

IMMOBILE DENOMINATO CASCINA SAN GIOVANNI – VIA PONTIROLO, 71 - COMUNE DI TREVIGLIO (BG).

Oggetto della stima è l'immobile denominato Cascina San Giovanni in comune di Treviglio (BG), identificato al NCEU con i seguenti riferimenti:

- Fg. 14 – Mapp. 3962 – Sub. 705;
- Fg. 14 – Mapp. 3962 – Sub. 706;
- Fg. 14 – Mapp. 3962 – Sub. 2;
- Fg. 14 – Mapp. 3962 – Sub. 702;
- Fg. 14 – Mapp. 3962 – Sub. 707;
- Fg. 14 – Mapp. 3962 – Sub. 703;
- Fg. 14 – Mapp. 9014 – Sub. 3;
- Fg. 14 – Mapp. 3962 – Sub. 704;
- Fg. 14 – Mapp. 3962 – Sub. 708;
- Fg. 9 – Mapp. 639;
- Fg. 9 – Mapp. 643;
- Fg. 9 – Mapp. 644;
- Fg. 9 – Mapp. 3597;
- Fg. 9 – Mapp. 3837;
- Fg. 9 – Mapp. 19444;
- Fg. 9 – Mapp. 19446;
- Fg. 9 – Mapp. 19442;
- Fg. 9 – Mapp. 19448;

UTENZE PRESENTI

L'immobile è servito da strada e con allacciati i servizi di acqua, gas ed energia elettrica.

Attualmente non è presente allaccio alla fognatura comunale, per tale scarico attualmente l'immobile utilizza fossa settica.

SERVIZI VICINANZE

Sono presenti negozi e attività commerciali raggiungibili solo mediante auto.

L'immobile è stato costruito attorno agli anni '60-'70 e attualmente è al rustico con la maggior parte degli interni vandalizzati.

L'immobile non consente un utilizzo nell'immediato da parte di eventuali acquirenti se non previo una ristrutturazione importante.

Il tetto ha vistose perdite di acqua che hanno causato infiltrazioni non indifferenti al piano sottotetto.



Gli impianti dell'immobile non sono presenti, erano stati iniziati ma non sono stati completati e il loro gradi di ultimazione li rende inutilizzabili per qualsiasi scopo.

Attualmente l'immobile è disabitato.

PGI

Attualmente l'immobile si trova in zona Art.30 - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco

Per maggiore dettaglio vedere Allegato 1



Tav P1e PDR



VINCOLI

Attualmente l'immobile è gravato da un vincolo di passaggio di canale irriguo nel terreno sottostante, questo comporta l'impossibilità di realizzare degli interrati qualora necessari.



Tav E2a PDR



E' presente un vincolo da elettrodotto che non consente di realizzare altezze superiori alle esistenti.



Tav E1a PDR



Immagine aerea di inquadramento

VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA

Per effettuare la verifica di conformità urbanistica è stato richiesto un accesso agli atti presso il Comune interessato ma attualmente si è ancora in attesa dell'appuntamento per la visione delle eventuali pratiche reperite.



STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

Data la tipologia dell'immobile, la sua vetustà, lo stato in cui si trova e la sua non possibile fruibilità immediata, si è previsto di adottare come valore di mercato la cifra di **400,00 euro/mq.**

Tale valore viene utilizzato per determinare il valore di un rustico in caso di vendita; il rustico in tali situazioni è sempre dotato di:

- accesso carrale;
- Ingresso al piano;
- Unione fra i piani interna e non con passaggi esterni;
- medesimi gradi di finitura per tutti i locali,
- Altezze interne conformi ai regolamenti locali di igiene e comunque fruibili;
- Presenza di allacciamenti primari (Acqua, luce, gas).

tali caratteristiche sono presenti nell'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione dei terreni agricoli in vendita con l'immobile, si adotta il valore di **7.90 euro/mq (media per i seminativi irrigui)**; tale valore è stato ricavato dalla biografia esistente, nella fattispecie è stato utilizzato il listino 2021 Exeo

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI BERGAMO-RILEVAZIONE 2020

TREVIGLIO

Abitanti: 29.177
Superficie: kmq 31,54
Altitudine: m 125
Classificazione climatica:
zona E 2237 GG

Si trova nella media pianura Padana, a circa 20 km in direzione sud rispetto al capoluogo orobico. L'economia trevigliese è legata all'agricoltura, all'artigianato e a piccole imprese industriali.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A794A	48.000	72.000
Seminativo irriguo	A794A	63.000	95.000
Orto irriguo	A794A	73.000	110.000
Prato	A794A	43.000	65.000
Prato irriguo	A794A	59.000	90.000
Frutteto	A794C	53.000	100.000
Pascolo	A794E	4.600	8.000
Bosco alto fusto	A794D	7.000	18.000
Bosco misto	A794L	4.300	15.000
Bosco ceduo	A794L	2.900	10.000
Culture floreo vivaistiche -Vivaio	A794A	86.000	130.000
Pioppeto	A794N	32.000	60.000
Incolto sterile	A794E	4.600	8.000



DETERMINAZIONE AREE

Coefficienti aree

Per calcolare il più probabile valore di mercato ci si è avvalsi della norma UNI EN 15733:2011, UNI 10750:2005, UNI 10750:1998 per quanto concerne la ponderazione da adottare nella determinazione delle aree.

In particolare si sono utilizzati i seguenti metodi per il calcolo delle aree (estratto norma UNI 10750:1998):

4.4.2 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).*

4.4.2.1 Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti*
- c) 35% dei patii e porticati;*
- d) 60% delle verande;*
- e) 15% dei giardini di appartamento;*
- f) 10% dei giardini di ville e villini.*



DETERMINAZIONE AREE

Fabbricati

<i>n° vano</i>	<i>Vano</i>	<i>mq reali</i>	<i>k</i>	<i>mq Convenzionali</i>
1	Cantina	44,58	0,70	31,21
2	Camera	22,32	1,00	22,32
3	Soggiorno	18,66	1,00	18,66
4	Bagno	4,53	1,00	4,53
5	Disimpegno	2,97	1,00	2,97
6	Cucina	15,31	1,00	15,31
7	Ripostiglio	11,26	0,70	7,88
8	Bagno	5,37	0,70	3,76
9	Lavanderia	5,24	0,70	3,67
10	Centrale termica	14,40	0,70	10,08
11	Locale 1	54,88	1,00	54,88
12	Zona cucina	30,21	1,00	30,21
13	Bagno	6,27	1,00	6,27
14	Locale 2	21,63	1,00	21,63
15	Locale 3	21,60	1,00	21,60
16	Disimpegno	2,19	1,00	2,19
17	Disimpegno	2,09	1,00	2,09
18	Bagno	5,07	1,00	5,07
19	Locale 4	19,65	1,00	19,65
20	Locale 1	22,34	1,00	22,34
21	Locale 2	22,78	1,00	22,78
22	Disimpegno	2,01	1,00	2,01
23	Bagno	5,68	1,00	5,68



24	Zona giorno	30,21	1,00	30,21
25	Bagno	6,27	1,00	6,27
26	Locale 4	21,79	1,00	21,79
27	Locale 5	21,60	1,00	21,60
28	Disimpegno	2,19	1,00	2,19
29	Disimpegno	2,09	1,00	2,09
30	Bagno	5,07	1,00	5,07
31	Locale 6	19,65	1,00	19,65
32	Locale 2	20,37	1,00	20,37
33	Bagno	4,72	1,00	4,72
34	Disimpegno	2,13	11,00	23,43
35	Locale 1	30,39	1,00	30,39
36	Locale 3	30,25	1,00	30,25
37	Ripostiglio	5,63	1,00	5,63
38	Ripostiglio	5,74	1,00	5,74
39	Sottotetto	2,97	0,30	0,89
40	Sottotetto	1,98	0,30	0,59
41	Locale 4	17,67	1,00	17,67
42	Disimpegno	2,09	1,00	2,09
43	Bagno	4,90	1,00	4,90
44	Locale di sgombero	11,61	0,70	8,13
45	Locale di sgombero	12,87	0,70	9,01
46	Terrazzo	10,20	0,30	3,06
47	Terrazzo	10,07	0,30	3,02
48	Terrazzo	14,12	0,30	4,24
49	Terrazzo	13,95	0,30	4,19



50	Terrazzo	50,49	0,30	15,15
51	Terrazzo	2,62	0,30	0,79
52	Portico	51,18	0,30	15,35
53	Portico	249,81	0,30	74,94
54	Portico	44,79	0,30	13,44
55	Area ext	25,08	0,10	2,51
TERR	9014	1620,00	0,10	162,00
TERR	3962	3260,00	0,10	326,00
IMM	Area immobile	-694,00	0,10	-69,40
TOTALE				1164,74

Terreni

<i>terreno</i>	<i>destinazione</i>	<i>mq</i>
639	Seminativo irriguo arboreo	9770,00
643	Seminativo irriguo arboreo	1549,00
644	Seminativo irriguo arboreo	5196,00
3597	Seminativo irriguo arboreo	1670,00
3837	Seminativo irriguo arboreo	1805,00
19442	Seminativo irriguo arboreo	2360,00
19444	Seminativo irriguo arboreo	625,00
19446	Seminativo irriguo arboreo	1020,00
19448	Seminativo irriguo arboreo	1760,00
TOTALE		25755,00



DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

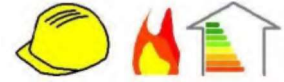
VALORE IMMOBILE RESIDENZIALE NON VINCOLATO	=	1164,74	mq	x	400 Euro/mq	=	465 897,20 €
--	---	---------	----	---	-------------	---	--------------

VALORE IMMOBILE CON VINCOLO ELETTRODOTTO E CANALE	=	465897,20	Euro	x	0,8 %	=	372 717,76 €
---	---	-----------	------	---	-------	---	--------------

DETRAZIONE PER REALIZZAZIONE IMPIANTO DI FITODEPURAZIONE E VINCOLO AI RELATIVI INGOMBRI	=	40000,00	Euro	=		=	-40 000,00 €
---	---	----------	------	---	--	---	--------------

VALORE TERRENI ADIACENTI	=	25755,00	mq	x	7,9 Euro/mq	=	203 464,50 €
--------------------------	---	----------	----	---	-------------	---	--------------

VALORE TOTALE CASCINA + TERRENI ADIACENTI							536 182,26 €
---	--	--	--	--	--	--	--------------



DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA IMMEDIATA A CORPO

Il momento storico attuale generato dalla pandemia ha creato una contrazione delle compravendite immobiliari. La contrazione, considerando anche la possibilità o meno di utilizzare i vari bonus messi a disposizione dello Stato per la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare esistente, resta comunque un fattore ostativo nelle compravendite di immobili impegnativi come l'oggetto di stima.

Le compravendite nel 2020 sono state relativamente basse e questo porta ad avere ancora sul mercato un numero elevato di immobili, maggiore rispetto alla normalità.

L'incremento del numero di immobili sul mercato genera una maggiore scelta per il potenziale acquirente che è facilitato dalla possibilità di confrontare più immobili e scegliere quello a prezzo inferiore.

La tipologia dell'immobile oggetto di stima non da questa possibilità in quanto è praticamente unico nel suo genere e nella zona ove è posizionato.

La singolarità dell'immobile racchiude in se una serie di caratteristiche negative per il mercato immobiliare:

- Grandi dimensioni;
- Vincoli nella trasformazione dell'edificio;
- Necessità di realizzare interventi per renderlo fruibile nell'immediato;
- Location con platee di potenziale acquirenti limitata;

Tutti questi fattori comportano la non immediata rivendibilità dell'immobile e soprattutto non consentono l'acquisto da parte di "chiunque" dell'immobile stesso.

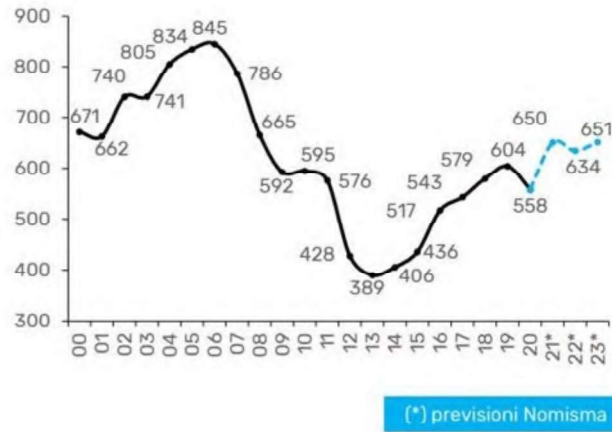
L'acquirente tipo dovrà necessariamente essere una persona (fisica o giuridica) con disponibilità economiche necessarie all'acquisto, progettazione e sistemazione dell'immobile prima di immetterlo nuovamente sul mercato o di metterlo a reddito.

L'immobile se venduto con il suo prezzo di mercato, rischierebbe di rimanere invenduto per diverso tempo, in disaccordo con la necessità del venditore di realizzare nel più breve tempo possibile.

A tal scopo, prendendo in considerazione anche le previsioni Nomisma è possibile immaginare che in caso di immediato realizzo alla data odierna, il prezzo verrebbe contrattato al ribasso per permettere un acquisto cauto da parte del potenziale acquirente.



ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI E PREVISIONI (migliaia)



Fonte: Agenzia delle Entrate

A tal scopo si sono effettuate delle verifiche su immobili riconducibili a tipologie similari e verificando i prezzi a base d'asta e i prezzi di aggiudicazione, verificando che la diminuzione è attorno al 20% dal prezzo di mercato. Pertanto in caso di compravendita immediata a corpo e nello stato in cui è l'immobile, si reputa congrua una diminuzione di prezzo di cca il **20 %**.

VALORE IMMOBILE CON POSSIBILITA' DI VENDITA IMMEDIATA A CORPO	=	536182,26	Euro	x	0,8	%	=	428 945,81 €
---	---	-----------	------	---	-----	---	---	--------------



DETERMINAZIONE VALORE IMPONIBILE CATASTALE

MODALITÀ DI CALCOLO

La base imponibile si calcola seguendo utilizzando la seguente formula:

$$V_{imp} = R_{cat} \times 1.05 \times K_{cat}$$

- V_{imp} = Valore imponibile
- R_{cat} = Rendita catastale
- Rivalutazione della rendita al 5%
- K_{cat} = Moltiplicazione del valore così ottenuto per uno dei coefficienti previsti dalla normativa.

Il secondo punto per il calcolo della base imponibile consiste nel rivalutare la rendita catastale al 5%, questa rivalutazione riguarda tutti gli immobili indipendentemente dalla categoria catastale di riferimento.

Il terzo punto per il calcolo della base imponibile IMU consiste nel moltiplicare il valore precedentemente ottenuto, secondo uno dei coefficienti moltiplicatori previsti dalla normativa:

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (tranne A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2 - C/6 - C/7	160
C/3 - C/4 - C/5	140
D (Tranne D/5)	65
D/5	80
Terreni	135

Fonte art. 1, comma 746-747, della legge n. 160 del 2019



VALORE IMPONIBILE IMMOBILE

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	Rendita rivalutata 5%	K	Valore imponibile
F	14	3962	705	A/2	424,79 €	446,03 €	160	71 364,72 €
F	14	3962	706	A/2	364,10 €	382,31 €	160	61 168,80 €
F	14	9014	2	C/2	253,06 €	265,71 €	160	42 514,08 €
F	14	3962	702	A/2	788,89 €	828,33 €	160	132 533,52 €
F	14	3962	707	A/2	485,47 €	509,74 €	160	81 558,96 €
F	14	3962	703	A/2	303,42 €	318,59 €	160	50 974,56 €
F	14	9014	2	A/2	485,47 €	509,74 €	160	81 558,96 €
F	14	3962	704	A/2	364,10 €	382,31 €	160	61 168,80 €
F	14	3962	708	A/2	485,47 €	509,74 €	160	81 558,96 €
								664 401,36 €

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	Rendita rivalutata 5%	K	Valore imponibile
T	9	639			93,95 €	98,65 €	135	13 317,41 €
T	9	643			14,80 €	15,54 €	135	2 097,90 €
T	9	644			49,64 €	52,12 €	135	7 036,47 €
T	9	3597			15,96 €	16,76 €	135	2 262,33 €
T	9	3837			17,25 €	18,11 €	135	2 445,19 €
T	9	19442			22,55 €	23,68 €	135	3 196,46 €
T	9	19444			5,00 €	5,25 €	135	708,75 €
T	9	19446			9,75 €	10,24 €	135	1 382,06 €
T	9	19448			16,82 €	17,66 €	135	2 384,24 €
								34 830,81 €



Ing. Manuel Ravasio

Via M. Polo, 5 – 24048 Treviolo (BG)

Mobile: 328 70.25.010 Tel: 035.06.66.269 – Fax: 035.06.66.271

E-Mail: manuel.ravasio@safetyengineering.biz – Pec: manuel.ravasio2@ingpec.eu



Progettazione – Stime - Perizie - Abilitato 494/96 (PSC, POS, PIMUS, PSS) - Certificazioni energetiche - CTU Tribunale di Bergamo – Abilitato Ex L. 818/84 -
(CPI) Certificati Prevenzione Incendi - Rilievi - Catasto – Rilievi topografici – RSPP (tutti i codici Ateco)

CONCLUSIONI

Dai calcoli eseguiti si può con ragionevole approssimazione determinare il valore dell'immobile al 2021 pari a:

Valore di mercato anno 2021 = 536.000,00Euro

Valore immobile con vendita a corpo = 429.000,00Euro

Il tecnico

Ing. Ravasio Manuel

