



## IMMOBILE SITUATO IN LOCALITÀ VALPIANA – MONASTEROLO DEL CASTELLO (BG)

Oggetto della stima è l'immobile denominato **Rifugio Valpiana in località Valpiana comune di Monasterolo del Castello (BG)**, identificato al NCEU con i seguenti riferimenti:

- Fg. 11 – Mapp. 1829 – Sub. 701;
- Fg. 11 – Mapp. 1829 – Sub. 702;
- Fg. 11 – Mapp. 1829 – Sub. 703;
- Fg. 9 – Mapp. 2237;
- Fg. 9 – Mapp. 2238;
- Fg. 9 – Mapp. 2240;
- Fg. 9 – Mapp. 2242;
- Fg. 9 – Mapp. 3837;
- Fg. 9 – Mapp. 2244;



### Utenze presenti

L'immobile è servito da strada carrabile solo da fuoristrada, possiede allacci: i servizi di acqua, gas ed energia elettrica.

Utenza gas mediante bombolone di gpl esterno.

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

### Servizi vicinanze

Non sono presenti negozi e attività commerciali raggiungibili solo mediante auto fuoristrada.

Per arrivare all'immobile è necessario percorrere una mulattiera in parte asfaltate e in parte no, la strada è percorribile solo con mezzi fuoristrada.

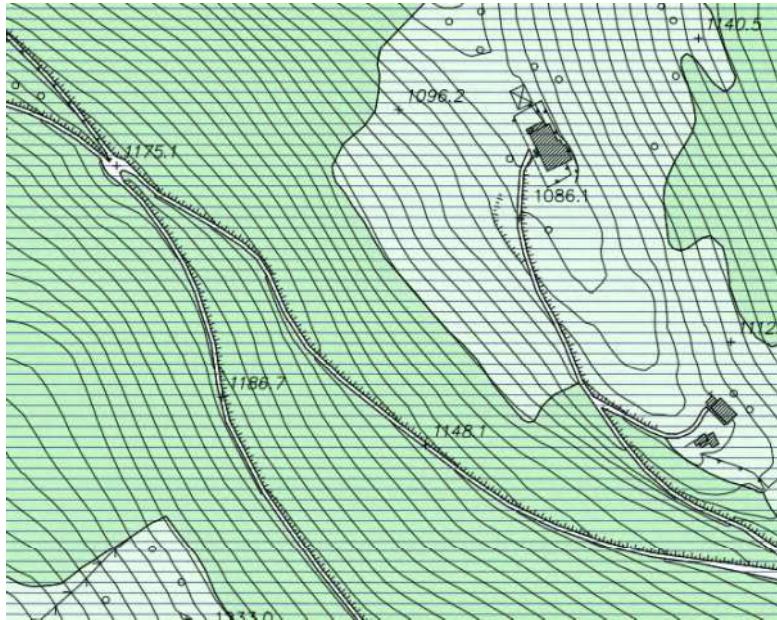
Gli impianti presenti sono funzionanti e integri, l'immobile, ottenuti i dovuti permessi da parte del futuro gestore, potrebbe essere utilizzato nell'immediato come rifugio/albergo.

Attualmente l'immobile è conservato in uno stato impeccabile e consente un utilizzo immediato previa una pulizia dovuta all'inutilizzo delle aree.



## PGT

Attualmente l'immobile si trova in zona Art.63 - Pascoli



Tav 3e PDR

### **PdR\_articolo 63\_PASCOLI (PAS)**

Si tratta di aree che il Piano prevede che siano inedificabili. E' prevista la conservazione dei caratteri fisici e paesistici, con ripristino delle eventuali strutture agricole esistenti alla data di adozione del PGT.

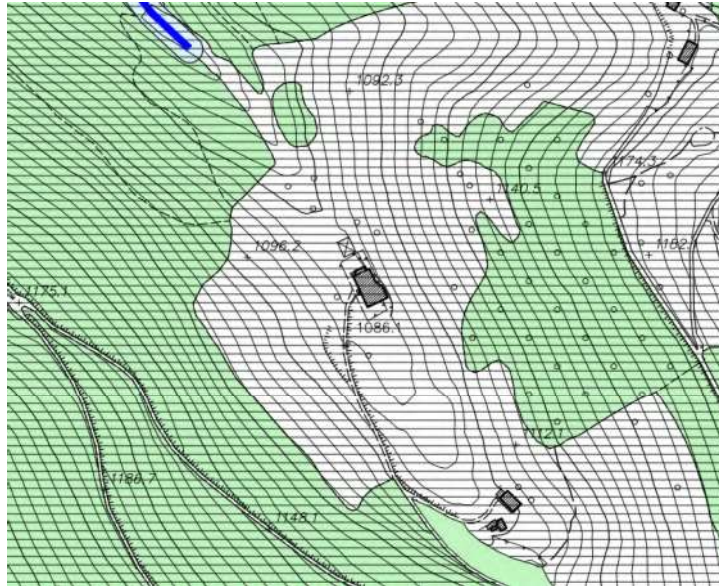
Sono ammessi solo:

- Interventi finalizzati al mantenimento o recupero delle attività pastorali;
- Interventi di adeguamento della viabilità di accesso con esclusiva funzione di servizio delle attività eventualmente insediate e con contenute dimensioni limitate alle specifiche esigenze;
- L'uso per saltuarie funzioni escursionistiche e didattiche;



### Vincoli

Attualmente l'immobile è gravato da un vincolo di elevata naturalità art. 17 PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale).



Tav 01\_01 PDR

### 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.

### Ipoteche

E' presente un'ipoteca attiva sull'immobile vedere allegato 4 per maggiori dettagli.



## STIMA

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

Data la tipologia dell'immobile, la posizione remota e la destinazione d'uso insolita, si è previsto di adottare come valore di mercato la cifra di **500,00 euro/mq.**

Tale valore viene utilizzato per determinare il valore di un **rustico residenziale** 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 in parte nell'immobile oggetto di stima e pertanto, tale valore, dovrà essere opportunamente adeguato successivamente.

Per la determinazione dei terreni agricoli in vendita con l'immobile, si adotta il valore di **4.75 euro/mq (media per i Pascoli)**; tale valore è stato ricavato dalla biografia esistente, nella fattispecie è stato utilizzato il listino 2021 Exeo.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI BERGAMO-BILEVAZIONE 2020

**MONASTEROLO DEL CASTELLO**

Abitanti: 1.119  
Superficie: kmq 8,48  
Altitudine: m 365  
Classificazione climatica:  
zona E 2588 GG

Comune a vocazione prevalentemente agricola e turistica, si trova sulla sinistra orografica del Lago di Endine, in val Cavallina, a circa 30 km dal capoluogo Bergamo.

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A794M	33.000	63.000
Seminativo irriguo	A794M	38.000	72.000
Orto irriguo	A794M	58.000	110.000
Prato	A794M	29.000	55.000
Prato irriguo	A794M	35.000	65.000
Frutteto	A794C	55.000	105.000
Vigneto	A794B	59.000	90.000
Pascolo	A794E	3.500	6.000
Bosco ceduo	A794D	2.000	5.000
Bosco misto	A794L	4.500	15.000
Bosco ceduo	A794L	2.900	10.000
Castagneto da frutto	A794D	9.000	22.000
Culture floreo vivaistiche -Vivaio	A794M	69.000	130.000
Incolto sterile	A794E	3.500	6.000



## **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	Centrale termica	13,39	0,30	4,02
2	Cucina - Magazzino	27,66	1,00	27,66
3	Cucina	24,50	1,00	24,50
4	Refettorio	50,60	1,00	50,60
5	Disimpegno	6,45	1,00	6,45
6	Cella frigo 1	2,06	0,70	1,44
7	Cella frigo 2	4,54	0,70	3,18
8	Disimpegno - Spogliatoio	3,09	1,00	3,09
9	WC	2,14	1,00	2,14
10	Salone attività varie	82,07	1,00	82,07
11	Ripostiglio - Deposito	24,36	0,50	12,18
12	Atrio	9,85	1,00	9,85
13	Disimpegno	3,85	1,00	3,85
14	WC disabili	3,85	1,00	3,85
15	WC	3,08	1,00	3,08
16	Disimpegno	2,69	1,00	2,69
17	WC	1,37	1,00	1,37
18	WC	1,37	1,00	1,37
19	Docce	10,34	1,00	10,34
20	Disimpegno	11,94	1,00	11,94
21	WC (x4)	6,00	1,00	6,00
22	Disimpegno	16,40	1,00	16,40
23	Camera 2 posti letto	19,55	1,00	19,55



**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	Camera 2 posti letto	18,45	1,00	18,45
25	Camera 2 posti letto	18,65	1,00	18,65
26	Camera 2 posti letto	18,85	1,00	18,85
27	Camera 4 posti letto	28,02	1,00	28,02
28	Ingresso	10,25	1,00	10,25
29	Infermeria	13,70	1,00	13,70
30	Ripostiglio	3,36	1,00	3,36
31	Disimpegno	7,50	1,00	7,50
32	Disimpegno rep.femminile	9,90	1,00	9,90
33	Camera 1 posti letto	12,07	1,00	12,07
34	Bagno	6,40	1,00	6,40
35	Camera 3 posti letto	13,20	1,00	13,20
36	Camera 1 posti letto	23,80	1,00	23,80
37	WC	2,69	1,00	2,69
38	WC	5,35	1,00	5,35
39	Disimpegno	6,90	1,00	6,90
40	Docce	6,89	1,00	6,89
41	Camera 1 posti letto	12,70	1,00	12,70
42	Camera 1 posti letto	15,60	1,00	15,60
43	Sottotetto	158,29	0,70	110,80
44	Disimpegno	8,18	1,00	8,18
45	Bagno	13,34	1,00	13,34
46	Camera 1 posti letto	13,45	1,00	13,45
47	Camera 2 posti letto	14,28	1,00	14,28
48	Disimpegno	3,05	1,00	3,05
49	Soggiorno	33,49	1,00	33,49





50	Disimpegno	4,91	1,00	4,91
51	Ripostiglio	6,75	1,00	6,75
52	Ripostiglio	9,34	1,00	9,34

759,49

## Terreni

<i>Terreno</i>	<i>Identificativo</i>	<i>mq reali</i>	<i>k</i>	<i>mq Convenzionali</i>
T01	mapp. 2237 - Pascolo	700,00	1,00	700,00
T02	mapp. 2238 - Pascolo	660,00	1,00	660,00
T03	mapp. 2240 - Pascolo	3110,00	1,00	3110,00
T04	mapp. 2242 - Pascolo	3280,00	1,00	3280,00
T05	mapp. 2244 - Pascolo	3690,00	1,00	3690,00
TOTALE				11440,00



### DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

VALORE IMMOBILE RESIDENZIALE	=	759,49	mq	x	500	Euro/mq	=	379 745,00 €
---------------------------------	---	--------	----	---	-----	---------	---	--------------

VALORE IMMOBILE RIFUGIO	=	379745,00	Euro	x	0,8	%	=	303 796,00 €
-------------------------	---	-----------	------	---	-----	---	---	--------------

DETRAZIONE PER POSIZIONE REMOTA E MANCANZA STRADE AGEVOLI	=	303796,00	Euro	x	0,8	%	=	243 036,80 €
--	---	-----------	------	---	-----	---	---	--------------

VALORE TERRENI ADIACENTI	=	11440,00	mq	x	4,75	Euro/mq	=	54 340,00 €
--------------------------	---	----------	----	---	------	---------	---	-------------

VALORE TOTALE RIFUGIO + TERRENI ADIACENTI	=						=	297 376,80 €
---	---	--	--	--	--	--	---	--------------



## 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.

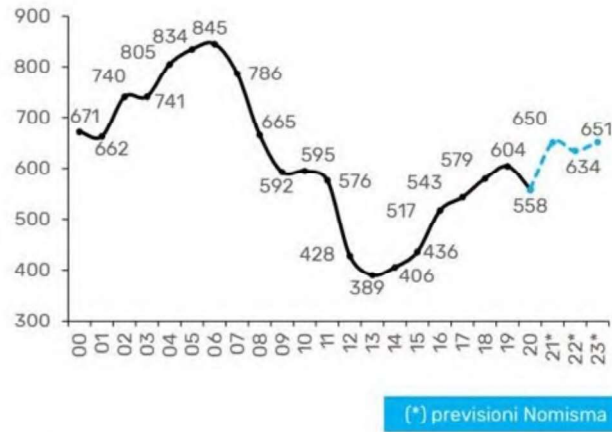
L'acquirente tipo dovrà necessariamente essere una persona (fisica o giuridica) con disponibilità economiche necessarie all'acquisto, progettazione e sistemazione dell'immobile prima di immetterlo nuovamente sul mercato o di metterlo a reddito.

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	=	297376,80	Euro	x	0,8	%	=	237 901,44 €
---	---	-----------	------	---	-----	---	---	--------------



## 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	1829	702	B/1	1 320,59 €	1 386,62 €	140	194 126,73 €
F	11	1829	703	A/3	253,06 €	265,71 €	160	42 514,08 €
T	9	2237			0,90 €	0,95 €	135	127,58 €
T	9	2238			0,85 €	0,89 €	135	120,49 €
		2240			4,02 €	4,22 €	135	569,84 €
		2242			4,23 €	4,44 €	135	599,60 €
		2244			4,76 €	5,00 €	135	674,73 €
								238 733,04 €



## CONCLUSIONI

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

Valore di mercato anno 2021 = 297.000,00Euro

Valore immobile vendita a corpo = 238.000,00Euro

Il tecnico

*Ing. Ravasio Manuel*

