



**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 DI TRAVO

## OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della stima sono i terreni siti nel comune di Travo, identificati, identificato al NCT con le i seguenti riferimenti:

- Fg. 4 – Part. 54 – 12170 mq;
- Fg. 4 – Part. 212 – 3470 mq;
- Fg. 4 – Part. 213 – 3460 mq.

### UTENZE PRESENTI

I terreni sono serviti da strada carrabili e ben accessibili dai mezzi operativi, la pendenza degli stessi permette una coltivazione ottimale degli stessi senza problemi di irrigazione.

### SERVIZI VICINANZE

Il paese è posto nelle immediate vicinanze, i terreni sono facilmente accessibili e raggiungibili da ogni mezzo operativo.

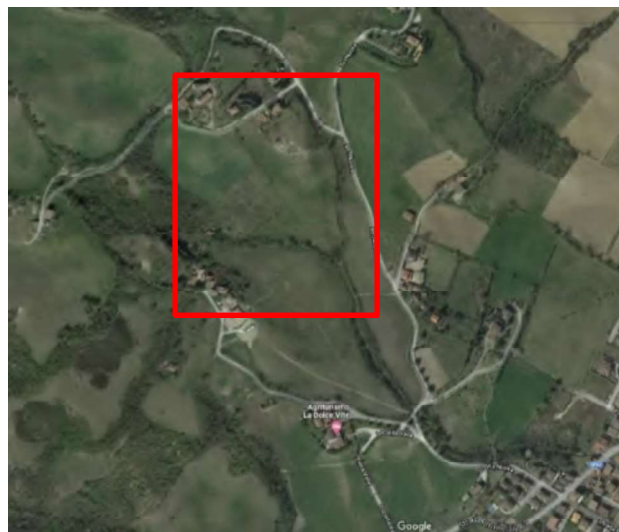
La posizione collinare dei terreni, li rende esenti da potenziali alluvioni.

### VINCOLI

E' presente un vincolo paesaggistico

### SERVITÙ

Dagli atti di compravendita/donazione non si rilevano servitù attive e passive



*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

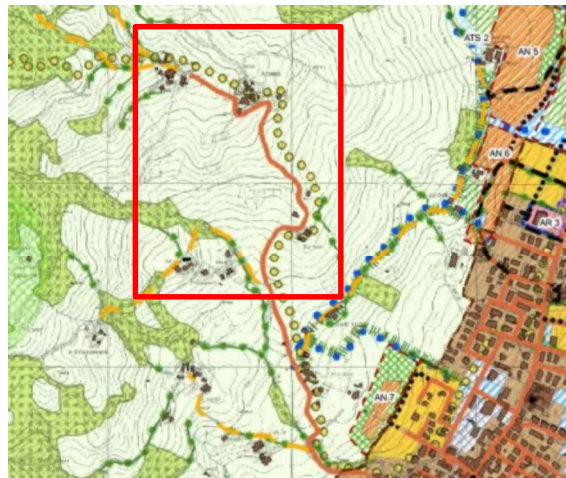


Progettazione – Stime - Perizie - Abilitato 494/96 (PSC, POS, PIMUS, PSS) - Certificazioni energetiche - CTU Tribunale di Bergamo – Abilitato Ex L. 818/84 - (CPI) Certificati Prevenzione Incendi - Rilievi - Catasto – Rilievi topografici – RSPP (tutti i codici Ateco)

## PGT

I terreni sono posizionati in zona PGT art.57:

Territorio rurale	
art. 56	 Aree di valore naturale e ambientale
art. 57	 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
	 AVR - Ambiti per la valorizzazione turistica e lo sviluppo de territorio rurale



Estratto PSC vigente

## Art. 56 Aree di valore naturale e ambientale

### Individuazione

1. Ai sensi dell'art. A-17 della L.R. 20/2000 e s.m.i., sono individuate nella cartografia del PSC nella tav PSC 1 N/S e classificate come aree di valore naturale e ambientale:

- zone di tutela naturalistica
- siti natura 2000 (SIC e ZPS)
- alveo dei fiumi fascia A e B1
- aree boscate
- biotopi umidi

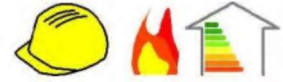


Ing. Manuel Ravasio

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)

### Disciplina dell'ambito

2. Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree identificate al comma 1 prevedendo, entro tali ambiti, soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico volte a:

- a. mantenere la conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente ad eccezione delle zone non compatibili con l'attività agricola (fasce fluviali A1 e A3);
- b. perseguire la massima interazione dei valori oggetto della tutela con le attività multifunzionali delle aziende e l'incremento delle forme di sviluppo locale integrato compatibili con le specifiche disposizioni di tutela del presente Piano;
- c. sviluppare le funzioni orientate all'offerta di servizi ambientali, ad un utilizzo sostenibile della risorsa silvicola, alla fruizione a scopi turistico-ricreativi, scientifico didattici e culturali, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche ambientalmente sostenibili;
- d. privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione di quello storico-testimoniale;
- e. favorire, in coerenza con gli indirizzi del PIAE, il ripristino delle aree oggetto di attività estrattive perseguendo l'integrazione di tali interventi con il contesto territoriale in cui sono inserite.

3. All'interno delle aree di valore naturale e ambientale trovano applicazione le disposizioni della LR 20/2000 e s.m.i. e dell'art 60 PTGP con particolare riferimento al comma 5, nonché le specifiche disposizioni di tutela e valorizzazione relative agli ambiti individuati al precedente comma 1 nella sezione tutele e vincoli del PSC.

4. il POC ha il compito di coordinare eventuali interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti sulle aree di valore naturale e ambientale.

5. Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i comuni contermini e con la Provincia, sia ai fini di un coordinamento dei programmi di intervento, sia dell'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione.



**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

Per la determinazione dei terreni agricoli in vendita, si adottano i seguenti valori

- il valore di **3.85 euro/mq (media per i seminativi)**;
- il valore di **0.615 euro/mq (media per i prati)**.

tale valore è stato ricavato dalla biografia esistente, nella fattispecie è stato utilizzato il listino 2021 Exeo

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

##### TRAVO

Abitanti: 2.009  
Superficie: kmq 80  
Altitudine: m 171  
Classificazione climatica:  
zona E 2701 GG



È situato in Val Trebbia. Comune a vocazione agricola-turistica, distante Km 29 circa dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G535B	27.000	50.000
Seminativo irriguo	G535B	32.000	60.000
Orto	G535C	17.000	32.000
Orto irriguo	G535C	35.000	66.000
Prato	G535C	4.300	8.000
Prato irriguo	G535C	6.000	12.000
Frutteto	G535G	35.000	62.000
Vigneto	G535F	31.000	61.000
Vigneto D.O.C. IGP	G535F	35.000	70.000
Pascolo	G535N	2.200	2.800
Bosco alto fusto	G535H	7.000	12.000
Bosco misto	G535I	2.500	9.000
Bosco ceduo	G535I	1.400	5.000
Castagneto da frutto	G535H	11.000	20.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	G535E	43.000	65.000
Pioppeto	G535H	21.000	36.000
Incolto sterile	G535M	1.000	2.000

### DETERMINAZIONE AREE

Non avendo a disposizione un rilievo celerimetrico di precisione, ci si è rifatti alle aree catastali per la determinazione delle aree.

terreno	destinazione	mq	Prato	Seminativo
54	Prato	11400,00	11400,00	
	Seminativo	770,00		770,00
213	Seminativo	3460,00		3460,00
212	Seminativo	3470,00		3470,00
TOTALE		19100,00	11400,00	7700,00

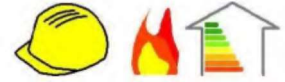


**Ing. Manuel Ravasio**

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)

### VALORE DI MERCATO

VALORE TERRENI ADIACENTI - seminativo	=	7700,00	mq	x	3,85	Euro/mq	=	29 645,00 €
VALORE TERRENI ADIACENTI - Prato	=	11400,00	mq	x	0,615	Euro/mq	=	7 011,00 €
VALORE TOTALE TERRENI								36 656,00 €

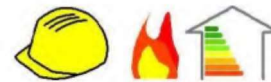


**Ing. Manuel Ravasio**

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 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)

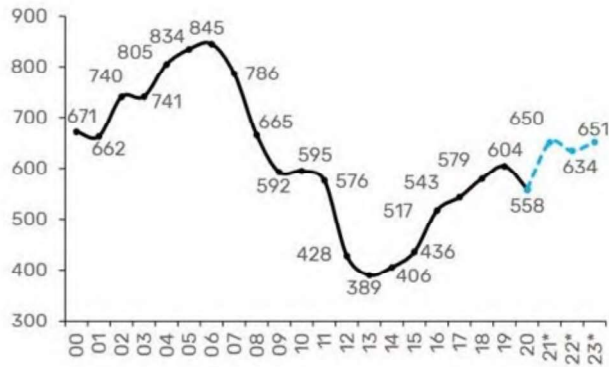
Mobile: 328 70.25.010 Tel: 035.06.66.269 – Fax: 035.06.66.271

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 CON POSSIBILITA' DI VENDITA IMMEDIATA A CORPO	=	36656,00 Euro	x	0,8 %	=	29 324,80 €
--	---	---------------	---	-------	---	-------------



## 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 CATASTALE

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	Rendita rivalutata 5%	K	Valore imponibile
T	4	54			52,99 €	55,64 €	135	7 511,33 €
T	4	54			35,33 €	37,10 €	135	5 008,03 €
T	4	212			10,75 €	11,29 €	135	1 523,81 €
T	4	213			10,72 €	11,26 €	135	1 519,56 €
								15 562,73 €

### CONCLUSIONI

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

Valore di mercato anno 2021 = 36.700,00Euro

Valore vendita immediata a corpo = 29.300,00Euro

Il tecnico

Ing. Ravasio Manuel

