



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)

**IMMOBILE DENOMINATO TORRE ZURLÌ – VIA ROMA, 2 - COMUNE DI PIANENGO (CR).**

Oggetto della stima è l'immobile denominato Torre Zurlì in comune di Pianengo (CR), identificato al NCEU con i seguenti riferimenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1		7	96	505			A/2	3	2 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>±±</sup> : 56 m <sup>2</sup>
2		7	96	506			A/2	3	2 vani	Totale: 55 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>±±</sup> : 55 m <sup>2</sup>
3		7	96	507			A/2	3	1,5 vani	Totale: 39 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>±±</sup> : 39 m <sup>2</sup>
4		7	96	508			A/2	3	1,5 vani	Totale: 45 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>±±</sup> : 45 m <sup>2</sup>
5		7	96	509			A/2	3	1,5 vani	Totale: 40 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>±±</sup> : 40 m <sup>2</sup>
6		7	96	510			A/2	3	1,5 vani	Totale: 40 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>±±</sup> : 40 m <sup>2</sup>
7		7	96	511			A/2	3	2 vani	Totale: 48 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>±±</sup> : 48 m <sup>2</sup>



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)

8		7	96	512			A/2	3	2,5 vani	Totale: 57 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 57 m <sup>2</sup>
9		7	96	513			A/2	3	1,5 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 36 m <sup>2</sup>
10		7	96	514			A/2	3	1,5 vani	Totale: 39 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 39 m <sup>2</sup>
11		7	96	515			A/2	3	1,5 vani	Totale: 35 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 35 m <sup>2</sup>
12		7	96	516			A/2	3	2 vani	Totale: 46 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 46 m <sup>2</sup>
13		7	96	517			A/2	3	2,5 vani	Totale: 58 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 58 m <sup>2</sup>
14		7	96	518			A/2	3	1,5 vani	Totale: 37 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 37 m <sup>2</sup>
15		7	96	519			A/2	3	1,5 vani	Totale: 39 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 39 m <sup>2</sup>
16		7	96	520			A/2	3	1,5 vani	Totale: 35 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 35 m <sup>2</sup>
17		7	96	521			A/2	3	2 vani	Totale: 46 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 46 m <sup>2</sup>
18		7	96	522			A/2	3	2,5 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 59 m <sup>2</sup>
19		7	96	523			A/2	3	1,5 vani	Totale: 37 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 37 m <sup>2</sup>
20		7	96	524			A/2	3	2 vani	Totale: 51 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 51 m <sup>2</sup>



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)

21		7	96	525			A/2	3	1,5 vani	Totale: 39 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 39 m <sup>2</sup>
22		7	96	526			A/2	3	1,5 vani	Totale: 37 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 37 m <sup>2</sup>
23		7	96	527			A/2	3	2 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 56 m <sup>2</sup>
24		7	96	528			A/2	3	1,5 vani	Totale: 37 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 37 m <sup>2</sup>
25		7	96	529			A/2	3	2 vani	Totale: 50 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 50 m <sup>2</sup>
26		7	96	530			A/2	3	1,5 vani	Totale: 39 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 39 m <sup>2</sup>
27		7	96	531			A/2	3	1,5 vani	Totale: 38 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 38 m <sup>2</sup>
28		7	98				B/7	U	934 m <sup>3</sup>	Totale: 92 m <sup>2</sup>
29		7	99	501			A/10	1	3,5 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup>
30		7	99	502			A/2	3	4 vani	Totale: 100 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 100 m <sup>2</sup>
31		7	105	502			A/2	3	1,5 vani	Totale: 42 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 42 m <sup>2</sup>



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)

32		7	105	503			A/2	3	2 vani	Totale: 44 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 44 m <sup>2</sup>
33		7	105	504			A/2	3	2,5 vani	Totale: 41 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 41 m <sup>2</sup>
34		7	105	505			A/2	3	2 vani	Totale: 43 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 43 m <sup>2</sup>
35		7	105	506			A/2	3	4 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 109 m <sup>2</sup>
36		7	105	507			A/2	3	3 vani	Totale: 58 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 58 m <sup>2</sup>
37		7	105	509			A/2	3	1,5 vani	Totale: 43 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 43 m <sup>2</sup>
38		7	105	510			A/2	3	1,5 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 36 m <sup>2</sup>
39		7	105	511			A/2	3	1,5 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 36 m <sup>2</sup>
40		7	105	512			A/2	3	2 vani	Totale: 44 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 44 m <sup>2</sup>
41		7	236	502			D/1			
42		7	105	514			A/2	3	3,5 vani	Totale: 92 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 92 m <sup>2</sup>
43		7	105	515			A/2	3	1,5 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 36 m <sup>2</sup>

44		7	105	516			A/2	3	1,5 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 36 m <sup>2</sup>
45		7	105	517			A/2	3	2 vani	Totale: 50 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 50 m <sup>2</sup>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CL <sup>2</sup>				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		
							ha are ca		
1	7	94		-	BOSCO MISTO	U		21	90
2	7	398		-	PRATO IRRIG	1	2	90	46



**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)

## SERVIZI, UTENZE, VINCOLI

### Utenze presenti

L'immobile è servito da strada e con allacciati i servizi di energia elettrica e fognatura.

Attualmente non è presente allaccio al gas metano ma sono presente le predisposizioni per ogni singolo appartamento.

L'acqua viene prelevata direttamente dal sottosuolo mediante pozzi.

Gli immobili sono tutti autonomi, dotati di caldaie per la maggior parte degli appartamenti (ad esclusione di quelli non ancora ristrutturati).

### Servizi vicinanze

Sono presenti negozi e attività commerciali raggiungibili anche a piedi nel piccolo centro di Pianengo.

Si tratta di un complesso sorto attorno ad una torre quattrocentesca, fatte erigere a scopi di avvistamento e di difesa, verosimilmente tra il 1569 ed il 1575, la torre divenne negli anni successivi parte architettonica integrante della villa fatta erigere dalla famiglia, che la detenne fino al 1895.

L'immobile non consente un utilizzo nell'immediato da parte di eventuali acquirenti se non previa realizzazione di allaccio gas, sostituzione del manto di copertura di tutte le coperture.

Gli impianti dell'immobile sono presenti e funzionanti (elettrico e acqua).

Attualmente l'immobile è disabitato.

### PGT

Attualmente l'immobile si trova in zona ARTR 9 – Ambito di riqualificazione turistico-ricettiva.

Per maggiore dettaglio vedere Allegato 1





**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)

### **Destinazioni d'uso ammesse:**

Destinazione d'uso principale : Turistica ricettiva D3

Destinazioni d'uso compatibili: Ri, Is1, Is2, Is3

### **Vincoli**

Sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo PGT
- Vincolo Beni culturali Art 10 Dlgs 42/2004
- Vincolo Parco del Serio
- Vincolo Provincia di Cremona

### **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.



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)

## STIMA

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

Data la tipologia dell'immobile, il vincolo di riconversione in turistico-residenziale, il valore storico dell'immobile e i relativi vincoli; dato lo stato di conservazione superiore alla media delle fattorie/immobili agricoli circostanti, si è deciso di adottare il valore di **550,00 euro/mq.**

Tale valore viene utilizzato per determinare il valore di una cascina in caso di vendita; in tali situazioni l'immobile 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 in parte nell'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione dei terreni agricoli in vendita con l'immobile, si sono adottati i valori di media (max e min) ricavati dalla biografia esistente, nella fattispecie è stato utilizzato il listino 2020 Exeo.

### OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI CREMONA-RILEVAZIONE 2020

#### PIANENGO

Abitanti: 2.817 Superficie: kmq 5 Altitudine: m 83 Classificazione climatica: zona E 2385 GG	
--	--

Comune a vocazione prevalentemente agricola, dista 47 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D150A	22.000	38.000
Seminativo irriguo	D150A	39.000	66.000
Orto irriguo	D150B	57.000	78.000
Prato	D150A	15.000	26.000
Prato irriguo	D150A	34.000	58.000
Bosco misto	D150G	4.200	16.000
Bosco ceduo	D150G	3.400	13.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	D150B	59.000	80.000
Pioppeto	D150H	24.000	48.000
Incolto sterile	D150E	2.000	3.500



**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)

## 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.*



**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)

## AREE

### Fabbricati

<i>n° vano</i>	<i>Vano</i>	<i>mq reali</i>	<i>k</i>	<i>mq Convenzionali</i>
1	Locale tecnico	13,69	0,80	10,95
2	Locale contatore	9,26	0,80	7,41
3	Chiesa	67,04	1,00	67,04
4	Camera	21,04	1,00	21,04
5	Camera	21,16	1,00	21,16
6	Camera	13,04	1,00	13,04
7	Disimpegno	1,18	1,00	1,18
8	Disimpegno	1,56	1,00	1,56
9	Camera	9,34	0,90	8,41
10	bagno	2,52	1,00	2,52
11	Ingresso	23,74	1,00	23,74
12	Camera	31,46	1,00	31,46
13	Disimpegno	2,92	1,00	2,92
14	bagno	5,02	1,00	5,02
15	Disimpegno	1,67	1,00	1,67
16	bagno	4,68	1,00	4,68
17	Ingresso	6,28	1,00	6,28
18	Camera	10,29	1,00	10,29
19	Disimpegno	1,72	1,00	1,72
20	bagno	5,88	1,00	5,88
21	Camera	17,50	1,00	17,50
22	Camera	28,47	1,00	28,47
23	Disimpegno	2,61	1,00	2,61



**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)

24	bagno	5,30	1,00	5,30
25	Ingresso	8,23	1,00	8,23
26	Sottoscale	7,65	1,00	7,65
27	Camera	20,78	1,00	20,78
28	Disimpegno	3,68	1,00	3,68
29	bagno	5,19	1,00	5,19
30	bagno	9,27	1,00	9,27
31	Camera	11,78	1,00	11,78
32	Camera	14,78	1,00	14,78
33	Camera	15,94	1,00	15,94
34	Ripostiglio comune	16,83	1,00	16,83
35	Camera	39,65	1,00	39,65
36	Disimpegno	3,20	1,00	3,20
37	Ingresso	26,88	1,00	26,88
38	Locale tecnico	7,41	0,80	5,93
39	Ingresso	16,82	1,00	16,82
40	Camera	35,02	1,00	35,02
41	Disimpegno	2,28	1,00	2,28
42	bagno	5,68	1,00	5,68
43	Camera	35,42	1,00	35,42
44	Disimpegno	2,31	1,00	2,31
45	bagno	5,75	1,00	5,75
46	Camera	23,75	1,00	23,75
47	Disimpegno	2,30	1,00	2,30
48	bagno	4,96	1,00	4,96
49	Ingresso	2,88	1,00	2,88



**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)

50	Camera	25,05	1,00	25,05
51	bagno	8,02	1,00	8,02
52	Ingresso	27,46	1,00	27,46
53	Disimpegno	6,34	1,00	6,34
54	Ingresso	6,46	1,00	6,46
55	Disimpegno	26,72	1,00	26,72
56	Camera	23,13	1,00	23,13
57	Disimpegno	4,03	1,00	4,03
58	bagno	5,58	1,00	5,58
59	Camera	22,76	1,00	22,76
60	bagno	5,25	1,00	5,25
61	Disimpegno	2,78	1,00	2,78
62	Camera	23,07	1,00	23,07
63	bagno	6,24	1,00	6,24
64	Disimpegno	2,79	1,00	2,79
65	Camera	27,02	1,00	27,02
66	bagno	6,19	1,00	6,19
67	Disimpegno	3,06	1,00	3,06
68	Camera	23,42	1,00	23,42
69	bagno	5,21	1,00	5,21
70	Disimpegno	1,37	1,00	1,37
71	Camera	15,64	1,00	15,64
72	bagno	5,44	1,00	5,44
73	Disimpegno	1,34	1,00	1,34
74	Camera	22,13	1,00	22,13
75	Camera	11,29	1,00	11,29



**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)

76	Soggiorno	21,51	1,00	21,51
77	Camera	8,36	1,00	8,36
78	Camera	14,36	1,00	14,36
79	bagno	5,45	1,00	5,45
80	Camera	26,00	1,00	26,00
81	bagno	5,52	1,00	5,52
82	Disimpegno	1,71	1,00	1,71
83	Disimpegno comune	14,73	1,00	14,73
84	Camera	22,13	1,00	22,13
85	bagno	5,02	1,00	5,02
86	Disimpegno	2,50	1,00	2,50
87	Camera	23,46	1,00	23,46
88	bagno	5,25	1,00	5,25
89	Disimpegno	2,50	1,00	2,50
90	Camera	29,74	1,00	29,74
91	bagno	5,07	1,00	5,07
92	Disimpegno	1,61	1,00	1,61
93	Camera	33,18	1,00	33,18
94	bagno	5,00	1,00	5,00
95	Disimpegno	3,31	1,00	3,31
96	Disimpegno comune	23,17	1,00	23,17
97	Camera	31,09	1,00	31,09
98	bagno	7,09	1,00	7,09
99	Disimpegno	4,12	1,00	4,12
100	Camera	23,09	1,00	23,09
101	bagno	5,95	1,00	5,95



**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)

102	Disimpegno	2,55	1,00	2,55
103	Camera	22,25	1,00	22,25
104	bagno	5,49	1,00	5,49
105	Disimpegno	3,01	1,00	3,01
106	Locale tecnico	7,14	0,80	5,71
107A	Camera	15,24	1,00	15,24
107B	Camera	16,04	1,00	16,04
108	bagno	6,16	1,00	6,16
109	Disimpegno	2,75	1,00	2,75
110 B	Camera	35,04	1,00	35,04
110 A	Terrazza	17,34	0,30	5,20
111	bagno	6,07	1,00	6,07
112	Disimpegno	2,12	1,00	2,12
114A	bagno	5,99	1,00	5,99
114B	Disimpegno	2,34	1,00	2,34
114C	Camera	22,04	1,00	22,04
116	Disimpegno comune	30,91	1,00	30,91
117	Camera	32,94	1,00	32,94
118	bagno	6,17	1,00	6,17
119	Disimpegno	2,47	1,00	2,47
120	Disimpegno comune	6,13	1,00	6,13
121	Camera	20,78	1,00	20,78
122	bagno	6,82	1,00	6,82
123	Disimpegno	2,36	1,00	2,36
124	Camera	23,87	1,00	23,87
125	bagno	4,81	1,00	4,81



**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)

126	Disimpegno	2,27	1,00	2,27
127	Camera	22,81	1,00	22,81
128	bagno	5,71	1,00	5,71
129	Disimpegno	2,88	1,00	2,88
130	Camera	22,58	1,00	22,58
131	bagno	4,76	1,00	4,76
132	Disimpegno	2,93	1,00	2,93
133	Disimpegno comune	23,92	1,00	23,92
134	Camera	20,53	1,00	20,53
135	Disimpegno	3,06	1,00	3,06
136	bagno	5,09	1,00	5,09
137	Camera	28,14	1,00	28,14
138	bagno	5,63	1,00	5,63
139	Disimpegno	1,36	1,00	1,36
140	Camera	25,00	1,00	25,00
141	bagno	6,04	1,00	6,04
142	Disimpegno	1,34	1,00	1,34
143	Camera	16,18	1,00	16,18
144	Disimpegno comune	6,09	1,00	6,09
145	Camera	20,78	1,00	20,78
146	bagno	7,05	1,00	7,05
147	Disimpegno	2,36	1,00	2,36
148	Camera	24,03	1,00	24,03
149	bagno	5,05	1,00	5,05
150	Disimpegno	2,31	1,00	2,31
151	Camera	22,92	1,00	22,92



**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)

152	bagno	5,71	1,00	5,71
153	Disimpegno	2,88	1,00	2,88
154	Camera	23,44	1,00	23,44
155	bagno	4,89	1,00	4,89
156	Disimpegno	2,91	1,00	2,91
157	Disimpegno comune	23,25	1,00	23,25
158	Camera	20,63	1,00	20,63
159	Disimpegno	3,14	1,00	3,14
160	bagno	5,05	1,00	5,05
161	Camera	28,12	1,00	28,12
162	bagno	5,87	1,00	5,87
163	Disimpegno	1,43	1,00	1,43
164	Camera	24,86	1,00	24,86
165	bagno	6,39	1,00	6,39
166	Disimpegno	1,40	1,00	1,40
167	Camera	17,77	1,00	17,77
168	Sottotetto	156,00	0,30	46,80
169	Piazzale	12,20	0,30	3,66
170	Ingresso	45,39	0,30	13,62
171	Porticato - ingresso	80,10	0,30	24,03
Area	Area esterna - Parco/giardino	3286,00	0,10	328,60

**TOTALE**

**2458,05**



**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)

## Terreni

Terreno	Terreno	mq reali	k	mq Convenzionali
94	Bosco Misto	2191,00	1,00	2191,00
398	Prato irriguo	29046,00	1,00	29046,00
TOTALE				31237,00

## VALORI INTERVENTI DA REALIZZARE

Data la tipologia di immobile non fruibile nell'immediatezza si è previsto di valutare sommariamente l'importo dei lavori per renderlo fruibile nell'immediato.

I lavori previsti sono mirati all'utilizzo immediato dell'immobile nel più breve tempo possibile.

Voce di spesa	Quantità	Valore unitario	Totale
Linea contatori con relativa progettazione e realizzazione	37	500,00 €	18 500,00 €
Linea + allaccio generale	1	8 000,00 €	8 000,00 €
Rifacimento tetti (sola ricorritura e sistemazione lattonerie ove necessario)	1326	150,00 €	198 900,00 €
Lavori vari di ripristini interni	1	50 000,00 €	50 000,00 €
Totale			275 400,00 €



**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)

### DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

VALORE IMMOBILE RESIDENZIALE	=	2458,05	mq	x	550	Euro/mq	=	1 351 924,75 €
---------------------------------	---	---------	----	---	-----	---------	---	----------------

Stato manutentivo e lavorazioni da eseguire per la sua immediata fruizione (allaccio e impianto gas, ricorritura tetto e facciate+lavori vari di ripristino)	=	275400,00	Euro	=	-275 400,00 €
--	---	-----------	------	---	---------------

VALORE TERRENO 94	=	2191,00	mq	x	1,01	Euro/mq	=	2 212,91 €
-------------------	---	---------	----	---	------	---------	---	------------

VALORE TERRENO 398	=	29046,00	mq	x	4,6	Euro/mq	=	133 611,60 €
--------------------	---	----------	----	---	-----	---------	---	--------------

VALORE TOTALE IMMOBILE + TERRENI ADIACENTI								1 212 349,26 €
--	--	--	--	--	--	--	--	----------------



**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)

## 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.



**Ing. Manuel Ravasio**

Via M. Polo, 5 – 24048 Treviolo (BG)

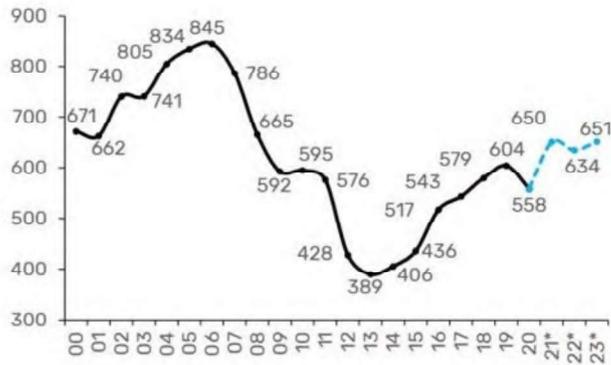
Mobile: 328 70.25.010 Tel: 035.06.66.269 – Fax: 035.06.66.271

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)

**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 IN CASO DI IMMEDIATA VENDITA A CORPO	=	1212349,26 Euro	x	0,8 %	=	969 879,41 €
---	---	-----------------	---	-------	---	--------------



**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)

## 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



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)

## VALORE IMPONIBILE IMMOBILE

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	Rendita rivalutata 5%	K	Valore imponibile
F	7	96	505	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	96	506	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	96	507	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	508	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	509	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	510	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	511	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	96	512	A/2	206,58 €	216,91 €	160	34 705,44 €
F	7	96	513	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	514	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	515	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	516	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	96	517	A/2	206,58 €	216,91 €	160	34 705,44 €
F	7	96	518	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	519	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	520	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	521	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	96	522	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	523	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	524	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	96	525	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	526	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	527	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	96	528	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €



**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)

F	7	96	529	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	96	530	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	96	531	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	98	-	B/7	284,60 €	298,83 €	140	41 836,20 €
F	7	99	501	A/10	668,81 €	702,25 €	80	56 180,04 €
F	7	99	502	A/2	330,53 €	347,06 €	160	55 529,04 €
F	7	105	502	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	105	503	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	105	504	A/2	206,58 €	216,91 €	160	34 705,44 €
F	7	105	505	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	105	506	A/2	330,53 €	347,06 €	160	55 529,04 €
F	7	105	507	A/2	247,90 €	260,30 €	160	41 647,20 €
F	7	105	508	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	105	509	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	105	510	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	105	511	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	105	512	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
F	7	105	513	D/1	77,47 €	81,34 €	65	5 287,33 €
F	7	105	514	A/2	289,22 €	303,68 €	160	48 588,96 €
F	7	105	515	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	105	516	A/2	123,95 €	130,15 €	160	20 823,60 €
F	7	105	517	A/2	165,27 €	173,53 €	160	27 765,36 €
T	7	94			2,83 €	2,97 €	135	401,15 €
T	7	398			285,02 €	299,27 €	135	40 401,59 €

1 282 467,59 €



**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 = 1 212 000,00 Euro

Valore in caso di vendita immediata = 970 000,00 Euro

Il tecnico

*Ing. Ravasio Manuel*

