



**IMMOBILE DENOMINATO CASCINA FENATICA – COMUNE DI FONTANELLA**

Oggetto della stima è l'immobile denominato Cascina Fenatica in comune di Fontanella (BG), identificato al NCEU al fg. 11 part 1.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	1	6			A/2	2	6 vani	Totale: 156 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 155 m <sup>2</sup>	Euro 464,81 L. 900.000
11	1	7			C/3	2	116 m <sup>2</sup>	Totale: 117 m <sup>2</sup>	Euro 173,74 L. 336.400
11	1	712			B/1	2	1002 m <sup>2</sup>	Totale: 320 m <sup>2</sup>	Euro 429,52

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
11	98		-	SEMIN IRRIG	2	96	98	IC4A	Euro 72,62 L. 140.621	Euro 80,14 L. 155.168
11	100		-	SEMIN IRRIG	2	14	36	IC4A	Euro 10,75 L. 20.822	Euro 11,87 L. 22.976
11	139		-	SEMIN IRRIG	2	06	00	IC4A	Euro 4,49 L. 8.700	Euro 4,96 L. 9.600

**UTENZE PRESENTI**

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

**SERVIZI VICINANZE**

Sono presenti negozi e attività commerciali raggiungibili solo mediante auto.

L'immobile è stato costruito nei primi del '900 e presenta finiture interne di tipo variabile, attualmente l'immobile è utilizzato per scopi sociali dalla cooperativa stessa.

L'immobile si trova in uno stato conservativo decoroso e con possibilità di utilizzo nell'immediato anche da parte di eventuali acquirenti.

Gli impianti dell'immobile sono dotati tutti di dichiarazione di conformità e le parti non ultimate all'esterno (cappotto mancante), necessitano di manutenzione straordinaria solo per la parte esterna.

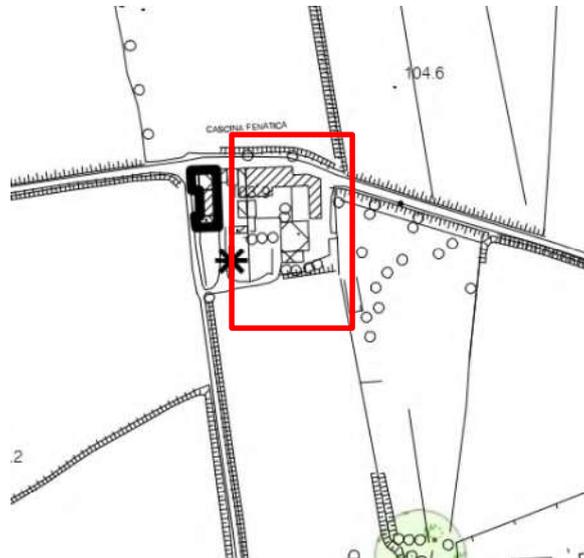
Attualmente l'immobile ospita del personale della cooperativa e i terreni adiacenti ospitano animali della fattoria.



## PGT

Nel PGT il lotto è identificato come Ambito agricolo E1 – art. 62

Per maggiore dettaglio vedere Allegato 1



## VINCOLI

Attualmente l'immobile è gravato da vincolo registrato a Crema il 12/10/1998 che vincola l'immobile per 50 anni a partire dalla data di registrazione (1998) a destinare l'immobile "esclusivamente per attività connesse alle finalità della comunità terapeutica" questa limitazione vincola la platea dei potenziali acquirenti.



Immagine aerea di inquadramento



**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)*

## VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA

E' stato richiesto l'accesso atti alla documentazione in archivio presso il Comune di Fontanella, ma non è stato possibile reperire delle pratiche relative alla coop rinnovamento e relative all'immobile Cascina Fenatica, si allega copia della dichiarazione Comune di Fontanella.

Al Comune di Fontanella sono state richieste ulteriori pratiche, ma attualmente non si è ancora ottenuta risposta, data la richiesta della committenza di redazione delle stime si è proceduto senza la possibilità di verificare la conformità urbanistica sulle nuove pratiche richieste.



## STIMA

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

Data la tipologia dell'immobile, la sua vetustà e la sua non possibile vendibilità immediata, si è previsto di adottare come valore di mercato la cifra di **550,00 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 agibilità

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

#### FONTANELLA



Comune a vocazione prevalentemente agricola, situato nella pianura orientale bergamasca, sul confine con la provincia di Cremona, dista circa 30 chilometri dal capoluogo orobico.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A794A	49.000	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 floro 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

<i>n° vano</i>	<i>Vano</i>	<i>mq reali</i>	<i>k</i>	<i>mq Convenzionali</i>
1	Camera	17,41	1,00	17,41
2	Camera	16,95	1,00	16,95
3	Camera	16,86	1,00	16,86
4	Bagno	5,18	1,00	5,18
5	Bagno	4,53	1,00	4,53
6	Bagno	4,81	1,00	4,81
7	Bagno	5,65	1,00	5,65
8	Camera	14,26	1,00	14,26
9	Camera	21,78	1,00	21,78
10	Disimpegno	13,34	1,00	13,34
11	Bagno	5,34	1,00	5,34
12	Terrazzo	18,80	0,30	5,64
13	Centrale termica	5,39	0,30	1,62
14	Locale polivalente	87,84	0,70	61,49
15	Cucina	21,85	1,00	21,85
15a	Bagno	5,84	1,00	5,84
16	Bagno	5,53	1,00	5,53
17	Disimpegno	7,41	1,00	7,41
18	Portico	64,04	0,30	19,21
19	Laboratorio	58,48	0,90	52,63
20	Locale polivalente	27,25	1,00	27,25
21	Bagno	7,03	1,00	7,03
22	wc	2,30	0,30	0,69



**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)

23	Disimpegno	2,60	1,00	2,60
24	ingresso	6,27	1,00	6,27
25	Ripostiglio	1,72	1,00	1,72
26	Bagno	5,25	1,00	5,25
27	Disimpegno	11,12	1,00	11,12
28	Locale	19,38	1,00	19,38
29	Locale	18,33	1,00	18,33
30	Ripostiglio	1,72	1,00	1,72
31	Bagno	5,25	1,00	5,25
32	Disimpegno	11,71	1,00	11,71
33	Locale	15,50	1,00	15,50
34	Disimpegno	5,22	1,00	5,22
35	Locale	20,02	1,00	20,02
T02	Terreno esterno di pertinenza	1122,51	0,30	336,75
<b>TOTALE</b>				<b>803,14</b>



### DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

VALORE IMMOBILE RESIDENZIALE NON VINCOLATO	=	803,14	mq	x	550 Euro/mq	=	441 728,10 €
--	---	--------	----	---	-------------	---	--------------

VALORE IMMOBILE CON VINCOLO DI UTILIZZO	=	441728,10	Euro	x	0,8 %	=	353 382,48 €
--	---	-----------	------	---	-------	---	--------------

VALORE TERRENI ADIACENTI	=	11734,00	mq	x	7,9 Euro/mq	=	92 698,60 €
--------------------------	---	----------	----	---	-------------	---	-------------

VALORE TOTALE CASCINA + TERRENI ADIACENTI							446 081,08 €
---	--	--	--	--	--	--	--------------



## 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.

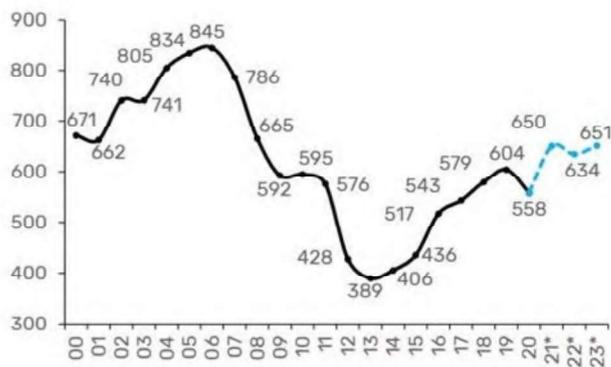
L'acquirente tipo dovrà necessariamente essere una persona (fisica o giuridica) con disponibilità economiche necessarie all'acquisto, progettazione e sistemazione dell'immobile prima di immetterlo nuovamente sul mercato o di metterlo a reddito.

L'immobile se venduto con il suo prezzo di mercato, rischierebbe di rimanere invenduto per diverso tempo, in disaccordo con la necessità da parte del venditore di fare cassa 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)**



(\*) previsioni Nomisma

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	=	446081,08	Euro	x	0,8	%	=	356 864,86 €
---	---	-----------	------	---	-----	---	---	--------------



## 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	11	1	6	A/2	464,81 €	488,05 €	160	78 088,08 €
T	11	1	7	C/3	173,14 €	181,80 €	140	25 451,58 €
T	11	1	712	B/1	429,52 €	451,00 €	140	63 139,44 €
T	11	98			72,62 €	76,25 €	135	10 293,89 €
T	11	100			10,75 €	11,29 €	135	1 523,81 €
T	11	139			4,49 €	4,71 €	135	636,46 €
								179 133,26 €



**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 = 446 000,00 Euro**

**Valore in caso di vendita immediata = 357 000,00 Euro**

Il tecnico

*Ing. Ravasio Manuel*

