniera naturale.

Le finiture sono di tipo ordinario, tipiche dell'epoca di costruzione, caratterizzate da pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi esterni in legno e vetro, infissi interni in bussole di legno; le pareti sono tinteggiate con pittura a tempera di colore bianco.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, di riscaldamento (la caldaia interna all'alloggio è stata rimossa), idrico-sanitario, citofonico e telefonico.

Completa la proprietà un locale ripostiglio di altezza pari a 1,90 metri al piano sottotetto.

### 4 UTILIZZO ATTUALE

L'appartamento è inutilizzato da anni e allo stato attuale risulta libero da cose e persone. La proprietà ha comunicato che, rispetto all'ultima precedente valutazione di quest'ufficio, l'unità immobiliare non ha subito interventi di alcun tipo.



All'attualità l'appartamento presenta, pertanto, lo stesso mediocre stato di conservazione, dovuto alla vetustà ed alla mancata manutenzione.

## 5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

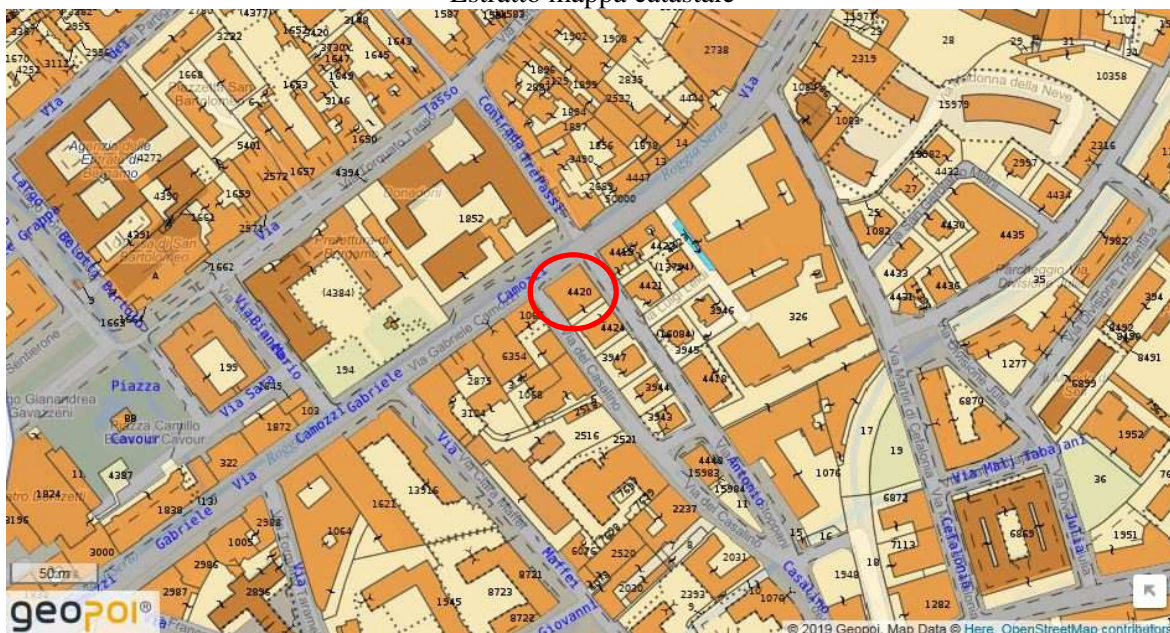
Nel Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo, l'unità immobiliare in esame è distinta con i seguenti identificativi catastali, a seguito di Denuncia di Variazione Docfa di Divisione prot. n. BG0100085 del 14.07.2021:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza      | Superficie catastale | Rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------|----------------------|----------|
| 52     | 4420       | 728 | A/2       | 5      | 4,5 vani         | 88 m <sup>2</sup>    | € 511,29 |
| 52     | 4420       | 729 | C/2       | 4      | 6 m <sup>2</sup> | 5 m <sup>2</sup>     | € 20,76  |

Con la suddetta denuncia di variazione è stata anche rappresentata correttamente la planimetria del sottotetto"; nella precedente scheda dell'appartamento il sottotetto sembrava comprendere anche una porzione che invece è di proprietà di terzi ed ora è rappresentata dal sub 725.

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

Estratto mappa catastale



## 6 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'unità immobiliare al lordo dei muri

portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.

Si riportano 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:

| Dettaglio   | Superficie (m <sup>2</sup> )<br>(DPR 138/98) | K ragg. | Superficie<br>ragguagliata (m <sup>2</sup> ) |
|---|--|---------|--|
| Vani principali e accessori diretti                                     | 86,16  | 100%    | 86,16  |
| Balconi, terrazzi comunicanti (fino a 25 m <sup>2</sup> )               | 5,30   | 30%     | 1,59   |
| Accessori indiretti non comunicanti<br>(ripostiglio a piano sottotetto) | 5,00   | 25%     | 1,25   |
| TOTALE CONSISTENZA RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>                          |  |         | <b>89,00</b>                                 |

La superficie commerciale complessiva è pari a 89 m<sup>2</sup> riportata al precedente paragrafo.

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

### 7 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 29 del 21.07.2010, l'immobile in questione ha la seguente destinazione urbanistica: *sistema insediativo - città consolidata - zona AD2 - tipologie insediative a impianto chiuso o semiaperto ad alta densità*, regolata dall'art. 28.1.2 del Piano delle Regole.

In tutti i tessuti della città consolidata sono sempre consentiti, previo idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli tessuti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, recupero e risanamento conservativo.

### 8 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'unità immobiliare è pervenuta in proprietà all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII a seguito di lascito testamentario del sig. Vismara Pier Luigi, testamento del 30.11.2011 a firma del Notaio Vacirca Giovanni, rep. n. 136407, registrato a Bergamo il 08.10.2012, vol. n. 9990, racc. n. 2532.

## PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 9 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.

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.

## 10 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

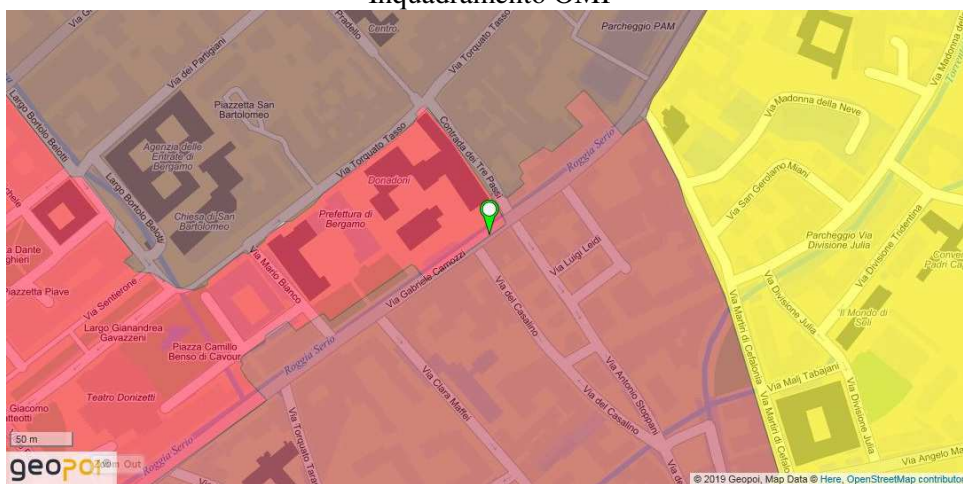
Scopo della presente valutazione è l'aggiornamento della relazione di stima, trasmessa con prot. n. 51683 del 09.04.2021, per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dell'appartamento sopra descritto per eventuale futura procedura di alienazione ad evidenza pubblica.

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>.

## 11 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI: Bergamo – B3 – Fascia centrale / Zona centrale (viale Papa Giovanni, via Paleocapa).

Inquadramento OMI



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

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'NTN.

- NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  equivale a  $\frac{1}{2}$  di transazione).

- IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Il 2020, complessivamente, si chiude con un calo generalizzato delle unità abitative compravendute. Il consuntivo si chiude con un calo di quasi l'8% di compravendite di abitazioni (NTN), circa 46mila unità in meno rispetto al 2019. Si interrompe così, bruscamente, la crescita dei volumi di compravendita che proseguiva dal 2014 con un tasso di crescita medio annuo attorno al 7,5%.

Nel corso del 2020 si interrompe il trend positivo dei dati in rialzo relativi ai volumi di compravendita registrati in Lombardia. Dopo un andamento favorevole agli scambi durato per ben sei anni consecutivi assistiamo ad un brusco calo degli indici a livello regionale: il dato aggregato delle intere province evidenzia un differenziale pari a -7,9 % (NTN) e -0,19 (IMI). Situazione analoga a livello di capoluoghi di provincia: in questo caso il trend negativo è più evidente, pari a -14,1% (NTN) e -0,43 (IMI).

Il mercato residenziale della provincia di Bergamo nel 2020 fa registrare un decremento degli scambi del -7,3% in tutta la provincia, ma il calo maggiore si riscontra nel capoluogo con -16,3% e a seguire i comuni ricompresi nella macroarea della Cintura città con -10,40%. Più contenute le diminuzioni nella restante parte del territorio provinciale, anzi si evidenzia una variazione positiva.

La contrazione delle compravendite è illustrata graficamente dalla Figura 17, dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo e dalla Figura 18, che illustra la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si può notare come la diminuzione dei volumi di compravendita avvenuta nel 2020 dopo un importante incremento del 2019 sia più evidente nella città di Bergamo rispetto alla restante parte della provincia.

Nessun cambiamento, invece, si è avuto per quanto riguarda i valori.

## Statistiche Regionali - Provincia di Bergamo<sup>2</sup>

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

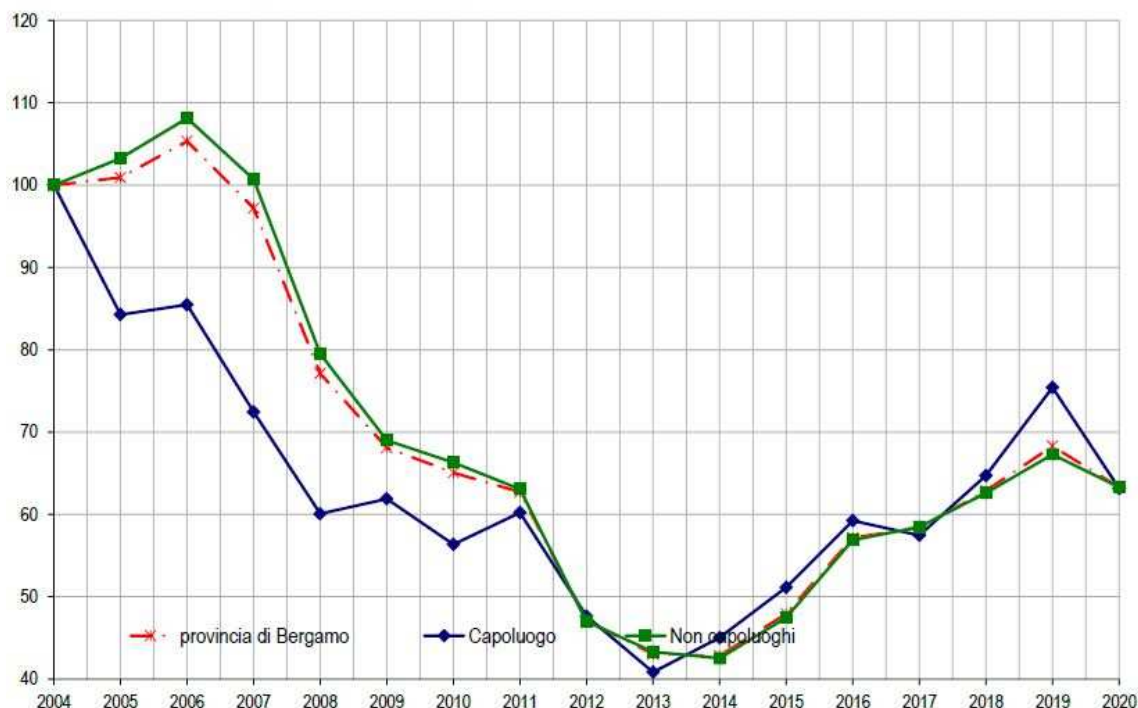
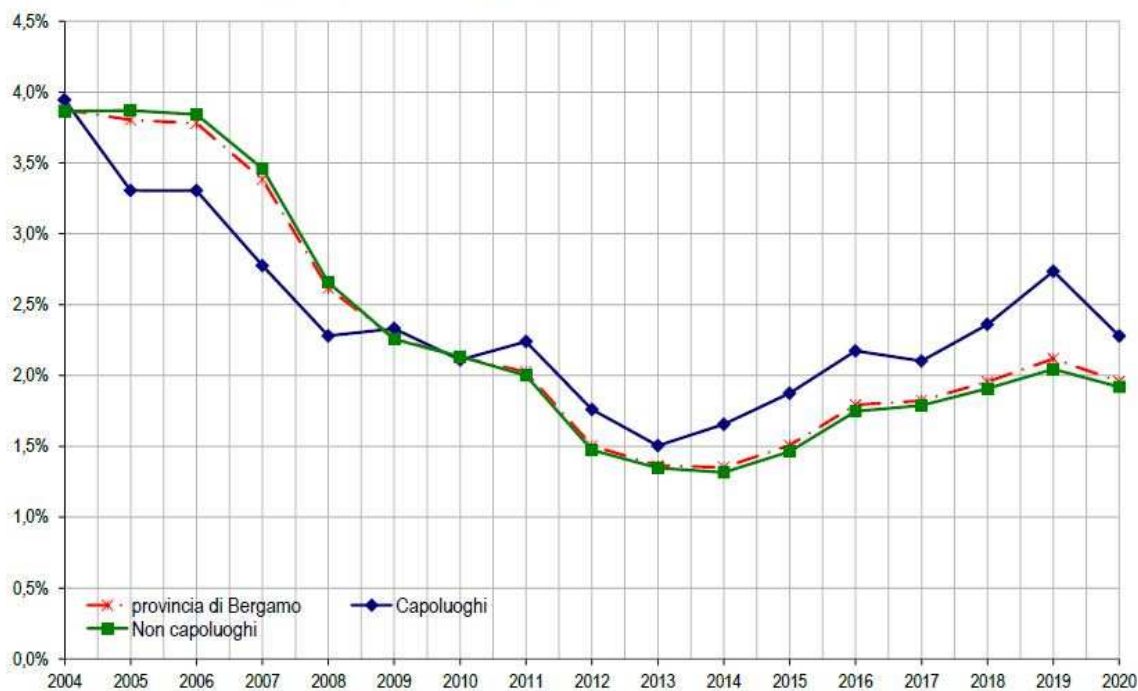


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



<sup>2</sup> Statistiche Regionali, a cura della Direzione Regionale Lombardia, pubblicate il 03.06.2021, periodo di riferimento anno 2020 (ultime statistiche pubblicate)



Dai dati OMI riferiti al periodo esaminato (2018/2021) si è rilevato per la tipologia in questione (residenziale) un mercato con un indice IMI superiore all'1%, prova che il capoluogo è attivo in termini di compravendite di abitazioni. A partire dal 2018 il numero di transazioni normalizzate è aumentato, passando da 1.582 a 1.844 NTN, fino alla battuta di arresto registrata nel 2020, a causa della gravità della crisi sanitaria dovuta alla diffusione del virus COVID-19 e del conseguente confinamento imposto. Infatti nel 1° semestre 2020 è stato registrato un numero di NTN pari a 583 e nel 2° semestre pari a 961, con un lieve rialzo nel 1° semestre del 2021 pari a 1046. L'IMI invece è passato dal 2,36% del 2018 al 2,74% del 2019, per poi regredire al 2,28% nel 2020. Riguardo ai valori di mercato, il periodo esaminato mostra un intervallo di valori in lieve diminuzione.

| comune        | NTN 2020     | NTN Var%<br>2020/19 | IMI 2020    | Diff IMI<br>2018/2019 |
|---------------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| BERGAMO       | 1.544        | -2,4%               | 2,3%        | -0,46                 |
| <b>TOTALE</b> | <b>1.544</b> | <b>-2,4%</b>        | <b>2,3%</b> | <b>-0,06</b>          |

Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia, si riportano i seguenti valori, rilevati per la destinazione residenziale in zona B3 al 1° semestre 2021, ultimo periodo pubblicato:

Comune: BERGAMO

Destinazione: Residenziale

Zona: Centrale B3

Semestre: 2021/1

Fascia: Centrale

Zona: B3

Microzona:

Descrizione: CENTRALE (VIALE PAPA GIOVANNI, VIA PALEOCAPA ECC.)

**Tipologia Prevalente:**

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

| Tipologia edilizia           | Stato | Prev | Valori di mercato (€/mq)<br>Min | Max  | N/L | Valori di locazione (€/mq mese)<br>Min | Max  | N/L |
|------------------------------|-------|------|---------------------------------|------|-----|--|------|-----|
| Abitazioni civili            | N     | P    | 1600                            | 2300 | L   | 5,8                                    | 8,3  | N   |
| Abitazioni di tipo economico | N     | P    | 1150                            | 1700 | L   | 4,8                                    | 7    | N   |
| Box                          | N     | P    | 2000                            | 2400 | L   | 8,3                                    | 10,1 | N   |
| Posti auto coperti           | N     | P    | 1300                            | 1700 | L   | 6,2                                    | 8,2  | N   |
| Posti auto scoperti          | N     | P    | 900                             | 1200 | L   | 4,2                                    | 5,4  | N   |

## 12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

Tale procedimento si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno

collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

**A – Indagine di mercato**, volta a selezionare un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

**B – Test di ammissibilità** che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, attraverso il quale si effettua l'eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione;

**C – Redazione della Tabella dei dati** nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;

**D – Redazione della Tabella dei prezzi impliciti** delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

**E – Redazione della Tabella di valutazione e sintesi valutativa** nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

**F – verifica** che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

### 13 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

#### Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono

inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche “Abitazione”              |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| Denominazione                             | Dettaglio o Nomenclatore                         | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza                               | Superficie ragguagliata                          | m <sup>2</sup>              |
| Localizzazione di dettaglio dell’edificio | Degradata  | 0                           |
|   | Normale  | 1                           |
|   | Ricerca  | 2                           |
| Tipologia architettonica dell’edificio    | Economica  | 0                           |
|   | Civile   | 1                           |
|   | Signorile  | 2                           |
| Livello di piano dell’uiu                 | Seminterrato                                     | 0                           |
|   | Terra  | 3                           |
|   | Rialzato   | 5                           |
|   | Primo  | 6                           |
|   | Secondo con ascensore                            | 7                           |
|   | Secondo senza ascensore                          | 5                           |
|   | Intermedio con ascensore                         | 8                           |
|   | Intermedio senza ascensore (n = numero di piano) | 7 – n                       |
|   | Ultimo con ascensore                             | 9                           |
|   | Ultimo senza ascensore (n = numero di piano)     | 8 – n                       |
|   | Attico con ascensore                             | 13                          |
|   | Attico senza ascensore (n = numero piano)        | 12 – n                      |
| Orientamento prevalente dell’uiu          | N  | 0                           |
|   | NE-NO  | 1                           |
|   | E-O  | 2                           |
|   | SE-SO  | 3                           |
|   | S  | 4                           |
| Stato manutentivo dell’uiu                | Scadente   | 0                           |
|   | Normale  | 1                           |
|   | Ottimo   | 2                           |

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all’altro (C' da scadente a normale e C'' da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione “Tipologie edilizie”, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell’unità oggetto di stima (abitazione in edificio pluripiano), dal citato prezzo DEI si è presa come riferimento la scheda A3 – Edificio residenziale multipiano).

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



ottimo.

Le voci considerate con la relativa incidenza sono così riassunte:

| A3 Edificio residenziale multipiano                     |                     |                |                                    |               |       |
|---|---------------------|----------------|------------------------------------|---------------|-------|
| TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA |                     |                |                                    |               |       |
| Descrizione   | Costo in Euro       | Incidenza      |                                    |               |       |
| 1 Scavi e movimenti di terra                            | 108.345,00          | 2,37%          |                                    |               | 0,00% |
| 2 Sondaggi e diaframmi                                  | 132.977,00          | 2,91%          |                                    |               | 0,00% |
| 3 Fondazioni  | 137.294,00          | 3,01%          |                                    |               | 0,00% |
| 4 Strutture c.a. più trattamento a vista                | 920.647,00          | 20,17%         |                                    |               | 0,00% |
| 5 Murature e tavolati                                   | 321.918,00          | 7,05%          | 321.918,00                         | 7,05%         |       |
| 6 Vespai, sottofondi e pavimenti                        | 313.803,00          | 6,87%          | 313.803,00                         | 6,87%         |       |
| 7 Opere in pietra                                       | 56.480,00           | 1,24%          | 56.480,00                          | 1,24%         |       |
| 8 Rivestimenti e zoccolini                              | 308.445,00          | 6,76%          | 308.445,00                         | 6,76%         |       |
| 9 Intonaci e tinteggiature                              | 241.696,00          | 5,29%          | 241.696,00                         | 5,29%         |       |
| 10 Canne e fognature                                    | 79.920,00           | 1,75%          |                                    |               | 0,00% |
| 11 Coibentazione  | 84.459,00           | 1,85%          | 84.459,00                          | 1,85%         |       |
| 12 Impermeabilizzazioni e copertura                     | 95.398,00           | 2,09%          | 95.398,00                          | 2,09%         |       |
| Opere e serramenti in ferro e alluminio e               |                     |                |                                    |               |       |
| 13 lattonomie   | 413.368,00          | 9,05%          | 413.368,00                         | 9,05%         |       |
| 14 Serramenti in legno                                  | 456.232,00          | 9,99%          | 456.232,00                         | 9,99%         |       |
| 15 Impianto di riscaldamento/condizionamento            | 327.123,00          | 7,17%          | 327.123,00                         | 7,17%         |       |
| Impianto idrosanitario e sollevamento                   |                     |                |                                    |               |       |
| 16 acque  | 155.599,00          | 3,41%          | 155.599,00                         | 3,41%         |       |
| 17 Impianto elettrico                                   | 274.289,00          | 6,01%          | 274.289,00                         | 6,01%         |       |
| 18 Impianto ascensori                                   | 137.294,00          | 3,01%          | 137.294,00                         | 3,01%         |       |
| <b>Costo Totale</b>                                     | <b>4.565.287,00</b> | <b>100,00%</b> | <b>3.186.104,00</b>                | <b>69,79%</b> |       |
| TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI                           |                     |                |                                    |               |       |
|   | 4.565.287,00        | 1.335,00 Euro  | Costo dell'opera al m <sup>2</sup> |               |       |
|   | 3.420               |                |                                    |               |       |

Dalla tabella sopra riportata si ricava che il costo di realizzazione dell'intervento a nuovo è pari ad €/m<sup>2</sup> 1.335,00, mentre i lavori da eseguire per riportare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo incidono per il 69,79%. Pertanto, il costo dell'intervento è pari a:

$$\text{€/m}^2 1.335,00 \times 69,79\% = \text{€/m}^2 931,70$$

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

$$\text{€/m}^2 931,70 \times 1,20 = \text{€/m}^2 1.118,04$$

Per portare l'immobile dallo stato scadente allo stato ottimo si è calcolata una spesa di €/m<sup>2</sup> 1.118,04, per cui per portare il bene allo stato normale si determina una spesa pari al 50% del valore ottenuto (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura dell'Agenzia delle Entrate - "determinazione costi di ristrutturazione C' e C'"):

€/m<sup>2</sup> 1.118,04 : 2 = €/m<sup>2</sup> 559,02 arrotondato in cifra tonda €/m<sup>2</sup> 550,00

Nella **Tabella “A” - Immobili in comparazione**, sia per l’immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, il prezzo di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, la zona OMI e i corrispondenti valori, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Si riportano di seguito gli immobili (abitazioni di tipo civile, categoria catastale A/2) reperiti nel comune di Bergamo, nella zona OMI B3 in cui ricade l’unità immobiliare da stimare, con i quali si è assemblato il campione di riferimento:

**CA:** atto del Notaio Dott.ssa Nicoletta Morelli del 27.01.2020, rep. n. 61968 racc. n. 15352: appartamento in via Martiri di Cefalonia n. 6, posto al quinto piano di fabbricato con ascensore. L’immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, un vano, bagno e due balconi; completa la proprietà una cantina a piano seminterrato. Superficie commerciale ragguagliata di 104 m<sup>2</sup>. Prezzo € 185.000.

**CB:** atto del Notaio Dott. Jean-Pierre Farhat del 18.04.2019, rep. n. 195338 racc. n. 67469: appartamento in via Gabriele Camozzi n. 106, posto al terzo piano di fabbricato con ascensore. L’immobile è composto da cinque locali, quattro disimpegni, cucina, due bagni, ripostiglio e quattro balconi; completa la proprietà locale sottotetto al quinto piano. Superficie commerciale ragguagliata di 175 m<sup>2</sup>. Prezzo € 275.400 ottenuto scomputando dal valore dichiarato in atto (€ 315.000) il valore del box (€ 39.600) ricavato applicando la quotazione media OMI.

**CC:** atto del Notaio Dott. Carmine Mallardo del 24.01.2019, rep. n. 135898 racc. n. 26657: appartamento in via Casalino n. 7, posto al quinto piano di fabbricato con ascensore. L’immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due disimpegni e balcone. Superficie commerciale ragguagliata di 109 m<sup>2</sup>. Prezzo € 177.000.

**CD:** atto del Notaio Dott. Massimo Mastrodonato del 13.01.2020, rep. n. 11643 racc. n. 9950: appartamento in via Casalino n. 7, posto al terzo piano di fabbricato con ascensore. L’immobile è composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone. Superficie commerciale ragguagliata di 102 m<sup>2</sup>. Prezzo € 119.000.

Si precisa che la ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l’immobile oggetto della presente relazione estimativa, è stata indirizzata verso abitazioni site nella zona in cui è ubicato l’appartamento in questione, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell’immobile da valutare. In particolare, il comparabile C<sub>B</sub> è ubicato nello stesso fabbricato di cui fa parte il *subject*.

## Tabella “B” - Test di ammissibilità

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

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

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell’andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all’epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all’epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell’immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell’immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all’epoca della stima.

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

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

I costi unitari degli interventi edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all’altro ( $C'$  da scadente a normale e  $C''$  da normale ad ottimo) sono stati dedotti dalla pubblicazione “Tipologie edilizie”, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI (tipografia del genio civile), anno 2019.

Tenuto conto della destinazione e tipologia dell’unità oggetto di stima (abitazione in edificio pluripiano), dal citato prezzario DEI si è presa come riferimento la scheda A3 – Edificio residenziale multipiano, come precedentemente dettagliato.



### Tabella “C” - Tabella dei dati

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

### Tabella “D” – Tabella dei Prezzi Impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare.

Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica “stato manutentivo” è stato desunto dalla tipologia A3 (Edificio residenziale multipiano) 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.

### Tabella “E” – Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure “riallineato” a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$ .

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato (secondo una tolleranza estimale pari  $\pm 10\%$ ) devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Il calcolo completo riguardante il procedimento applicato (MCA) è riportato nelle tabelle seguenti.

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



**Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio provinciale - Territorio**  
 Largo Bortolo Belotti 3 - CAP 24121 - Tel. 035 3880311 - Fax 03503880306 - email: dp.bergamo.uptbergamo@agenziaentrate.it

| Segmento del mercato immobiliare        |   | TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE    |                               |                               |                              |                              | COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables) |                      | IMMOBILE IN STIMA<br>(S= subject) |  |
|---|---|---|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|----------------------|-----------------------------------|--|
| Immobili Residenziali                   |   | Ca  | Cb                            | Cc                            | Cd                           |                              |  |                      |                                   |  |
| Fonte                                   |   | Compravendita                             | Compravendita                 | Compravendita                 | Compravendita                |                              |  |                      |                                   |  |
| Dati di riferimento                     | Estremi   | rep. n. 61968, racc. n. 15352             | rep. n. 21856, racc. n. 17622 | rep. n. 136998 racc. n. 26857 | rep. n. 11643 racc. n. 9950  |                              |  |                      |                                   |  |
|   | Prezzo o valore assunto (€)                               | 185.000,00                                | 275.400,00                    | 177.000,00                    | 119.000,00                   |                              |  |                      |                                   |  |
|   | Epoca dato (Semestre/anno)                                | 1°/2020                                   | 1°/2019                       | 1°/2019                       | 1°/2020                      |                              |  |                      |                                   |  |
|   | Comune  | Bergamo                                   | Bergamo                       | Bergamo                       | Bergamo                      |                              |  | Bergamo              |                                   |  |
|   | Indirizzo   | Via Martiri di Cefalonia                  | Via Gabriele Camozzi          | Via Casolino                  | Via Casolino                 |                              |  | Via Gabriele Camozzi |                                   |  |
|   | Toponimo  |   |                               |                               |                              |                              |  |                      |                                   |  |
|   | Numero civico   | 6   | 106                           | 7                             | 7                            |                              |  | 106                  |                                   |  |
|   | Sezione   | /   | /                             | /                             | /                            |                              |  | /                    |                                   |  |
|   | Foglio  | 52  | 52                            | 52                            | 52                           |                              |  | 52                   |                                   |  |
|   | Catastali   | Partile                                   | 7113                          | 4420                          | 2237                         | 2237                         |  |                      | 4420                              |  |
| Dati CMI della tipologia degli immobili | Subalterno  | 11  | 9                             | 23                            | 726                          |                              |  | 8                    |                                   |  |
|   | Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili | B3  | B3                            | B3                            | B3                           |                              |  | B3                   |                                   |  |
|   | Valori all'epoca del comparabile                          | Minimo €/m <sup>2</sup>                   | 1.650,00                      | 1.600,00                      | 1.600,00                     | 1.650,00                     |  |                      |                                   |  |
|   |   | Massimo €/m <sup>2</sup>                  | 2.100,00                      | 2.200,00                      | 2.200,00                     | 2.100,00                     |  |                      |                                   |  |
|   | Valori all'epoca della stima:                             | Minimo €/m <sup>2</sup>                   | 1.600,00                      | 1.600,00                      | 1.600,00                     | 1.600,00                     |  |                      | 1.600,00                          |  |
|   |   | Massimo €/m <sup>2</sup>                  | 2.300,00                      | 2.300,00                      | 2.300,00                     | 2.300,00                     |  |                      | 2.300,00                          |  |
|   | Caratteristiche oggetto di confronto                      | Consistenza raggiunta                     | Superficie in m <sup>2</sup>  | Superficie in m <sup>2</sup>  | Superficie in m <sup>2</sup> | Superficie in m <sup>2</sup> |  |                      | Superficie in m <sup>2</sup>      |  |
|   |   | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Normale                       | Normale                       | Normale                      | Normale                      |  |                      | Normale                           |  |
|   |   | Tipologia architettonica dell'edificio    | Civile                        | Civile                        | Civile                       | Civile                       |  |                      | Civile                            |  |
|   |   | Livello di piano dell'uso                 | Ultimo con ascensore          | Intermedio con ascensore      | Ultimo con ascensore         | Intermedio con ascensore     |  |                      | Intermedio con ascensore          |  |
| Orientamento prevalente dell'edificio   |   | E-O                                       | E-O                           | NE-NO                         | SE-SO                        |                              |  | SE-SO                |                                   |  |
| Stato manutentivo dell'uso              |   | Normale                                   | Normale                       | Normale                       | Scadente                     |                              |  | Scadente             |                                   |  |

| TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ   |                               |                               |                               |                               |   |          |  |  |  |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|----------|--|--|--|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ<br>(sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) | Ca                            | Cb                            | Cc                            | Cd                            | IMMOBILE IN STIMA<br>(Subject)  |          |  |  |  |
|   | DIVERSA EPOCA SUBJECT         | DIVERSA EPOCA SUBJECT         | DIVERSA EPOCA SUBJECT         | DIVERSA EPOCA SUBJECT         |   |          |  |  |  |
|   | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT |   |          |  |  |  |
| Zona OMI  | B3                            | B3                            | B3                            | B3                            | B3  |          |  |  |  |
| Prezzo rilevato (€)   | 185.000,00                    | 275.400,00                    | 177.000,00                    | 119.000,00                    | $V_{OMI} \text{ min.} = €m^2$   | 1.600,00 |  |  |  |
| Semestre OMI di riferimento   | 1°/2020                       | 1°/2019                       | 1°/2019                       | 1°/2020                       | $V_{OMI} \text{ max.} = €m^2$   | 2.300,00 |  |  |  |
| Valore centrale OMI (€/mq)<br>(zona ed epoca comparabile)   | 1.875,00                      | 1.900,00                      | 1.900,00                      | 1.875,00                      | $C' (€/m^2)$<br>(da scattare a normale)   | 550,00   |  |  |  |
| Coefficiente epoca $K_d$ (nella zona del comparabile)<br>( $V_{OMI}$ epoca stima / $V_{OMI}$ epoca comparabile)   | 1,04                          | 1,03                          | 1,03                          | 1,04                          | $C' (€/m^2)$<br>(da normale a attimo)   | 550,00   |  |  |  |
| Valore centrale OMI (€/mq)<br>(zona comparabile all'epoca stima)  | 1.950,00                      | 1.950,00                      | 1.950,00                      | 1.950,00                      | Epoca stima:  | 2°/2021  |  |  |  |
| Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima)<br>( $V_{OMI}$ zona subject / $V_{OMI}$ zona comparabile)  | 1,00                          | 1,00                          | 1,00                          | 1,00                          | Valore centrale OMI - €/m <sup>2</sup><br>(zona ed epoca subject)                 | 1.950,00 |  |  |  |
| Consistenza ragguagliata STci (mq)  | 104                           | 175                           | 109                           | 102                           | 89  |          |  |  |  |
| Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)   | 1.778,85                      | 1.573,71                      | 1.623,85                      | 1.166,67                      | Prezzo min. ammissibile - €/m <sup>2</sup><br>( $V_{OMI} \text{ min.} \cdot C'$ ) | 1.050,00 |  |  |  |
| Prezzo unitario omogeneizzato p/c - p/Ci x ke x kl (€/mq)   | 1.850,00                      | 1.615,13                      | 1.666,59                      | 1.213,33                      | Prezzo max. ammissibile - €/m <sup>2</sup><br>( $V_{OMI} \text{ max.} + C'$ )     | 2.850,00 |  |  |  |
| Prezzo complessivo omogeneizzato P/c - p/Ci x ST (€)  | 192.400,00                    | 282.647,37                    | 181.657,89                    | 123.760,00                    | p/c min - €   | 1.213,33 |  |  |  |
| Dato ammissibile (SI o NO)  | SI                            | SI                            | SI                            | SI                            |   |          |  |  |  |



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

| TABELLA "C" - DATI       |   |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |
|--------------------------|---|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE |   |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |
| N. ordine                | Caratteristiche degli immobili            | Ca                           |                 | Cb                           |                 | Cc                           |                 | Cd                           |                 | IMMOBILE IN STIMA (Subject)  |                 |
|                          |   | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. |
| c1                       | Consistenza raggiagliata                  | Superficie in m <sup>2</sup> | 104,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 175,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 109,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 102,00          | Superficie in m <sup>2</sup> | 88,00           |
| c2                       | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |
| c3                       | Tipologia architettonica dell'edificio    | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            |
| c4                       | Livello di piano dell'uso                 | Ultimo con ascensore         | 9,00            | Intermedio con ascensore     | 8,00            | Ultimo con ascensore         | 9,00            | Intermedio con ascensore     | 8,00            | Intermedio con ascensore     | 8,00            |
| c5                       | Orientamento prevalente dell'uso          | E-O                          | 2,00            | E-O                          | 2,00            | N-E-NO                       | 1,00            | SE-SO                        | 3,00            | SE-SO                        | 3,00            |
| c6                       | Stato manutentivo dell'uso                | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Scadente                     | 0,00            | Scadente                     | 0,00            |

| TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI |   |             |                  |                  |           |           |           |           |  |  |  |
|--------------------------------|---|-------------|------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|--|--|
| CARATTERISTICHE                |   |             |                  | PREZZI IMPLICITI |           |           |           |           |  |  |  |
| N.ordine                       | Nome                                      | Simbologia  | Unità di misura  | Coeff. Kci       | Ca        | Cb        | Cc        | Cd        |  |  |  |
| c1                             | Consistenza raggiagliata                  | Kc1 x p/cin | €/m <sup>2</sup> | 1,00             | 1.213,33  | 1.213,33  | 1.213,33  | 1.213,33  |  |  |  |
| c2                             | Localizzazione di dettaglio dell'edificio | Kc2XPci     | €                | 6,0%             | 11.544,00 | 16.959,84 | 10.899,47 | 7.425,60  |  |  |  |
| c3                             | Tipologia architettonica dell'edificio    | Kc3XPci     | €                | 6,2%             | 11.928,80 | 17.524,14 | 11.262,79 | 7.673,12  |  |  |  |
| c4                             | Livello di piano dell'uso                 | Kc4XPci     | €                | 5,5%             | 10.582,00 | 15.545,61 | 9.991,18  | 6.806,80  |  |  |  |
| c5                             | Orientamento prevalente dell'uso          | Kc5XPci     | €                | 3,1%             | 5.964,40  | 8.762,07  | 5.631,39  | 3.836,56  |  |  |  |
| c6                             | Stato manutentivo dell'uso                | Kc6XSts     | €                | 550,00           | 48.950,00 | 48.950,00 | 48.950,00 | 48.950,00 |  |  |  |



Dal procedimento estimativo adottato si ottiene il valore unitario di mercato pari a €/m<sup>2</sup> 1.267,16. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$89 \text{ m}^2 \times 1.267,16 \text{ €/m}^2 = 112.777,24 \text{ € arrotondato in cifra tonda a € } \mathbf{112.800,00}$$

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'aggiornamento della relazione di stima trasmessa con prot. n. 51683 del 09.04.2021 per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento ubicato in Bergamo in via Gabriele Camozzi n. 106 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 di stima 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, ambientale e di prevenzione, nonché sia in possesso di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste da leggi e/o regolamenti relativamente agli impianti vigenti a tale data.

La presente stima ha quindi lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili identificati catastalmente al fg. 52 p.lla 4420 sub. 728 e 729, così come indicato nella richiesta pervenuta, disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 158893 del 21.10.2021 tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII.

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 eseguiti, quest'Ufficio in esito al quesito estimativo in trattazione attribuisce all'immobile ubicato nel comune di Bergamo, in via Gabriele Camozzi n. 106, di cui alla richiesta pervenuta, il valore in cifra tonda pari ad **€ 112.800,00 (euro centododiciottocentomila/00)**.

Si evidenzia che l'importo sopra quantificato differisce da quello di cui alla precedente valutazione di quest'ufficio (€ 110.000 al 2021) in relazione alle mutate condizioni del mercato immobiliare, che ha registrato un aumento del valore unitario medio OMI riferito alla zona B3, passando da €/m<sup>2</sup> 1.875,00 del 1° semestre 2020 a €/m<sup>2</sup> 1.950,00 del 1° semestre 2021. La posizione all'interno della zona, seppur centrale, sconta tuttavia il sempre minor interesse per l'area soggetta ad un forte impatto ambientale, legato all'inquinamento acustico e veicolare. Inoltre, la valutazione tiene conto dello stato manutentivo scadente dell'immobile, dovuto alla mancata manutenzione e all'inutilizzo da parecchi anni.

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, 11 gennaio 2022

LA DIRETTRICE  
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO  
Giuseppa Gulletta (\*)  
*firmato digitalmente*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Michele Beretta

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