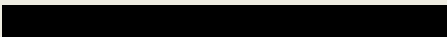


# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili  
siti in Comune di Fara Gera d'Adda (BG)

**L.G. 85/2025**



Data Rapporto: ottobre 2025



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni  
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo  
Tel. 035 – 24.67.21  
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**RELATIVA AI CESPITI IMMOBILIARI SITI IN COMUNE DI FARA GERA D'ADDA**

**DI PROPRIETA' [REDACTED] – L.G. 85/2025**

\* \* \* \* \*

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 01.08.2025 dal Giudice delegato Dott. Vincenzo Domenico Scibetta, su indicazione del Curatore Dott. Andrea Miglioli, di verificare la conformità edilizia e urbanistica dei beni immobili di [REDACTED] di determi[REDACTED]ne il loro valore di mercato.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili oggetto di valutazione;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- prendere atto della loro consistenza mediante rilievo strumentale degli stessi;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica prodotta dalla proprietà, ho esperito il dovuto sopralluogo sui beni immobili ed ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di reperire ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà, sono i seguenti:

*N.C.E.U. del Comune Censuario di Fara Gera D'Adda (BG)*

**Cespite immobiliare 01** - immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze sito in Via Abele Crespi n. 836, catastalmente identificato:

Sez. FA foglio n. 5	mappale n. 2562 sub. 701	Categoria A/7	Rendita €.	852,15
Sez. FA foglio n. 5	mappale n. 2562 sub. 702	Categoria C/6	Rendita €.	108,92

**Cespite immobiliare 02** - complesso immobiliare a destinazione agricola con annesso fabbricato residenziale e porzioni di fabbricati uniti di fatto con altri immobili di altra proprietà siti in Via Dei Dossi, catastalmente identificato:

Sez. FA foglio n. 5	mappale n. 4805 sub. 1				
	mappale n. 4804 sub. 2	Categoria D/10	Rendita €.	9.592,00	
Sez. FA foglio n. 5	mappale n. 4805 sub. 2	Categoria A/7	Rendita €.	511,29	
Sez. FA foglio n. 5	mappale n. 4804 sub. 1	Categoria D/1	Rendita €.	394,00	
foglio n. 1	mappale n. 4121	sem. irr. arb. mq. 1.740,00	RD €.	15,28 - RA €.	14,83

**Cespite immobiliare 03** - area a destinazione agricola (mapp. 4278) sulla quale sono stati edificati fabbricati agricoli (mapp. 4278 sub. 703) e cabina di trasformazione energia elettrica (mapp. 4278 sub. 702).

**Cespite immobiliare 04** – terreni agricoli siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati:

foglio n. 1	mappale n. 465	seminativo mq. 440,00	RD €.	2,05 - RA €.	2,16
foglio n. 1	mappale n. 467	sem. irr. arb. mq. 13.360,00	RD €.	106,95 - RA €.	113,85
foglio n. 1	mappale n. 515	sem. irr. arb. mq. 3.580,00	RD €.	28,66 - RA €.	30,51
foglio n. 1	mappale n. 766	sem. irr. arb. mq. 4.990,00	RD €.	39,95 - RA €.	42,52
foglio n. 1	mappale n. 879	sem. irr. arb. mq. 8.927,00	RD €.	71,46 - RA €.	76,07
foglio n. 1	mappale n. 1048	sem. irr. arb. mq. 6.418,00	RD €.	51,38 - RA €.	54,69
foglio n. 1	mappale n. 1055	bosco ceduo. mq. 390,00	RD €.	1,62 - RA €.	1,50
foglio n. 1	mappale n. 1190	sem. irriguo mq. 232,00	RD €.	1,90 - RA €.	1,80
foglio n. 1	mappale n. 1192	sem. irr. arb. mq. 9.899,00	RD €.	79,24 - RA €.	84,35
foglio n. 1	mappale n. 1749	sem. irr. arb. mq. 3.450,00	RD €.	27,62 - RA €.	29,40
foglio n. 1	mappale n. 1840	sem. irriguo mq. 2.155,00	RD €.	15,03 - RA €.	17,81
foglio n. 1	mappale n. 3421	sem. irr. arb. mq. 980,00	RD €.	8,60 - RA €.	8,35

Le quote di proprietà e di diritto di detenzione dei succitati beni immobili sono riportate nella trattazione di ogni singolo cespite immobiliare.

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

- 1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.**
  - 1.1 ubicazione;
  - 1.2 accertamenti catastali;
  - 1.3 iscrizioni/trascrizioni;
  - 1.4 descrizione del bene;
  - 1.5 situazione urbanistica;
  - 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici;
  
- 2) VALUTAZIONI.**
  - 2.1 criteri e metodologie di stima;
  - 2.2 metodologia estimativa adottata;
  - 2.3 analisi del mercato immobiliare;
  - 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.
  
- 3) RIEPILOGO.**
  
- 4) ASSUNZIONI, LIMITAZIONI E PRESUPPOSTI DI VALUTAZIONE.**
  
- 5) ALLEGATI.**
  - 5.1 documentazione fotografica;
  - 5.2 planimetrie e visure catastali
  - 5.3 iscrizioni/trascrizioni

**Cespite immobiliare n. 1 –immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Abele Crespi n. 836, catastalmente identificati al N.C.E.U., foglio 5 mapp. 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735).**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Abele Crespi n. 836 nella estrema zona sud del centro abitato di Fara Gera d'Adda; l'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici aventi destinazione residenziale e si connota come frangia tra il tessuto edificato e il tessuto agricolo.

L'ambito risulta completamente urbanizzato e adeguatamente servito dalla rete viaria comunale e provinciale; sono altresì presenti infrastrutture di interesse pubblico e commerciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune censuario di Fara Gera D'Adda, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

Sez. FA foglio n. 5 mappale n. 2562 sub. 701 (ex 1735) Cat. A/7 Rendita €. 852,15

Sez. FA foglio n. 5 mappale n. 2562 sub. 702 (ex 1735) Cat. C/6 Rendita €. 108,92

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata a:

**1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie:** per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Iscrizione contro del 15.04.2008 – Reg. Part. 4813*

*Reg. Gen. 25084*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo agrario iscritta con atto Notaio Antonio Cavallo rep. 77140/22887 del 11.04.2008, a favore di [REDACTED], Capitale €. 2.000.000,00 – somma iscritta €. 2.600.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225) e al N.C.T. foglio 1 mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

2. *Iscrizione contro del 15.04.2008 – Reg. Part. 4814*

*Reg. Gen. 25085*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta con atto Notaio Antonio Cavallo rep. 77142/22888 del 11.04.2008, a favore [REDACTED], Capitale €. 1.300.000,00 – somma iscritta €. 1.690.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4278 sub. 702 e 703.

3. *Iscrizione contro del 08.08.2013 – Reg. Part. 5552*

*Reg. Gen. 33465*

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo rep. n. 798/2013 del Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] Capitale €. 846.437,76 – somma iscritta €. 850.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225), mappale 4278 sub. 702 e 703, mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

4. *Iscrizione contro del 19.11.2021 – Reg. Part. 10295*

*Reg. Gen. 66874*

Ipoteca per concessione amministrativa rep. n. 3577/1921 del Tribunale di Bergamo [REDACTED] [REDACTED] Capitale €. 150.475,44 – somma iscritta €. 300.950,88, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225) mappale 4278 sub. 702 e 703, mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

5. *Trascrizione contro del 11.09.2025 – Reg. Part. 33454 Reg. Gen. 49573*

*Sentenza di apertura liquidazione giudiziale rep. n. 145 del 18.06.2025.*

**1.4 - Descrizione del bene:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione (mapp. 2562 sub. 701 e 702) è costituito da una villa disposta su due piani (seminter. e piano terra) e relative pertinenze.

Dal punto di vista distributivo, l'unità immobiliare risulta così composta:

- *piano seminterrato:* disimpegno, dispensa, cantina, bagno e un ampio spazio utilizzato come taverna; sempre al piano seminterrato ma accessibile da scala esterna si trova il locale caldaia; un vano scala collega i locali siti al piano terra.

- *piano terra/rialzato:* cucina che si apre direttamente su un balcone pertinenziale, soggiorno, disimpegno zona notte, uno studio adattabile anche a camera da letto, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

Una veranda e un portico fungono da raccordo con altri locali che comprendono due camere da letto (una con balcone pertinenziale), un bagno e un disimpegno.

Dal punto di vista strutturale l'unità immobiliare è stata realizzata con la classica metodologia dell'epoca di costruzione e cioè la consueta struttura a telaio con strutture portanti verticali e orizzontali realizzate con cemento armato gettato in opera.

Per quanto attiene alle finiture si evidenzia che le stesse sono di qualità media e tipiche per la tipologia di immobile, nello specifico si rileva:

*relativamente alle parti esterne*

il basamento/zoccolo del piano seminterrato è intonacato e tinteggiato in una tonalità rosa tenue, mentre le facciate superiori sono rivestite con piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni sono in legno con lastre in vetro doppio e con elementi di oscuro costituiti da tapparelle in legno.

Le pavimentazioni esterne sono realizzate con lastre in porfido o pietra naturale nella zona anteriore, mentre il cortile posteriore presenta una finitura in cemento liscio.

*relativamente alle parti interne*

si evidenzia l'utilizzo di materiali tipici dell'epoca costruttiva del fabbricato con pavimentazioni in ceramica e parquet, pareti intonacate con malta cementizia, infissi interni ed esterni in legno.

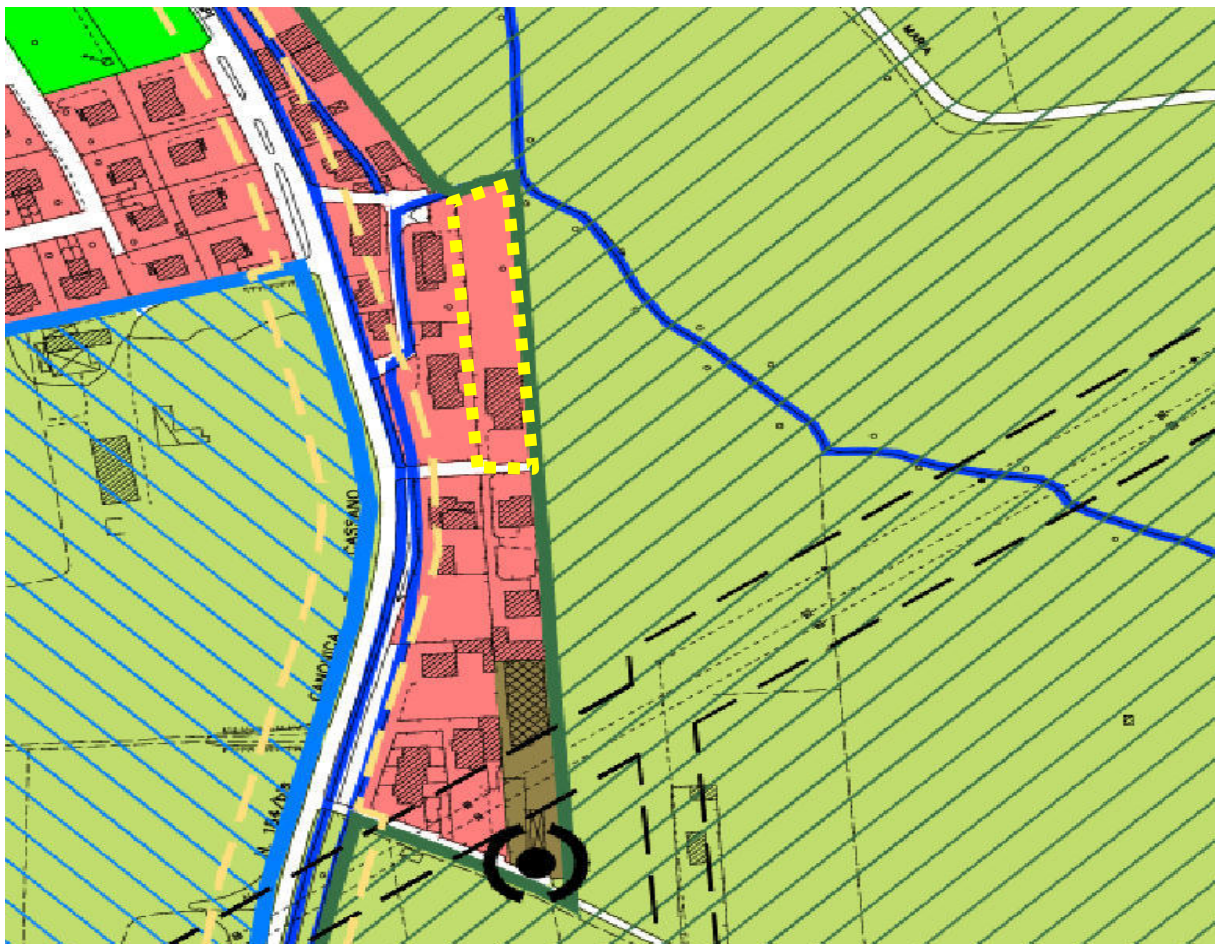
L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas-metano con produzione di acqua calda sanitaria; mentre l'impianto elettrico è del tipo con rete di distribuzione sottotraccia adeguatamente dimensionato con idoneo numero di prese e punti luce.

Il presente cespite confina a nord con fosso irriguo, a est con area di cui al mapp. 1736, a sud con area di cui al mapp. 2199 e a ovest con area di cui al mappale 3233.

***Su predetto immobile risulta in essere contratto di locazione stipulato in data 01.12.2017 della durata di anni 4 con rinnovo di altri anni 4 e scadenza quindi al 30.11.2025.***

***Il contratto è tuttavia in corso di risoluzione da parte del curatore per morosità del conduttore”.***

**1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi**



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune Fara Gera D'Adda, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 24/04/2020, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 in data 26/06/2020, classifica le aree come "B2 Ambiti per attività di tipo residenziale", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 61 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.



**ART. 61 – "B2" Ambiti per attività di tipo residenziale**

**1.** Gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

**2.** Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri:

Ru 0,30 mq/mq

H 11,00 m H 9,00 m in località Badalasco

Rc 0,3 mq/mq.

Per quanto riguarda le distanze da strade, edifici e confini si applica quanto previsto all'art. 22 del PdR.

Per edifici che hanno già superato il limite di ambito gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Piano Attuativo.

**4. Obiettivo del piano è anche la valorizzazione delle architetture del '900 lungo la SP 184 bis in quanto di pregevole interesse. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento.**

Sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia fino al raggiungimento dei parametri dell'Ambito a condizione che il progetto di intervento sia un progetto compiuto e completo, di elevato e qualificato carattere, chiaro nel rapporto tra morfologia e tipologia, motivato dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, interprete al meglio dei contenuti e degli obiettivi della Carta del paesaggio di Fara e della Disciplina paesistica.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'edificio, si rileva che presso il competente ufficio tecnico del Comune di Fara Gera d'Adda risulta depositato quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 31 del 1967 (costruzione fabbricato ad uso residenziale);
- Autorizzazione abitabilità del 14.11.1968;

**Si segnala che rispetto alla situazione autorizzata sussistono delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo riconducibili a diversa distribuzione degli spazi interni che, andranno necessariamente regolarizzate con presentazione di apposita istanza di sanatoria; specificando a tal proposito che i costi della sanatoria sono stati portati in detrazione al valore finale dei beni.**

**1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** per quanto attiene alla determinazione della superficie del suddetto bene, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali verificate a seguito di misurazioni effettuate con strumentazione laser durante il sopralluogo.

Di seguito si riassumono le superfici rettificate in applicazione dei consueti coefficienti di adeguamento di cui al Sistema Italiano di Misurazione Italiano (SIM).

	Id.	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Ret.	Totale
	2562 Sub. 701	P. Interrato	Cantina	218,64	0,25	54,66	54,66
		P. Terra	Area esterna	1100,00	0,02	22,00	22,00
		P. Ralzato	Abitazione	224,68	1,00	224,68	224,68
			Portico	45,20	0,35	15,82	15,82
			Balconi	22,30	0,25	5,58	5,58
						<b>322,74</b>	
	2562 Sub. 702	P. Interrato	Autorimessa	64,95	1,00	64,95	64,95
							<b>64,95</b>

## 2. VALUTAZIONI

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare anche nel secondo trimestre del 2025 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per i beni immobili a destinazione residenziale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una debole domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora inferiore del 3,15% rispetto alla media del triennio 2022/2024, evidenziando che la domanda riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone strategiche, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di parcheggi, aree verdi e servizi di interesse pubblico.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nell'ambito di riferimento del Comune di Fara Gera D'Adda, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach).

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto; l'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, condizioni di manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, hanno consentito di

determinare il prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

**rapporto strumentale** - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

**ubicazione** – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'immobile all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta strategica in termini di accessibilità, qualità dei servizi del luogo e dotazione di servizi di interesse pubblico, più il coefficiente è crescente.

**dotazioni impiantistiche** – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'immobile in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 0,80, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico, di impianto geotermico, e altre tipologie d'impianti gestiti da un efficiente sistema di domotica, il coefficiente di applicazione è 1,20.


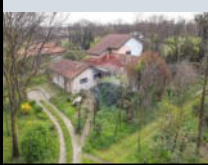


**condizioni di manutenzione** – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'immobile quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

**livello di piano** – il coefficiente di adeguamento relativo al piano quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata. È

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FARA GERA D'ADDA (BG)

fondamentale, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un ascensore e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

Documentazione fotografica				
Descrizione Sintetica	Comparabile 01 Villa Unif. Centro	Comparabile 02 Villa Unif. Centro	Comparabile 02 Villa Unif. Via Treviglio	Immobile oggetto di valutazione
<b>Prezzo</b>	€ 455 000,00	€ 445 000,00	€ 420 000,00	<b>SLP media</b>
<b>Superficie Mq.</b>	335,00	330,00	342,00	322,74
rapporto strumentale da 0,80 a 1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
<b>Ubicazione</b>	centro	centro	periferia	periferia
Coeff.te Ubicazione	1,00	1,00	0,90	0,90
<b>Dotazioni Impiantistiche</b>	buone	buone	buone	normali
Coeff.te Impianti	1,00	1,00	1,00	0,90
<b>Condizioni di Manutenzione</b>	buone	buone	buone	discrete
Coeff.te Manutenzione	1,00	1,00	1,00	0,80
<b>Piano</b>	terra	terra	terra	terra
Coeff.te Piano	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Media Coefficiente</b>	<b>0,980</b>	<b>0,980</b>	<b>0,960</b>	<b>0,900</b>
<b>Prezzo Rettificato</b>	€ 434 525,00	€ 424 975,00	€ 401 100,00	<b>0,955</b>
<b>Prezzo Unitario</b>	€ 1 297,09	€ 1 287,80	€ 1 172,81	
<b>Prezzo Unitario Medio</b>	<b>€ 1 252,57</b>			
<b>Differenziale superficiale mq.</b>	-12,26	-7,26	-19,26	
<b>Prezzo parametro superficiale</b>	-€ 15 356,47	-€ 9 093,63	-€ 24 124,43	
<b>Valore corretto</b>	€ 419 168,53	€ 415 881,37	€ 376 975,57	
<b>Valore unitario corretto</b>	€ 1 251,25	€ 1 260,25	€ 1 102,27	
<b>Valore unit. corretto medio arrot.</b>	<b>€ 1 204,59</b>			<b>€ 1 200,00</b>

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FARA GERA D'ADDA (BG)

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: **BERGAMO**

Comune: **FARA GERA D'ADDA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20URBANO**

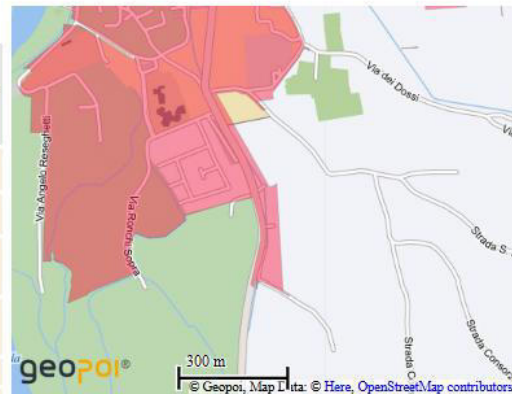
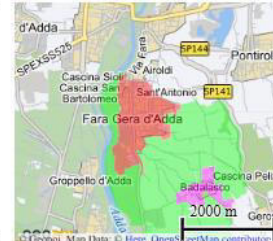
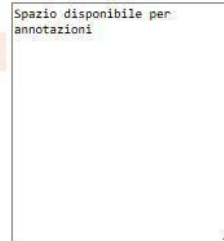
Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3,9	5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L	4,9	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1200	L	2,6	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	2,4	3,2	N
Box	Normale	495	660	L	2,3	2,8	N
Ville e Villini	Normale	1350	1650	L	5,5	6,7	N



L'interrogazione della banca dati OMI, per la tipologia "ville e villini", evidenzia una forchetta di valore che va da un minimo di €. 1.350,00/mq. ad un massimo di €. 1.650,00/mq. e per le autorimesse da €. 495,00/mq. a €. 660,00/mq.; dati che consentono di ritenere congrui i valori individuati con il metodo MCA pari rispettivamente a **€ 1.200,00/mq.** per la parte residenziale ed **€ 500,00/mq.** per le autorimesse.

Si provvede pertanto a determinare il valore del compendio immobiliare, specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo** e non a misura, così come di seguito riportato:

Id.	Piano	Destinazione	Superficie mq.	Valore unitario	Valore
2562 Sub. 701	P. Interrato	Abitazione	322,74	1.200,00 €	387.288,00 €
	P. Rialzato				
2562 Sub. 702	P. Interrato	Autorimessa	64,95	500,00 €	32.475,00 €
<b>Totale</b>					<b>419.763,00 €</b>

A detrarre coeff.te 15% per mancanza garanzia per vizi e difetti

62.964,45 €

A detrarre per regolarizzazione edilizia

spese tecniche per istanza di sanatoria

5.710,00 €

spese tecniche per aggiornamento catastale

2.540,00 €

sanzione amministrativa + diritti di segreteria

4.250,00 €

**Totale 344.298,55 €**

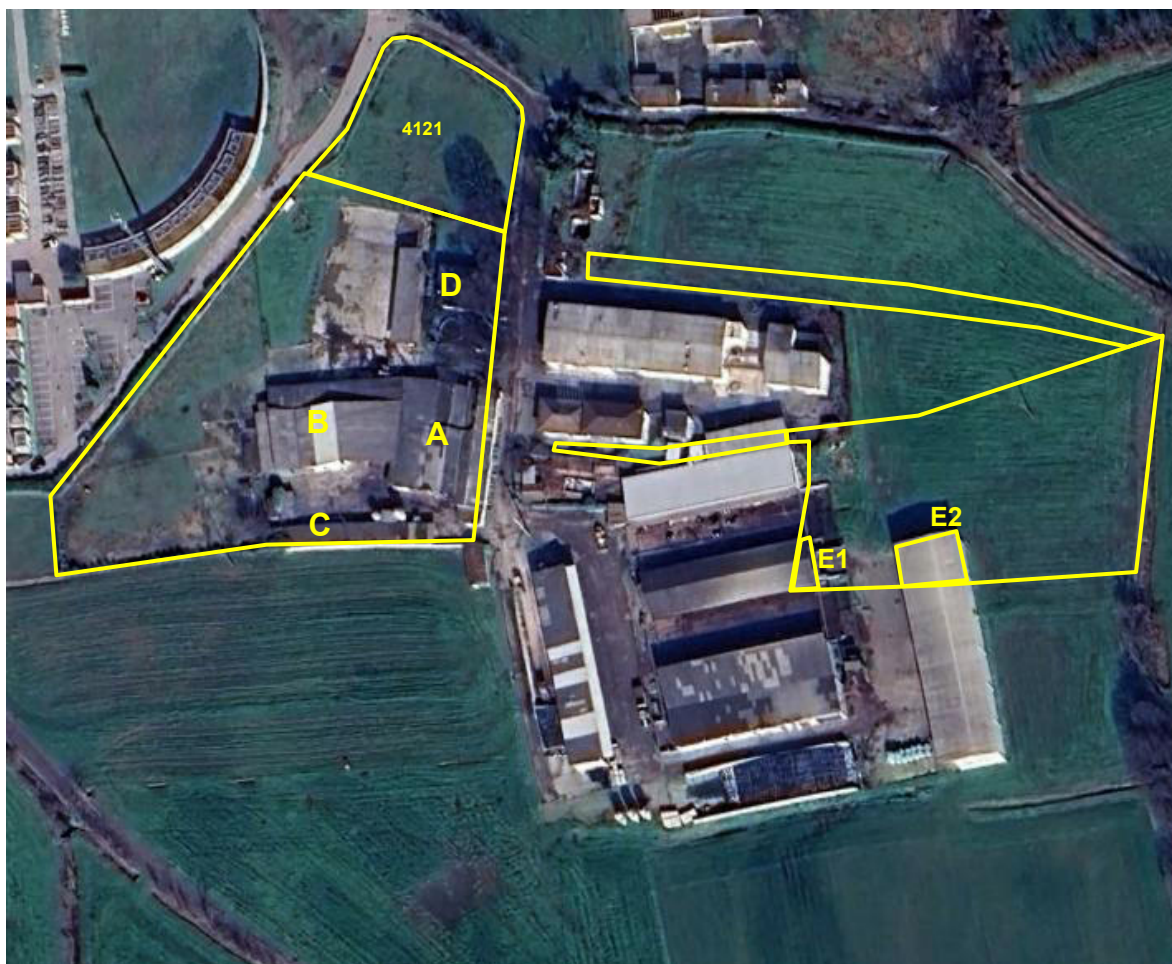
Lo scrivente perito dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, è pari a **€ 344.000,00 (euro trecentoquarantaquattromila//00).**

**Cespite immobiliare n. 2 – compendio immobiliare costituito da fabbricati agricoli/rurali aree pertinenziali e fabbricato residenziale sito in Via Dei Dossi sn, catastalmente identificati al foglio 5 mappali n. 4805 sub. 1 (ex 4123) e 4804 sub. 2 (ex 1225 fabbricati rurali), mappale n. 4804 sub. 1 (ex 1225) e mappale n. 4805 sub. 2 (ex 4123 fabbricato residenziale) e terreno di cui al mapp. 4121.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Dei Dossi nella zona agricola sita a sud-est del centro abitato di Fara Gera d'Adda, a margine del tessuto urbano e all'interno del perimetro del vincolo cimiteriale.

La zona risulta parzialmente urbanizzata ed è prevalentemente interessata dalla presenza di edifici correlati all'esercizio dell'attività agricola.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune censuario di Fara Gera D'Adda, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

Sez. FA foglio n. 5 mappale n. 4805 sub. 1 (ex 4123)

mappale n. 4804 sub. 2 (ex 1225) Categoria D/10 Rendita €. 9.592,00

Sez. FA foglio n. 5 mappale n. 4805 sub. 2 (ex 4123) Categoria A/7 Rendita €. 511,29  
Sez. FA foglio n. 5 mappale n. 4804 sub. 1 (ex 1225) Categoria D/1 Rendita €. 394,00  
Sez. FA foglio n. 1 mappale n. 4121 sem. irriguo arb. RD €. 15,28 RA €. 14,83

La proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata

**1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie:** per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

*1. Iscrizione contro del 15.04.2008 – Reg. Part. 4813 Reg. Gen. 25084*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo agrario iscritta con atto Notaio Antonio Cavallo rep. 77140/22887 del 11.04.2008, a favore di [REDACTED], Capitale €. 2.000.000,00 – somma iscritta €. 2.600.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225) e al N.C.T. foglio 1 mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

*2. Iscrizione contro del 08.08.2013 – Reg. Part. 5552 Reg. Gen. 33465*

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo rep. n. 798/2013 del Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] Capitale €. 846.437,76 – somma iscritta €. 850.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225), mappale 4278 sub. 702 e 703, mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

*3. Iscrizione contro del 19.11.2021 – Reg. Part. 10295 Reg. Gen. 66874*

Ipoteca per concessione amministrativa rep. n. 3577/1921 del Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED], Capitale €. 150.475,44 – somma iscritta €. 300.950,88, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225), mappale 4278 sub. 702 e 703, mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

4. *Trascrizione contro del 11.09.2025 – Reg. Part. 33454 Reg. Gen. 49573*

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale rep. n. 145 del 18.06.2025.

**1.4 - Descrizione del bene:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione è costituito da un'articolata sequenza di fabbricati aventi destinazione agricola edificati in epoche successive con materiali di scarsa qualità; completa il compendio un'abitazione avente destinazione residenziale (ex casa del conduttore agricolo) con ripostiglio pertinenziale.

Per quanto attiene ai fabbricati agricoli la composizione è la seguente:

Le altezze variano da 2.20 m a 4.00 m, a seconda delle funzioni. Le stalle e le tettoie di ricovero hanno altezze maggiori, i depositi, uffici e locali tecnici sono più bassi.

#### **Corpo fabbrica "A" – Stalla**

Il corpo di fabbrica A è un edificio ad un solo livello, sviluppato in senso longitudinale, con caratteristiche architettoniche essenziali e funzionali all'attività zootecnica; esternamente si presenta con struttura in cemento intonacato con evidenti segni di usura e invecchiamento.

La copertura è realizzata con **lastre ondulate in fibrocemento con presenza di amianto**, sostenute da travi in acciaio; le chiusure perimetrali sono realizzate in parte in muratura e in parte con lastre in lamiera grecata.

Internamente la struttura è organizzata per il ricovero del bestiame, con corsie delimitate da recinzioni metalliche e zone dedicate alla lettiera; la pavimentazione è in cemento grezzo tipica dell'allevamento bovino.

La struttura portante interna è mista, parte costituita da pilastri e travi in cemento armato parte con carpenteria in acciaio; strutture visibilmente deteriorate a causa dell'umidità e dell'usura.

#### **Corpo fabbrica "B" – Deposito attrezzi, tettoia**

Il corpo di fabbrica B è un edificio agricolo con funzioni miste che si sviluppa su un unico livello e comprende principalmente un ampio deposito per il ricovero degli attrezzi e dei mezzi agricoli, con un piccolo locale destinato a ufficio con annessi servizi igienici.

In analogia con l'adiacente corpo fabbrica "A", la copertura è realizzata con **lastre ondulate in fibrocemento con presenza di amianto**, sostenute da travi in acciaio; le chiusure perimetrali sono realizzate in parte in muratura e in parte con lastre in lamiera grecata.

La copertura è a doppia falda irregolare, realizzata con lastre ondulate sorrette da una struttura metallica composta da pilastri e travi in ferro.

All'interno il deposito si presenta come un grande spazio aperto, in parte chiuso sui lati, con al suo interno vari attrezzi agricoli, gomme di ricambio, macchinari e componenti metallici (beni mobili di proprietà di terzi).

**Corpo di fabbrica "C" – Deposito e locali vari**

Il corpo di fabbrica C si presenta come una struttura a sviluppo lineare, a piano unico, con più accessi e compartimentazioni interne dedicate a funzioni diverse.

Esternamente la costruzione si caratterizza per un impianto semplice e funzionale, con copertura a falda unica in **lastre ondulate in fibrocemento con presenza di amianto** sorrette da travi metalliche e pilastri in acciaio.

Le pareti perimetrali risultano realizzate in parte in muratura intonacata e in parte in pannelli metallici, con chiusure verticali mobili costituite da tendoni in PVC che coprono gran parte dei fronti aperti: la struttura non risulta più coerente con l'uso agricolo.

***Si evidenzia che per tutti i succitati corpi fabbrica lo stato di manutenzione e conservazione è da considerarsi pessimo.***

**Corpo di fabbrica "D" – Abitazione del conduttore agricolo**

L'unità immobiliare si sviluppa su di un solo piano; dal punto di vista distributivo, il fabbricato risulta composto da un ampio portico d'ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile un disimpegno zona notte, un bagno e due camere da letto; nell'area pertinenziale all'abitazione in posizione più decentrata rispetto alla stessa, è presente un fabbricato accessorio adibito a ripostiglio.

Dal punto di vista strutturale l'unità immobiliare è stata realizzata con la classica metodologia dell'epoca di costruzione e cioè la consueta struttura a telaio con strutture portanti verticali e orizzontali realizzate con cemento armato gettato in opera.

Per quanto attiene alle finiture si evidenzia che le stesse sono di qualità media e tipiche per la tipologia di immobile, nello specifico si rileva:

*relativamente alle parti esterne*

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in una cromia tenue; i serramenti sono in legno con elementi di oscuro esterni in massello verniciato.

Dal punto di vista strutturale l'unità immobiliare è stata realizzata con la classica metodologia dell'epoca di costruzione e cioè con struttura portante a telaio in cemento armato gettato in opera.

*relativamente alle parti interne*

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica monocottura; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, i serramenti sono in legno con elementi di oscuro costituiti da tapparelle.

Relativamente alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico è del tipo con rete di distribuzione sottotraccia adeguatamente dimensionato con numero di prese e punti luce.

Il presente lotto confina a nord e a est con strada consortile, a sud con aree di cui ai mapp. 479 e 4848 a ovest con aree di cui ai mapp. 4122 e 4124.

Si segnala che ci sono parti di edifici catastalmente identificati al mapp. 4805 sub. 1 graffato mapp. 4804 sub. 2 che sono parte integrante dell'edificio di cui al mappale 4803 sub. 2 denominati rispettivamente "deposito foraggio" e "corsia di alimentazione".

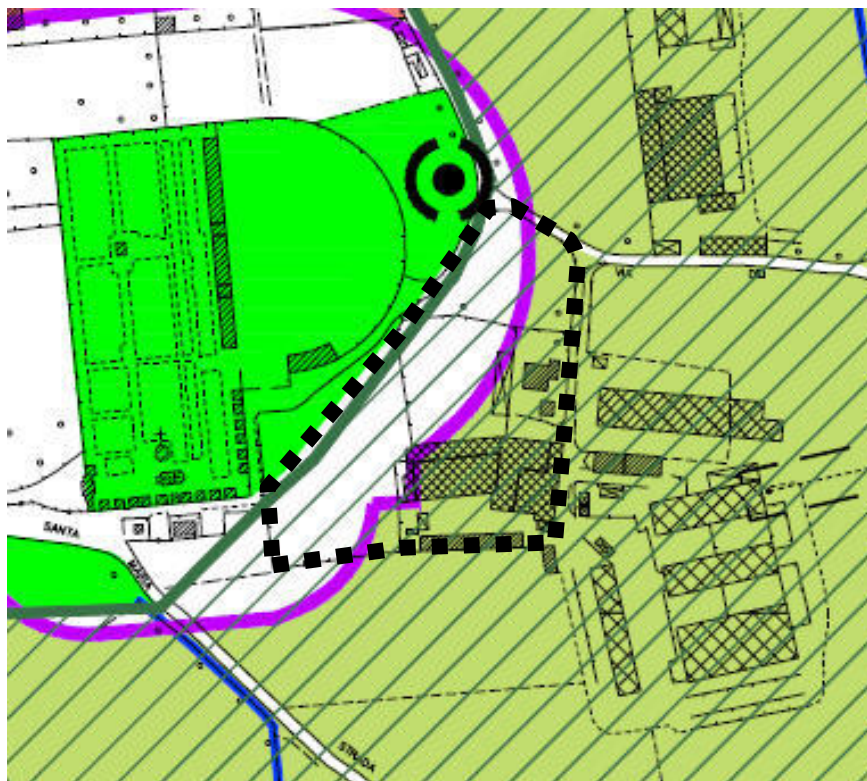
Si segnala altresì che ci sono parti di edifici catastalmente identificate al mapp. 4804 sub. 1 che sono parte integrante dell'edificio di cui al mapp. 4278 sub. 703 denominati rispettivamente "locale affumicatura" e "deposito-ripostiglio".

Il tutto così come meglio illustrato nelle allegate planimetrie catastali.

Relativamente a suddetta porzione del cespite immobiliare i confini sono a nord con aree di cui ai mapp. 4806 e 470, a est con area di cui al mapp. 461, a sud con area di cui al mapp. 4803 e a ovest con area di cui al mapp. 4278.

***Si rileva che tutti gli immobili oggetto del presente cespite risultano occupati senza titolo da terzi.***

#### ***1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi***



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune Fara Gera D'Adda, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 24/04/2020, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 in data 26/06/2020, classifica le aree come "E1 COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE ED AGRARIO (ZONE E)", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 61 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

**ART. 41 - COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE ED AGRARIO (ZONE E)**

1. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
- regimazione e pulizia del fiume, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico;
- silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia disaccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e allo scopo di raggiungere maggiore sicurezza;
- taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;
- sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
- formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
- miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi avocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;
- ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
- rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;
- controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili;
- sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti

Dalla lettura della vigente strumentazione urbanistica si rileva che le aree e gli immobili ricadono in zona agricola e per una parte in zona di rispetto cimiteriale, dalla quale gli edifici risultano esclusi; ne consegue che in un'ottica di ristrutturazione edilizia con fini e destinazioni collegate all'attività agricola, suddetti fabbricati possono essere oggetto di recupero funzionale.

Per la riqualificazione degli immobili che oggi versano in pessime condizioni, si renderà necessaria la presentazione di apposita istanza da parte del soggetto attuatore aventi i requisiti di imprenditore agricolo; allo stato sono consentiti solo gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria.



## 2. VALUTAZIONI

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare anche nel secondo trimestre del 2025 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per i beni immobili aventi destinazione agricola continua a registrare una debole domanda.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ambito di riferimento del Comune di Fara Gera D'Adda, non si sono registrate compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare, nell'ambito territoriale di riferimento, compravendite di immobili aventi analoga destinazione e caratteristiche simili ai beni oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che non consente di conoscere i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi al fine di determinare il valore dei beni in applicazione ad una metodologia estimativa diretta come quella del metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA), pertanto in assenza dei parametri comparativi per la valutazione del bene si userà quale metodo di valutazione quello della ricerca del costo di produzione deprezzato (Cost Approach).

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** l'individuazione del valore del cespite viene effettuata mediante applicazione del metodo estimativo della ricerca del costo di produzione deprezzato.

Tale procedimento si articola come di seguito specificato:

\* *determinazione del costo di costruzione a nuovo dell'opera*, determinato utilizzando come riferimento i dati riportati nel Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili di Bergamo e i costi sintetici espressi dai principali produttori di prefabbricati per utilizzo industriale/agricolo (Isocell, Nuova CSP).

Suddetti costi di costruzione risultano essere i seguenti:

**€. 400,00/mq.** per un prefabbricato con maglia strutturale normale e con finiture base;

**€. 1.000,00/mq.** per la tipologia costruttiva dell'abitazione del conduttore agricolo;

\* *determinazione delle principali voci di costo*, della vita utile e della vetustà dell'immobile, al fine di ottenere il puro costo di costruzione deprezzato; individuando i seguenti parametri:

destinazione produttiva      strutture 100      finiture 30      impianti 30

\* *determinazione del coefficiente di obsolescenza funzionale*, coefficiente di riduzione del valore a nuovo che esprime il deprezzamento del fabbricato, causato dalla minore razionalità funzionale rispetto all'evoluzione della tecnologia produttiva che definisce la perdita di utilità di un bene in quanto inadatto ad assolvere in modo corretto ed efficace le proprie originali funzioni.

Sulla base di quanto sopra esposto l'indice di obsolescenza funzionale da applicare al compendio immobiliare è pari al 15%.

\* *determinazione oneri accessori*, quali contributo di costruzione, spese tecniche e oneri finanziari.

a) contributo di costruzione – per i fabbricati agricoli non è dovuto il contributo di costruzione.



b) spese tecnico professionali - in ragione delle professionalità multidisciplinari necessarie per la progettazione e direzione lavori, si evidenzia che la percentuale di incidenza media sul costo di costruzione delle spese tecnico professionali è pari al 5,00%.

\* *determinazione del valore dell'area*, le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno consentito di accertare che il valore di mercato di un'area urbanizzata a destinazione agricola in Comune di Fara Gera d'Adda è mediamente pari ad €. 8,00/mq.

In ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nel metodo estimativo di determinazione del costo deprezzato, consente di determinare i seguenti valori:

	Corpo "A"	Corpo "B"	Corpo "C"	Corpo "D"	Corpo "E"
	4805 sub.1 4804 sub.2	4804 sub. 2		4805 sub. 2	4805 sub1 - 4804 sub.2 4804 sub. 1
Sup. Coperta	<b>1762,74</b>				
Sup. Lorda di pavimento rettificata	696,90	422,79	156,86	105,62	66,47
Sup. Lorda di pavimento rettificata totale + aree esterne	<b>1448,64</b>				
Anno di costruzione edificio	1965	1965	1965	1965	1965
Vetustà edificio alla data della perizia (2025)	60	60	60	60	60
Vita utile parti strutturali	100	100	100	100	100
Vita utile parti finiture	30	30	30	30	30
Vita utile parti impianti	30	30	30	30	30
Vita utile cortili ed aree esterne	50				
Obsolescenza funzionale	30%	30%	30%	30%	30%

**Articolazione costi immobili destinazione Produttiva**


% Costo strutture su totale costo di costruzione	70
% Costo finiture su totale costo di costruzione	20
% Costo impianti su totale costo di costruzione	10


**Determinazione del costo di costruzione (Cc)**


La determinazione del costo di costruzione a nuovo dei succitati immobili costituenti il compendio immobiliare è effettuata applicando alle superfici rettificate degli stessi, il costo di costruzione così come riportato dalle banche dati del settore edile e dalle principali imprese edilizie operanti nella zona di riferimento.


**RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FARA GERA D'ADDA (BG)**

Corpo	Destinazione	Sup. Rettificata	Costo Unitario	Totale
A	Fabbricato rurale	696,90	€ 400,00	€ 278.760,00
B	Fabbricato rurale	422,79	€ 400,00	€ 169.116,00
C	Fabbricato rurale	156,86	€ 400,00	€ 62.744,00
D	Abitazione rurale	105,62	€ 1.000,00	€ 105.620,00
E	Fabbricati rurali (parti)	66,47	€ 400,00	€ 26.588,00
		<b>1448,64</b>		<b>€ 642.828,00</b>
Area		8700,00		
Area Libera		6000,00		

Edificio	Descrizione	% su costo costruzione	Valore su costo di costruzione	Vita Utile (t) in anni	Vetustà (n) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato $Cd = Cc \times (1 - n/t) \times (1-f/t)$
	strutture	70	€ 195.132,00	100	60	30	€ 54.636,96
	finiture	20	€ 55.752,00	30	30	30	€ -
	impianti	10	€ 27.876,00	30	30	30	€ -
			<b>€ 278.760,00</b>				<b>€ 54.636,96</b>

Edificio	Descrizione	% su costo costruzione	Valore su costo di costruzione	Vita Utile (t) in anni	Vetustà (n) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato $Cd = Cc \times (1 - n/t) \times (1-f/t)$
	strutture	70	€ 118.381,20	100	60	30	€ 33.146,74
	finiture	20	€ 33.823,20	30	30	30	€ -
	impianti	10	€ 16.911,60	30	30	30	€ -
			<b>€ 169.116,00</b>				<b>€ 33.146,74</b>

Edificio	Descrizione	% su costo costruzione	Valore su costo di costruzione	Vita Utile (t) in anni	Vetustà (n) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato $Cd = Cc \times (1 - n/t) \times (1-f/t)$
	strutture	70	€ 43.920,80	100	60	30	€ 12.297,82
	finiture	20	€ 12.548,80	30	30	30	€ -
	impianti	10	€ 6.274,40	30	30	30	€ -
			<b>€ 62.744,00</b>				<b>€ 12.297,82</b>

Edificio	Descrizione	% su costo costruzione	Valore su costo di costruzione	Vita Utile (t) in anni	Vetustà (n) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato $Cd = Cc \times (1 - n/t) \times (1-f/t)$
	strutture	70	€ 73.934,00	100	60	30	€ 20.701,52
	finiture	20	€ 21.124,00	30	30	30	€ -
	impianti	10	€ 10.562,00	30	30	30	€ -
			<b>€ 105.620,00</b>				<b>€ 20.701,52</b>

Edificio	Descrizione	% su costo costruzione	Valore su costo di costruzione	Vita Utile (t) in anni	Vetustà (n) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato $Cd = Cc \times (1 - n/t) \times (1-f/t)$
SN	strutture	70	€ 18.611,60	100	60	30	€ 5.211,25
	finiture	20	€ 5.317,60	30	30	30	€ -
	impianti	10	€ 2.658,80	30	30	30	€ -
			<b>€ 26.588,00</b>				<b>€ 5.211,25</b>

**Totale Costo di Costruzione deprezzato (Cd) € 125.994,29**

<b>Oneri</b>	oneri derivanti da contributi e spese tecnico progettuali	20,00%	<b>€ 25.198,86</b>
<b>Area</b>	area di pertinenza fabbricati	6000,00    8,00 €	<b>€ 48.000,00</b>
<b>Area</b>	mapp. 4121	1740,00    8,00 €	<b>€ 13.920,00</b>
<b>sommano</b>			<b>€ 213.113,15</b>
<b>Detrazioni</b>	rimozione amianto copertura	1762,74    60,00 €	<b>€ 105.764,40</b>
<b>Totale in arrotondamento</b>			<b>€ 107.000,00</b>

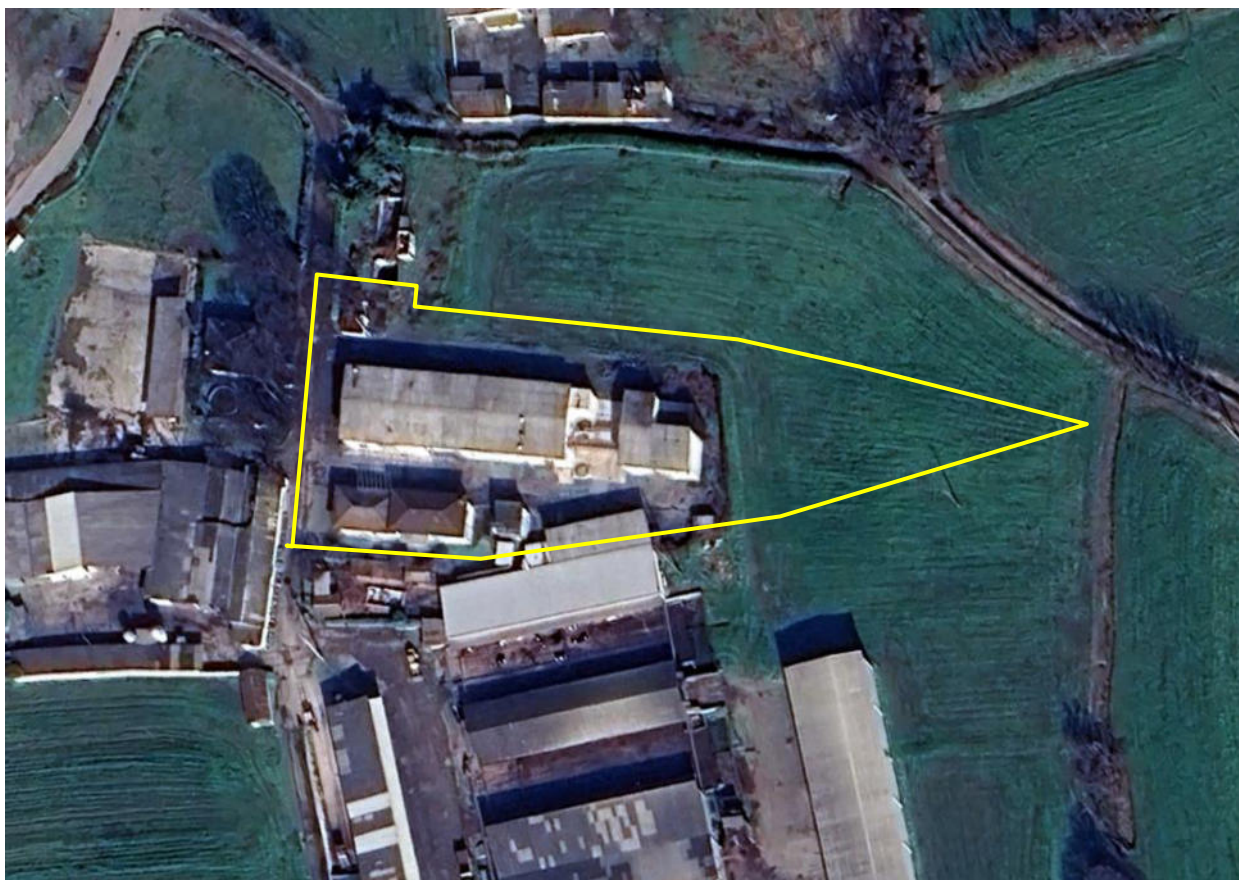
Lo scrivente perito dichiara che il corretto valore del presente compendio immobiliare, risulta essere pari ad **€. 107.000,00 (diconsi euro centosettemila//00)**.

**Cespite immobiliare n. 3 – Comune di Fara Gera D'Adda (BG), area a destinazione agricola mapp. 4278 (ex 472) sulla quale sono stati edificati fabbricati agricoli (mapp. 4278 sub. 703) e cabina di trasformazione energia elettrica (mapp. 4278 sub. 702).**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Dei Dossi nella zona agricola sita a sud-est del centro abitato di Fara Gera d'Adda.

La zona risulta parzialmente urbanizzata ed è prevalentemente interessata dalla presenza di edifici correlati all'esercizio dell'attività agricola.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune censuario di Fara Gera D'Adda, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

Sez. FA foglio n. 5	mappale n. 4278 sub. 702	Categoria D/1	Rendita €.	149,00
Sez. FA foglio n. 5	mappale n. 4278 sub. 703	Categoria D/1	Rendita €.	12.270,00
Sez. FA foglio n. 1	mappale n. 4278 (ex 472)			

La proprietà dell'area delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata [REDACTED] alla

**1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie:** per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione.

**1. Iscrizione contro del 15.04.2008 – Reg. Part. 4814                      Reg. Gen. 25085**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta con atto Notaio Antonio Cavallo rep. 77142/22888 del 11.04.2008, a favore [REDACTED], Capitale €. 1.300.000,00 – somma iscritta €. 1.690.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4278 sub. 702 e 703 (ex 472).

**2. Iscrizione contro del 17.04.2008 – Reg. Part. 4928                      Reg. Gen. 25541**

Ipoteca legale – ruoli esattoriali iscritta [REDACTED] data 16.04.2008 rep n. 9207/2008, Capitale €. 247.963,27 – somma iscritta €. 495.926,54, gravante sul bene immobile sito in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.T. foglio 5 mappale 472 (oggi mappale 4278 sub. 702 e 703).

**3. Iscrizione contro del 08.08.2013 – Reg. Part. 5552                      Reg. Gen. 33465**

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo rep. n. 798/2013 del Tribunale di Bergamo a favore [REDACTED], Capitale €. 846.437,76 – somma iscritta €. 850.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225), mappale 4278 sub. 702 e 703 (ex 472), mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

**4. Iscrizione contro del 19.11.2021 – Reg. Part. 10295                      Reg. Gen. 66874**

Ipoteca per concessione amministrativa rep. n. 3577/1921 del Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] €. 150.475,44 – somma iscritta €. 300.950,88, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225), mappale 4278 sub. 702 e 703 (ex 472), mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

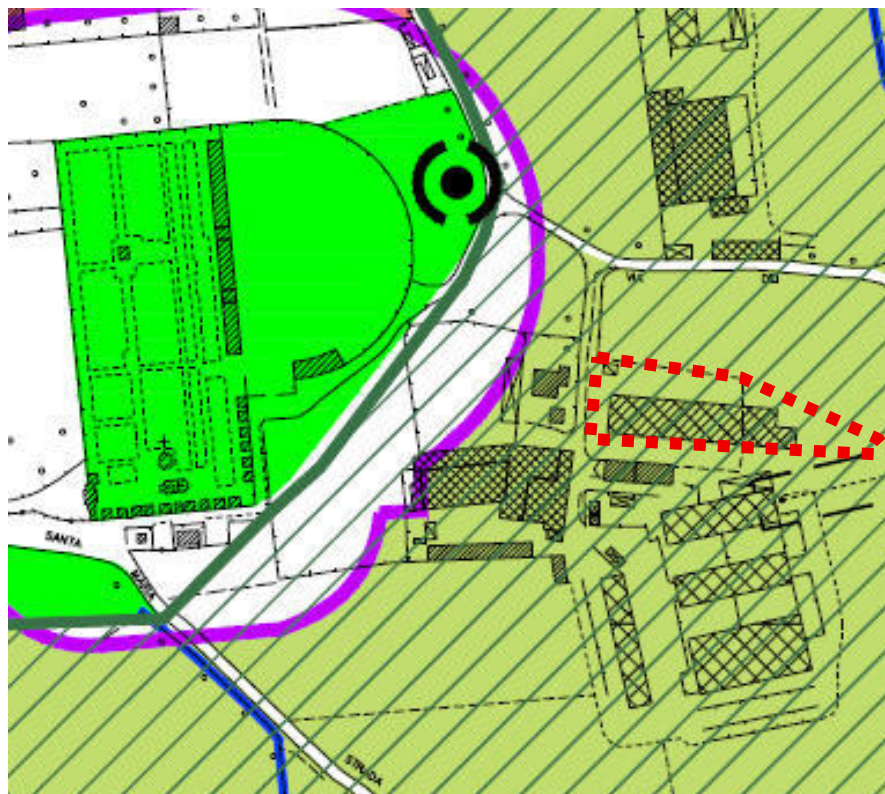
**5. Trascrizione contro del 11.09.2025 – Reg. Part. 33454                      Reg. Gen. 49573**

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale rep. n. 145 del 18.06.2025.

**1.4 - Descrizione del bene:** il bene è costituito dalla proprietà dell'area (mapp. 4278) di circa mq. 5.000,00 sulla quale sono stati edificati fabbricati agricoli (mapp. 4278 sub. 702 e 703) a cura e spese della [REDACTED] che ne detiene la proprietà superficaria.

Il presente cespite immobiliare confina a nord con area di cui al mapp. 4806, a est con area di cui al mapp. 470, a est con aree di cui ai mapp. 4803 e 4804 e a ovest con strada consortile.

#### 1.5 - Situazione urbanistica



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune Fara Gera D'Adda, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 24/04/2020, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 in data 26/06/2020, classifica le aree come "E1 COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE ED AGRARIO (ZONE E)", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 61 della normativa tecnica del Piano delle Regole.

**1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** per quanto attiene alla determinazione della superficie del suddetto bene, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali verificate a seguito di misurazioni effettuate su planimetria in scala verificabile.

La superficie dell'area è di circa mq. 5.000,00.

2. VALUTAZIONI

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** si rimanda a quanto riportato per questo punto al precedentemente cespite immobiliare.

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** non sussiste un mercato immobiliare per la vendita di beni immobili gravati da diritto di proprietà superficaria.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** la metodologia estimativa per la valutazione del presente cespite immobiliare è rappresentata dal 30% del valore agricolo dell'area secondo quanto riportato dal VAM Provincia di Bergamo.

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** l'individuazione del valore del cespite viene effettuata mediante applicazione del VAM; si evidenzia che gli ultimi dati pubblicati dalla competente Provincia di Bergamo risalgono all'anno 2025 e pertanto sono in linea con i reali valori di mercato; di seguito si riporta la Tabella dei Valori "VAM", riferito all'annualità 2025, pubblicato dalla competente Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO														
TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2025														
(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni)														
Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5	Reg. agr. n° 6		Reg. agr. n° 7		Reg. agr. n° 8	Reg. agr. n° 9		Reg. agr. n° 10	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2
						Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
01) Seminativo	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
02) Seminativo arborato			8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
03) Seminativo irriguo				9,05	9,05	10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
04) Seminativo arborato irriguo						10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
05) Prato	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
06) Prato arborato			8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
07) Prato irriguo				9,05	9,05	10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
08) Prato arborato irriguo								10,85	11,65		10,85	11,65	10,85	11,65
09) Prato a marcita											10,85	11,65	10,85	11,65
10) Colture Orticole (1)					18,00	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25
11) Colture floro-vivaistiche (1)		17,50	17,50	17,50	17,50	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75
12) Vigneto			12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80
12-bis) Vigneto I.G.T.						15,90	15,90	15,90	15,90					
13) Vigneto D.O.C.						20,10	20,10	20,10	20,10					
13 bis) Vigneto D.O.G.C.						22,20	22,20	22,20	22,20					
14) Frutteto					12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
15) Uliveto					8,60			8,60	8,60					
15-bis) Uliveto D.O.C.					12,70			12,70	12,70					
16) Castagneto	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40					
17) Pioppeto										6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
18) Pascolo	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25					
19) Pascolo cespugliato				1,25	1,25									
20) Pascolo arborato			1,25		1,25									
21) Incolto produttivo	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85							
22) Bosco ceduo	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15
23) Bosco misto	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15				
24) Bosco alto fusto	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,15	2,15	2,15	2,15					

In considerazione della coltura con cui è catastalmente classato il terreno oggetto di trattazione e con riferimento alla Regione Agraria n. 9 sub 1, in cui ricade il territorio del Comune di Fara Gera D'Adda nonché, **in ragione del diritto di godimento dell'area (proprietà superficaria), si evince che il valore unitario del diritto superficario corrisponde al 30% dell'intero valore, così come di seguito determinato.**



**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** in applicazione del valore unitario per le specifiche colture determinato dalla competente Provincia di Bergamo, rettificato in ragione della determinazione del diritto di proprietà in presenza di un diritto di proprietà superficaria, si provvede a determinare il valore di proprietà dell'area così come di seguito riportato.

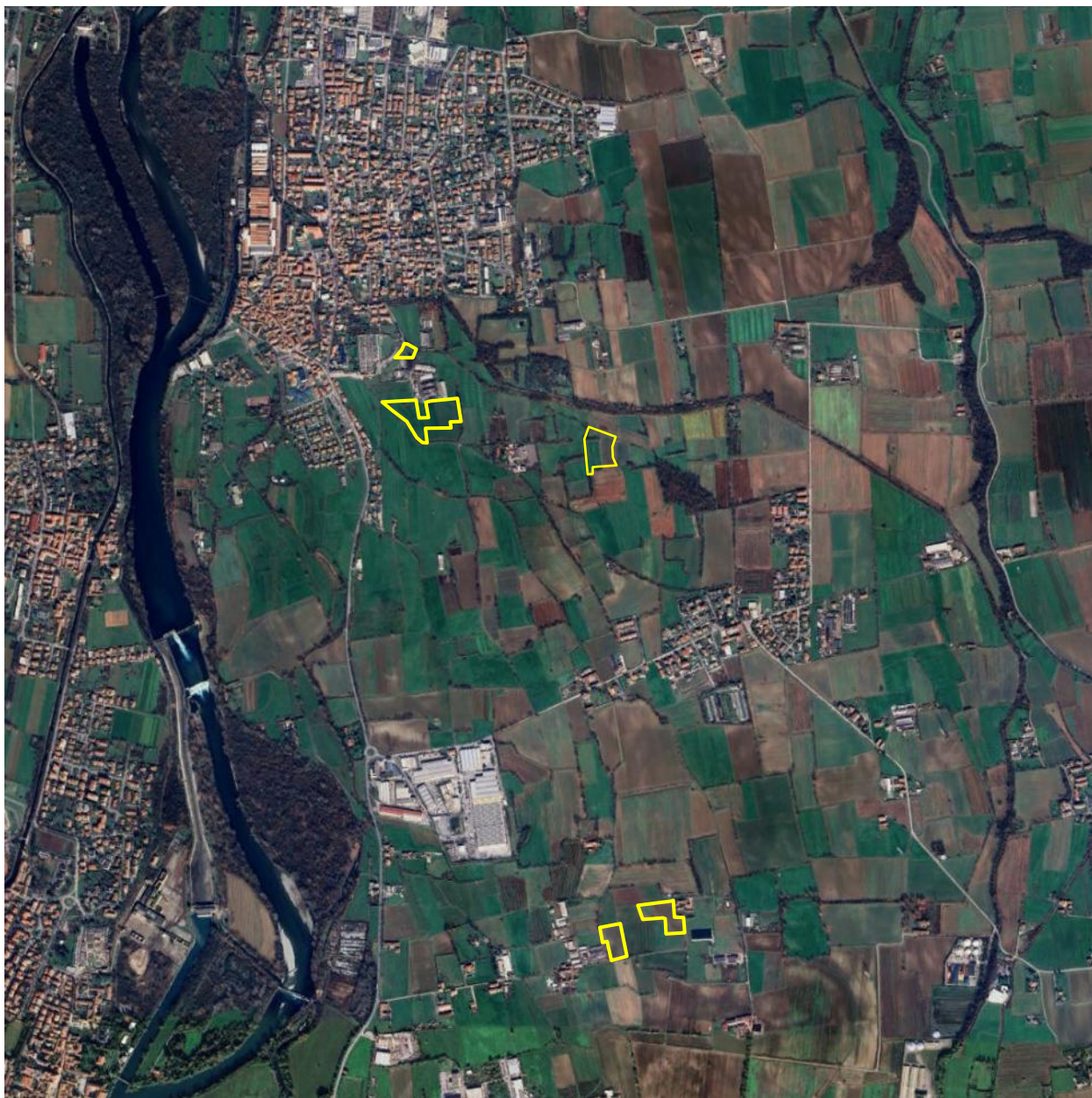
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore Area (Va)</b>	<b>Valore rettificato (30% di Va)</b>	<b>Valore</b>
Terreno agricolo (mapp. 4278) Proprietà superficaria	mq. 5.000,00	€. 9,30/mq.	€. 2,79/mq.	€. 13.950,00
			<b>Totale</b>	<b>€. 13.950,00</b>

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore della proprietà dell'area del presente cespite, risulta essere pari ad **€. 13.950,00 (euro tredicimilanovecentocinquanta//00)**.

**Cespite immobiliare n. 4 – Comune di Fara Gera D'Adda (BG), terreni agricoli catastalmente identificati al N.C.T. fg. 1 mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, e 3421.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** i beni oggetto di trattazione sono costituiti da terreni agricoli siti in Comune di Fara Gera D'Adda non tutti contigui e confinati tra loro.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario di Fara Gera D'Adda, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 1	mappale n. 465	seminativo	mq. 440,00	RD €.	2,05	- RA €.	2,16
-------------	----------------	------------	------------	-------	------	---------	------

foglio n. 1	mappale n. 467	sem. irr. arb.	mq. 13.360,00	RD €.	106,95	- RA €.	113,85
foglio n. 1	mappale n. 515	sem. irr. arb.	mq. 3.580,00	RD €.	28,66	- RA €.	30,51
foglio n. 1	mappale n. 766	sem. irr. arb.	mq. 4.990,00	RD €.	39,95	- RA €.	42,52
foglio n. 1	mappale n. 879	sem. irr. arb.	mq. 8.927,00	RD €.	71,46	- RA €.	76,07
foglio n. 1	mappale n. 1048	sem. irr. arb.	mq. 6.418,00	RD €.	51,38	- RA €.	54,69
foglio n. 1	mappale n. 1055	bosco ceduo.	mq. 390,00	RD €.	1,62	- RA €.	1,50
foglio n. 1	mappale n. 1190	sem. irriguo	mq. 232,00	RD €.	1,90	- RA €.	1,80
foglio n. 1	mappale n. 1192	sem. irr. arb.	mq. 9.899,00	RD €.	79,24	- RA €.	84,35
foglio n. 1	mappale n. 1749	sem. irr. arb.	mq. 3.450,00	RD €.	27,62	- RA €.	29,40
foglio n. 1	mappale n. 1840	sem. irriguo	mq. 2.155,00	RD €.	15,03	- RA €.	17,81
foglio n. 1	mappale n. 3421	sem. irr. arb.	mq. 980,00	RD €.	8,60	- RA €.	8,35

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, r

**1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie:** per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

*1. Iscrizione contro del 15.04.2008 – Reg. Part. 4813                      Reg. Gen. 25084*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo agrario iscritta con atto Notaio Antonio Cavallo rep. 77140/22887 del 11.04.2008, a favor [REDACTED]lio, Capitale €. 2.000.000,00 – somma iscritta €. 2.600.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702 (ex 1735), mappale 4805 sub. 1 e 2 (ex mapp. 4123), 4804 sub. 1 e 2 (ex mapp. 1225) e al N.C.T. foglio 1 mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

*2. Iscrizione contro del 08.08.2013 – Reg. Part. 5552                      Reg. Gen. 33465*

Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo rep. n. 798/2013 del Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] capitale €. 846.437,76 – somma iscritta €. 850.000,00, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702, mappale 4805 sub. 1 e 2, 4804 sub. 1 e 2, mappale 4278 sub. 702 e 703, mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

3. *Iscrizione contro del 19.11.2021 – Reg. Part. 10295*

*Reg. Gen. 66874*

Ipoteca per concessione amministrativa rep. n. 3577/1921 del Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] omma iscritta €. 300.950,88, gravante su immobili di proprietà siti in Fara Gera d'Adda, catastalmente identificati al N.C.E.U. e al N.C.T. foglio 5 mappale 2562 sub. 701 e 702, mappale 4805 sub. 1 e 2, 4804 sub. 1 e 2, mappale 4278 sub. 702 e 703, mappali nn. 465, 467, 515, 766, 879, 1048, 1055, 1190, 1192, 1749, 1840, 3421 e 4121.

4. *Trascrizione contro del 11.09.2025 – Reg. Part. 33454*

*Reg. Gen. 49573*

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale rep. n. 145 del 18.06.2025.

**1.4 - Descrizione del bene:** i terreni oggetto di trattazione sono tutti allocati nella zona agricola posta a sud del territorio comunale, così come meglio identificati nel precedente estratto aerofotogrammetrico.

I terreni sono pianeggianti e risultano limitrofi e confinati con altre aree coltivate e utilizzate per l'attività agricola.

Si evidenzia che nonostante l'importante superficie che esprimono (circa mq. 60.000), trattasi di un insieme di aree non contigue e pertanto poco appetibili per la coltivazione con conseguente minore attrattiva e appetibilità dal punto di vista commerciale.

#### **1.5 - Situazione urbanistica**



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune Fara Gera D'Adda, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 24/04/2020, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 in data 26/06/2020, classifica le aree come "E1 COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE ED AGRARIO (ZONE E)",



le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 61 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

**ART. 41 - COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE ED AGRARIO (ZONE E)**

1. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
- silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia disaccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e allo scopo di raggiungere maggiore sicurezza;
- taglio di essenze ai fini della bonifica idrogeologica o attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;
- sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
- formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
- miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi avocazione forestale;

**1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** per quanto attiene alla determinazione della superficie i suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali e della documentazione tecnico catastale reperita; dati che vengono riassunti come segue:

	<b>Id Catasto</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
<b>LOTTO 1</b>	515	seminativo irr. arborato	3580,00
	1055	bosco ceduo	390,00
	1840	seminativo irr.	2155,00
			<b>6125,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>Id Catasto</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
	879	seminativo irr. arborato	8927,00
	1749	seminativo irr. arborato	3450,00
		<b>12.377,00</b>	
<b>LOTTO 3</b>	<b>Id Catasto</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
	1192	seminativo irr. arborato	9899,00
	3421	seminativo irr. arborato	980,00
		<b>10.879,00</b>	
<b>LOTTO 4</b>	<b>Id Catasto</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
	465	seminativo	440,00
	467	seminativo irr. arborato	13.360,00
	766	seminativo irr. arborato	4990,00
	1048	seminativo irr. arborato	6418,00
	1190	seminativo irr.	232,00
		<b>25.440,00</b>	

**2. VALUTAZIONI**

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** si rimanda a quanto riportato per questo articolo al precedente cespite immobiliare.

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** per quanto riguarda le dinamiche del mercato delle compravendite di aree agricole nella Provincia di Bergamo, si rileva che negli ultimi anni il settore ha mostrato una certa stabilità nei valori, con una domanda principalmente sostenuta da operatori locali e aziende agricole già presenti sul territorio.

Gli scambi risultano tendenzialmente contenuti, sia per la frammentazione della proprietà che per la presenza di vincoli paesaggistici e urbanistici che limitano la trasformabilità dei terreni.

Tuttavia, nelle zone di pianura e nelle aree irrigue, si osserva un maggiore interesse, dato anche dalla fertilità dei suoli e dalla presenza di infrastrutture idriche consolidate, che favoriscono colture intensive e specializzate.

La scarsità di compravendite di appezzamenti di grandi dimensioni o di terreni con caratteristiche uniche, come quelli arborati e irrigui, comporta difficoltà nell'individuazione di valori di confronto diretti; in questo contesto, i prezzi risultano influenzati più dalle caratteristiche specifiche del bene e dalla destinazione agricola che dalle dinamiche speculative o dalla domanda extra-agricola, che rimane marginale rispetto ad altre realtà lombarde con maggiore pressione insediativa.

Le transazioni che avvengono riguardano spesso passaggi generazionali, consolidamenti aziendali o piccoli investimenti da parte di imprenditori agricoli, con valori che possono variare sensibilmente in funzione dell'accessibilità, della qualità agronomica e delle dotazioni idriche dei terreni in questione.

**2.3 - Metodologia estimativa adottata:** l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare nell'ambito territoriale di riferimento compravendite di aree agricole aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di trattazione; pertanto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle stesse, si utilizzerà il VAM – Valore agricolo medio pubblicato dalla competente Provincia di Bergamo, specificando che suddetto valore è quello riconosciuto alla proprietà dei fondi in caso di procedura espropriativa.

Si evidenzia che gli ultimi dati pubblicati dalla competente Provincia di Bergamo risalgono all'anno 2025 e pertanto sono in linea con i reali valori di mercato; nel caso specifico dei beni oggetto di trattazione non raggiungendo una superficie tale da potere essere interessante per una rendita da coltivazione delle aree, si applicherà ai valori VAM una riduzione in misura del 50%.

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FARA GERA D'ADDA (BG)

Di seguito si riporta la Tabella dei Valori "VAM", riferito all'annualità 2025, pubblicato dalla competente Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO														
TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2025														
(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni)														
Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5	Reg. agr. n° 6		Reg. agr. n° 7		Reg. agr. n° 8	Reg. agr. n° 9		Reg. agr. n° 10	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2
							Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
01) Seminativo	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
02) Seminativo arborato			8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
03) Seminativo irriguo				9,05	9,05	10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
04) Seminativo arborato irriguo						10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
05) Prato	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
06) Prato arborato			8,50	8,50	8,50	9,30	9,80	9,30	9,80	9,80	9,30	9,80	9,30	9,80
07) Prato irriguo				9,05	9,05	10,85	11,65	10,85	11,65	11,65	10,85	11,65	10,85	11,65
08) Prato arborato irriguo											10,85	11,65	10,85	11,65
09) Prato a marcita											10,85	11,65	10,85	11,65
10) Colture Orticole (1)					18,00	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25
11) Colture floro-vivaistiche (1)		17,50	17,50	17,50	17,50	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75
12) Vigneto			12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80	12,80
12-bis) Vigneto I.G.T.						15,90	15,90	15,90	15,90					
13) Vigneto D.O.C.						20,10	20,10	20,10	20,10					
13 bis) Vigneto D.O.G.C.						22,20	22,20	22,20	22,20					
14) Frutteto					12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
15) Uliveto					8,60			8,60	8,60					
15-bis) Uliveto D.O.C.					12,70			12,70	12,70					
16) Castagneto	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40					
17) Pioppeto										6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
18) Pascolo	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25					
19) Pascolo cespugliato				1,25	1,25									
20) Pascolo arborato			1,25		1,25									
21) Incolto produttivo	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85							
22) Bosco ceduo	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15
23) Bosco misto	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15				
24) Bosco alto fusto	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,15	2,15	2,15	2,15					

NOTE: (1) - Valori del suolo. Il soprassuolo dovrà essere calcolato a parte.  
Si precisa che i V.A.M. non esprimono il valore esatto di singole aree ma una stima del valore MEDIO che aree agricole, tra loro diverse e con colture diverse, possono assumere in un determinato ambito territoriale.

IL PRESIDENTE  
(Arch. Ing. Ivano Bonetti)  
Firmato digitalmente da  
Ivano Bonetti  
Il sottoscritto, Arch. Ing. Ivano Bonetti, ha sottoscritto il presente documento in qualità di Presidente della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo.

In considerazione delle colture con cui sono catastalmente classificati i terreni oggetto di trattazione e con riferimento alla Regione Agraria n. 9 sub 1, in cui ricade il territorio del Comune di Fara Gera D'Adda, si evince che i valori unitari di interesse per le relative colture sono pari a:

- **seminativo = 9,30/mq,**
- **seminativo irriguo - seminatvo arborato irriguo = 10,85/mq,**
- **bosco ceduo 2,15/mq.**

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** in applicazione del valore unitario per le specifiche colture determinato dalla competente Provincia di Bergamo, di seguito si provvede a determinare il valore delle aree, suddiviso per lotti autonomi e funzionali.

	Id.	Destinazione	Superficie	Valore Un.	Valore rettif.	Valore
LOTTO 1	515	seminativo irriguo arb.	3.580,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 19.439,40
	1055	bosco ceduo	390,00	€ 2,15	€ 1,08	€ 421,20
	1840	seminativo irriguo arb.	2.155,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 11.701,65
			<b>6.125,00</b>			<b>€ 31.562,25</b>

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FARA GERA D'ADDA (BG)**

LOTTO 2	879	seminativo irriguo arb.	8.927,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 48.473,61
	1749	seminativo irriguo arb.	3.450,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 18.733,50
			<b>12.377,00</b>			<b>€ 67.207,11</b>
LOTTO 3	1192	seminativo irriguo arb.	9.899,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 53.751,57
	3421	seminativo irriguo arb.	980,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 5.321,40
			<b>10.879,00</b>			<b>€ 59.072,97</b>
LOTTO 4	465	seminativo	440,00	€ 9,30	€ 4,65	€ 2.046,00
	467	seminativo irriguo arb.	13.360,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 72.544,80
	766	seminativo irriguo arb.	4.990,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 27.095,70
	1048	seminativo irriguo arb.	6.418,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 34.849,74
	1190	seminativo irriguo	232,00	€ 10,85	€ 5,43	€ 1.259,76
			<b>25.440,00</b>	<b>Totale</b>		<b>€ 137.796,00</b>
						<b>€ 295.638,33</b>
						<b>€ 295.638,33</b>

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del presente compendio immobiliare, risulta essere pari ad **€. 295.638,33**.

Per quanto attiene ai confini dei succitati lotti, si specifica quanto segue:

*LOTTO 1* – a nord confina con strada consortile dei Dossi, a est con area di cui al mapp. 517, a sud con area di cui al mapp. 513 e a ovest con le aree di cui ai mapp. 514 e 799.

*LOTTO 2* – a nord confina con le aree di cui ai mapp. 796, 801 e 2387, a est con le aree di cui ai mapp. 4130, 4131, 2353 e 2354, a sud con le aree di cui ai mapp. 1193 e 1781 e a ovest con l'area di cui al mapp. 880.

*LOTTO 3* – a nord confina con le aree di cui ai mapp. 1175 e 880, a est con l'area di cui al mapp. 1781, a sud e ovest con fosso irriguo.

*LOTTO 4* – a nord confina con le aree di cui ai mapp. 479, 4848 e 4803, a est con le aree di cui ai mapp. 3270, 3271 e 466, a sud con le aree di cui ai mapp. 463 e 464 e a ovest con la strada consortile delle Calcinere.

**Al momento del sopralluogo tutti i succitati terreni risultano occupati senza titolo da terzi.**

3. RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespiti immobiliare, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

**LOTTO 1**

immobile a destinazione residenziale e relative pertinenze siti in Via Abele Crespi n. 836, catastalmente identificati al N.C.E.U., foglio 5 mapp. 2562 sub. 701 e 702.

Valore
€. 344.000,00

**LOTTO 2**

compendio immobiliare costituito da fabbricati agricoli/rurali aree pertinenziali e fabbricato residenziale sito in Via Dei Dossi sn, catastalmente identificati al foglio 5 mappali n. 4805 sub. 1 e 4804 sub. 2 (fabbricati rurali), mappale n. 4804 sub. 1 e mappale n. 4805 sub. 2 (fabbricato residenziale) e terreno di cui al mapp. 4121.

€. 107.000,00

**LOTTO 3**

diritto di proprietà dell'area a destinazione agricola (mapp. 4278) sulla quale sono stati edificati fabbricati agricoli (mapp. 4278 sub. 703) e cabina di trasformazione energia elettrica (mapp. 4278 sub. 702).

€. 13.950,00

**LOTTO 4**

terreni agricoli catastalmente identificati al N.C.T. fg. 1 così suddivisi per contiguità fisica:

**4a)** mappali nn. 515, 1055 e 1840

€. 31.562,25

**4b)** mappali nn. 879 e 1749

€. 67.207,11

**4c)** mappali nn. 1192 e 3421

€. 59.072,97

**4d)** mappali nn. 465, 467, 766, 1048 e 1190

€. 137.796,00

€. 295.638,33

**TOTALE VALORE BENI**

€. 760.588,33

Lo scrivente perito a seguito delle indagini e verifiche effettuate dichiara che il corretto valore complessivo dei succitati cespiti immobiliari risulta essere pari a **€. 760.588,33 (euro settecentosessantamilacinquecentoottoto//33)**.

Bergamo, lì 28 ottobre 2025

Il Valutatore



#### 4. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa da noi recuperata e verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sui beni, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del loro valore.

Per quanto attiene alle limitazioni, dei beni immobili, si evidenzia che:

- le verifiche tecniche hanno riguardato esclusivamente la consistenza superficiale dell'immobile mediante rilievo a campione dello stesso sulla base della documentazione e dei dati catastali.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
  - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica;
  - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio;
  - all'integrità strutturale degli edifici e delle loro componenti;
  - agli aspetti fiscali derivanti dalla vendita dei beni.

Bergamo, 28 ottobre 2025

Il Perito



5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Documentazione fotografica mapp. 2562 sub. 701 e 702



Vista facciata esterna



Vista facciata posteriore



Vista piano interrato



Vista piano interrato



Vista piano terra



Vista piano terra

Documentazione fotografica mapp. 4805 sub.2



Vista ingresso



Vista portico



Vista soggiorno



Vista prospetto posteriore



Vista ripostiglio



Vista prospetto laterale

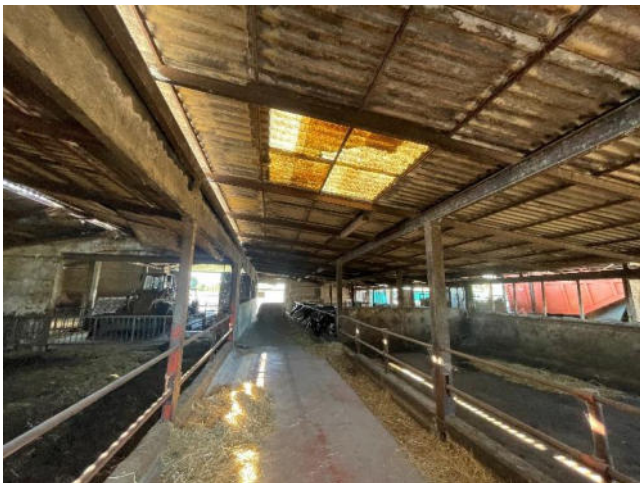
Documentazione fotografica mapp. 4804 sub. 1 e 2 – 4805 sub. 1



Vista ingresso stalla



Vista prospetto posteriore



Vista interna stalla



Vista interna stalla



Vista prospetto laterale



Vista magazzino

Documentazione fotografica mapp. 4804 sub. 1 e 2 – 4805 sub. 1



Vista locali accessori



Vista locali accessori



Vista interna magazzino



Vista interna magazzino



Vista fabbricati rurali



Vista fabbricati rurali



## > Totale Parziale

### Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)  
Numero immobili: 2 Rendita: euro 961,07 Vani: 11,0 Superficie: 57 m<sup>2</sup>



### Immobile di catasto fabbricati - n.3

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)

Sez. Urb. FA Foglio 5 Particella 4804 Subalterno 1

**Indirizzo:** VIA DEI DOSSI n. SN Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 394,00, Categoria D/1<sup>d</sup>)

PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG. FA/5 PART. 4278 SUB. 703 E PART. 4803 SUB. 1  
RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG) Foglio 1 Particella 4804



### Immobile di catasto fabbricati - n.4

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)

Sez. Urb. FA Foglio 5 Particella 4804 Subalterno 2

Sez. Urb. FA Foglio 5 Particella 4805 Subalterno 1

**Indirizzo:** VIA DEI DOSSI n. SN Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 9.592,00, Categoria D/10<sup>e</sup>)

PORZIONE UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG. FA/5 PART. 4803 SUB. 2 RENDITA ATTRIBUITA ALLA  
PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG) Foglio 1 Particella 4804 Foglio 1 Particella 4805



### Immobile di catasto fabbricati - n.5

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)

Sez. Urb. FA Foglio 5 Particella 4805 Subalterno 2

**Indirizzo:** VIA DEI DOSSI n. SN Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 511,29, Categoria A/7<sup>a</sup>), Classe 2, Consistenza 5,5 vani

**Dati di superficie:** Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 89 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG) Foglio 1 Particella 4805

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5 - totale righe intestati: 1

[REDACTED] Diritto di:  
Proprietà per 1/1

> Totale Parziale

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)  
Numero immobili: 3 Rendita: euro 10.497,29 Vani: 5,5



**Immobile di catasto fabbricati - n.6**

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)

Sez. Urb. FA Foglio 5 Particella 4278 Subalterno 703

**Indirizzo:** VIA DEI DOSSI n. 39 Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 12.270,00, Categoria D/1<sup>d</sup>)

PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLE DI FG. FA/5 PART. 4803 SUB. 1 E PART. 4804 SUB. 1  
RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI UIU AI FINI FISCALI Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG) Foglio 1 Particella 4278

> Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 2

[REDACTED]: Proprietà  
superficiaia

2. [REDACTED]  
Proprietà per l'area

> Totale Parziale

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)  
Numero immobili: 1 Rendita: euro 12.270,00



### Immobile di catasto fabbricati - n.7

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)

Sez. Urb. FA Foglio 16 Particella 4347 Subalterno 736

**Indirizzo:** VIA CIRCONVALLAZIONE n. 7 Piano S1-2

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 258,23, Categoria A/3<sup>f</sup>, Classe 2, Consistenza 4,0 vani

**Dati di superficie:** Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 77 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG) Foglio 1 Particella 4347



### Immobile di catasto fabbricati - n.8

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)

Sez. Urb. FA Foglio 16 Particella 4347 Subalterno 739

**Indirizzo:** VIA CIRCONVALLAZIONE n. 7 Piano S1

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 33,62, Categoria C/6<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 21 m<sup>2</sup>

**Dati di superficie:** Totale: 23 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG) Foglio 1 Particella 4347

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 7 al n. 8 - totale righe intestati: 3

1. [REDACTED] Diritto di:  
Enfiteusi per 1/2
2. [REDACTED] Diritto  
di: Enfiteusi per 1/2
3. [REDACTED] Diritto di:  
Livellario per per 1000/1000

**> Totale Parziale****Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)  
Numero immobili: 2 Rendita: **euro 291,85** Vani: 4,0 Superficie: 21 m<sup>2</sup>

**Immobile di catasto fabbricati - n.9**

**Dati identificativi:** Comune di **FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)**

Sez. Urb. **FA** Foglio **5** Particella **4278** Subalterno **702**

**Indirizzo:** VIA DEI DOSSI n. 39 Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 149,00**, Categoria **D/1<sup>d</sup>**

CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)** Foglio **1** Particella **4278**

**> Intestazione attuale dell'immobile n. 9 - totale righe intestati: 2**

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta'  
superficiaria
2. [REDACTED] Diritto di:  
Proprieta' per l'area

**> Totale Parziale****Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)  
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 149,00**

**Immobile di catasto terreni - n.10**

**Dati identificativi:** Comune di **FARA GERA D'ADDA (D490) (BG)**

Foglio **1** Particella **515**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 28,66 Lire 55.490**; agrario **Euro 30,51 Lire 59.070**

Superficie: **3.580 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IG1A<sup>g</sup>)

Partita: **2390**

**Immobile di catasto terreni - n.11****Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)

Foglio 1 Particella 1055

**Dati di classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 1,62

agrario Euro 1,50

Superficie: 390 m<sup>2</sup>**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 1,39	Euro 0,23
Reddito agrario	Euro 1,47	Euro 0,03
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	300	90
Qualità	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO
Classe	2	U

**Immobile di catasto terreni - n.12****Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)

Foglio 1 Particella 1840

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 15,03; agrario Euro 17,81Superficie: 2.155 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IG1A<sup>9</sup>)**> Intestazione attuale degli immobili dal n. 10 al n. 12 - totale righe intestati: 1**1. [REDACTED] iritto di:  
Proprieta' per 1000/1000

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)

Numero immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 45,31** Reddito agrario: **euro 49,82** Superficie: **6.125 m<sup>2</sup>**



**Immobile di catasto terreni - n.13**

---

**Dati identificativi:** Comune di **FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)**

Foglio 1 Particella **879**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 71,46 Lire 138.369**; agrario **Euro 76,07 Lire 147.296**

Superficie: **8.927 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe 2

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IG1A<sup>9</sup>)

Partita: **2173**



**Immobile di catasto terreni - n.14**

---

**Dati identificativi:** Comune di **FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)**

Foglio 1 Particella **1192**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 79,24 Lire 153.435**; agrario **Euro 84,35 Lire 163.334**

Superficie: **9.899 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe 2

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IG1A<sup>9</sup>)

Partita: **1775**



**Immobile di catasto terreni - n.15**

---

**Dati identificativi:** Comune di **FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)**

Foglio 1 Particella **1749**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 27,62 Lire 53.475**; agrario **Euro 29,40 Lire 56.925**

Superficie: **3.450 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe 2

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IG1A<sup>9</sup>)

Partita: **1775**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 13 al n. 15 - totale righe intestati: 1

---

1. [REDACTED] Diritto di:  
Proprietà' per 1000/1000

---

> Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: **euro 178,32** Reddito agrario: **euro 189,82** Superficie: **22.276 m<sup>2</sup>**

---



**Immobile di catasto terreni - n.16**

---

**Dati identificativi:** Comune di **FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)**

Foglio 1 Particella **3421**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 8,60 Lire 16.660**; agrario **Euro 8,35 Lire 16.170**

Superficie: **980 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2**

Partita: **1451**

---

> Intestazione attuale dell'immobile n. 16 - totale righe intestati: 1

---

1. [REDACTED] Diritto di:  
Proprietà' per 1000/1000

---

> Totale Parziale

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 8,60** Reddito agrario: **euro 8,35** Superficie: **980 m<sup>2</sup>**



### Immobile di catasto terreni - n.17

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)

Foglio 1 Particella 4121

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 15,28 Lire 29.580; agrario Euro 14,83 Lire 28.710

Superficie: 1.740 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 2

Partita: 2173

#### > Intestazione attuale dell'immobile n. 17 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di:  
Proprietà' per 1000/1000

#### > Totale Parziale

##### Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 15,28 Reddito agrario: euro 14,83 Superficie: 1.740 m<sup>2</sup>



### Immobile di catasto terreni - n.18

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)

Foglio 1 Particella 465

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 2,05; agrario Euro 2,16

Superficie: 440 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2



### Immobile di catasto terreni - n.19

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)

Foglio 1 Particella 467

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 106,95 Lire 207.080; agrario Euro 113,85 Lire 220.440

Superficie: 13.360 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IG1A<sup>9</sup>)

Partita: 2173



### Immobile di catasto terreni - n.20

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)

Foglio 1 Particella 766

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 39,95 Lire 77.345; agrario Euro 42,52 Lire 82.335

Superficie: 4.990 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 2

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IG1A<sup>g</sup>)

Partita: 2173



### Immobile di catasto terreni - n.21

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)

Foglio 1 Particella 1048

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 51,38 Lire 99.479; agrario Euro 54,69 Lire 105.897

Superficie: 6.418 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 2

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IG1A<sup>g</sup>)

Partita: 2173



### Immobile di catasto terreni - n.22

**Dati identificativi:** Comune di FARA GERA D'ADDA (D490 ) (BG)

Foglio 1 Particella 1190

**Dati di classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 1,91

agrario Euro 1,80

Superficie: 232 m<sup>2</sup>

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,97	Euro 0,94
Reddito agrario	Euro 0,80	Euro 1,00
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	111	121
Qualità	PRATO IR AR	SEMIN IRRIG
Classe	U	2

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 18 al n. 22 - totale righe intestati: 1**

---

Proprietà per 1000/1000 [redacted] diritto di:

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di FARA GERA D'ADDA (D490)

Numero immobili: **5** Reddito dominicale: **euro 202,24** Reddito agrario: **euro 215,02** Superficie: **25.440 m<sup>2</sup>**

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **9** Rendita: **euro 24.169,21** Vani: **20,5** Superficie: **78 m<sup>2</sup>**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **13** Reddito dominicale: **euro 449,75** Reddito agrario: **euro 477,84** Superficie: **56.561 m<sup>2</sup>**

---

Visura telematica

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di  
Bergamo**

Scheda n. 2

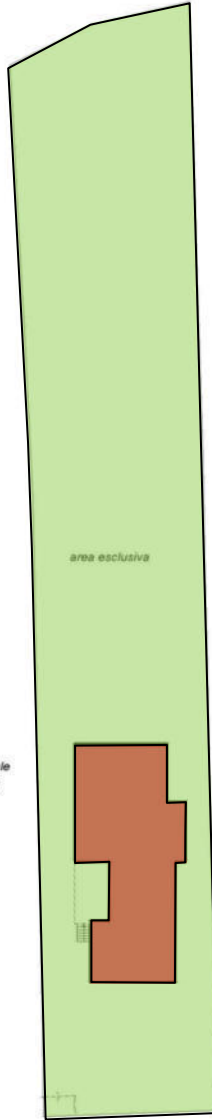
Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.i.u. 31 Comune di Fara Gera D'adda  
Via Abele Crespi civ. 836

Identificativi Catastali:  
Sezione: FA  
Foglio: 2  
Particella: 2562  
Subalterno: 701

Compilata da:  
Agazzi Fiorentino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 1728

mappale  
3233



mappale  
1736

PLANIMETRIA GENERALE



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0102550 del 07/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'adda

Via Abele Crespi

civ. 836

Identificativi Catastali:

Sezione: FA

Foglio: 5

Particella: 2562

Subalterno: 701

Compilata da:

Agazzi Fiorentino

Iscritto all'albo:

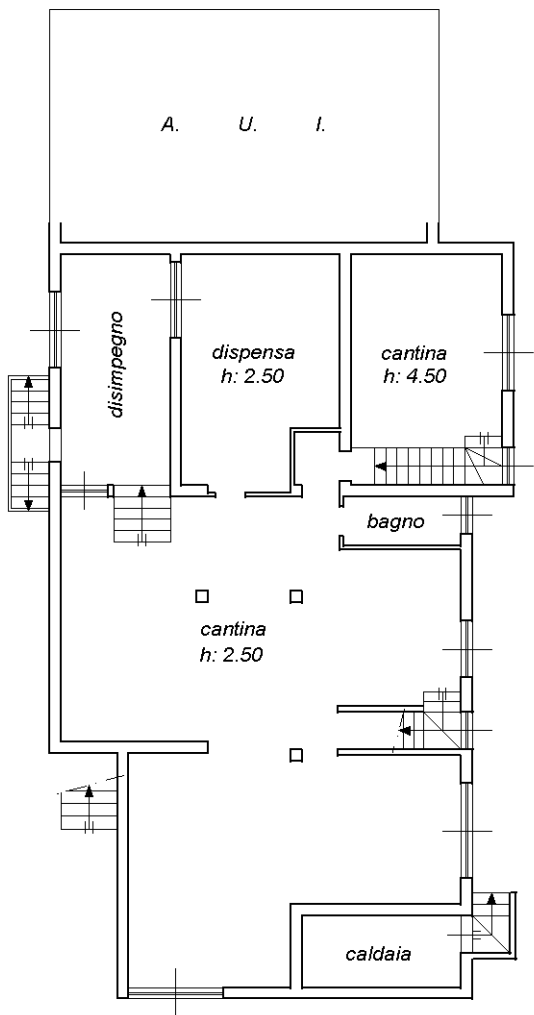
Geometri

Prov. Bergamo

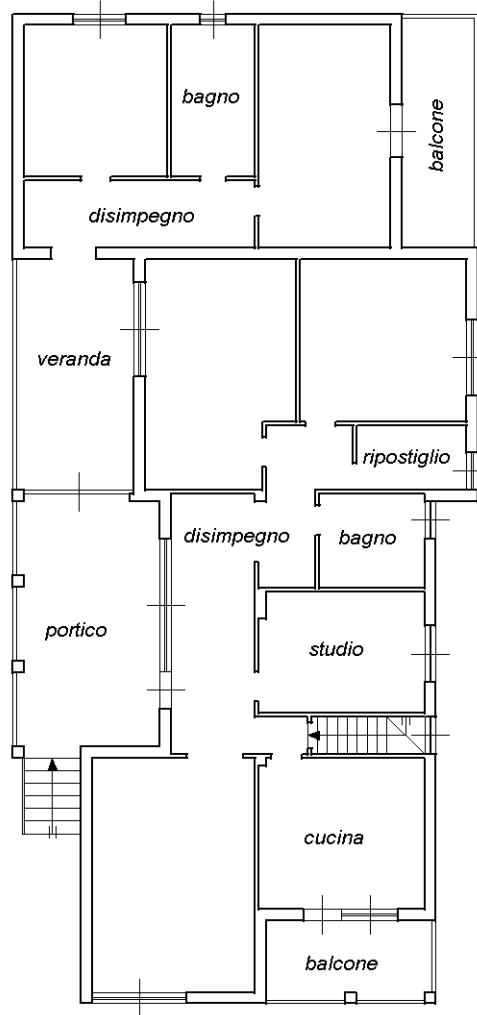
N. 1728

Scheda n. 1

Scala 1:200

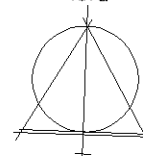


PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO  
H: 3.00

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2025 - n. T52129 - Richiedente

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2025 - Comune di FARA GERA D'ADDA(D490) - < Sez. urbana FA - Foglio 5 - Particella 2562 - Subalterno 701 >  
VIA ABELE CRESPI n. 836 Piano S1-T

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0102550 del 07/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'adda

Via Abele Crespi

civ. 836

Identificativi Catastali:

Sezione: FA

Foglio: 5

Particella: 2562

Subalterno: 702

Compilata da:

Agazzi Fiorentino

Iscritto all'albo:

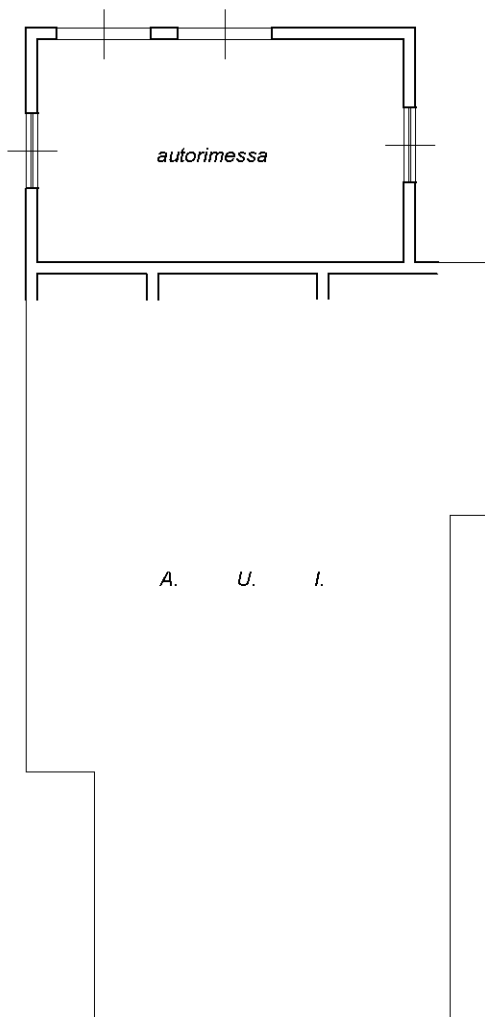
Geometri

Prov. Bergamo

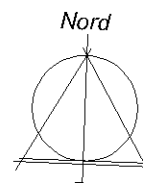
N. 1728

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO  
H: 2.10



Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2025 - n. T52131 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0199294 del 23/05/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'adda  
Via Dei Dossi

civ. SN

Compilata da:  
Agazzi Fiorentino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 1728

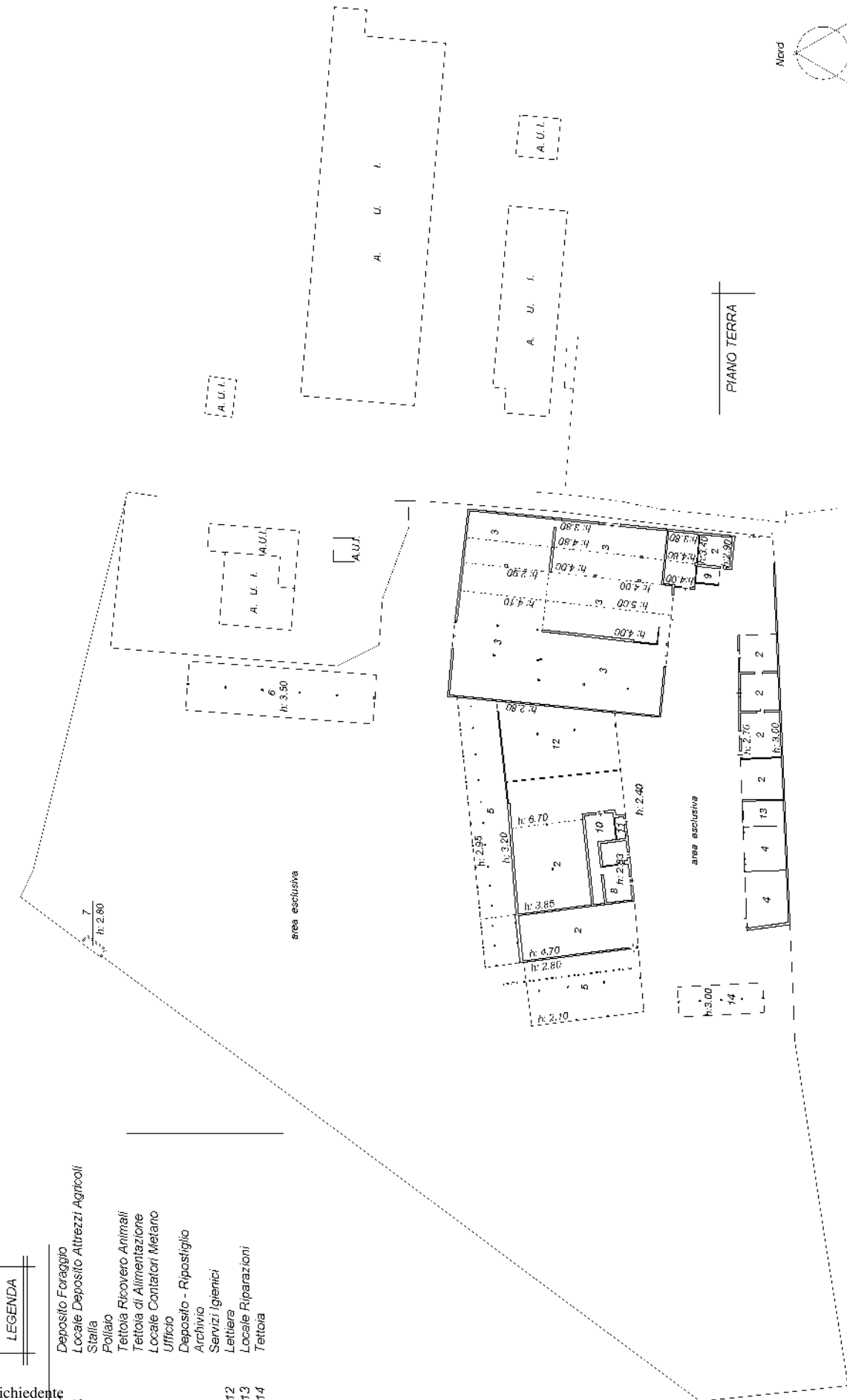
Identificativi Catastali:  
Sezione: FA  
Foglio: 5  
Particella: 4804  
Subalterno: 2

Scheda I.P. Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2025 - n. T52134 - Richiedente

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Scheda n. 3

Scala 1: 1000

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Flaminestra di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'Adda

Via Dei Dossi

cat. SN

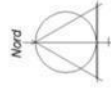
Identificativi Catastali:  
Regione: FA  
Foglio: 5  
Particella: 4804  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Agazzi Fiorentino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo

N. 1728



PLANIMETRIA GENERALE



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Scheda n. 2

Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. del  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'adda  
Via Dei Dossi

cat. SN

Identificativi Catastali:  
Regione: FA  
Foglio: 5  
Particella: 4804  
Subalterno: 2

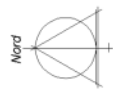
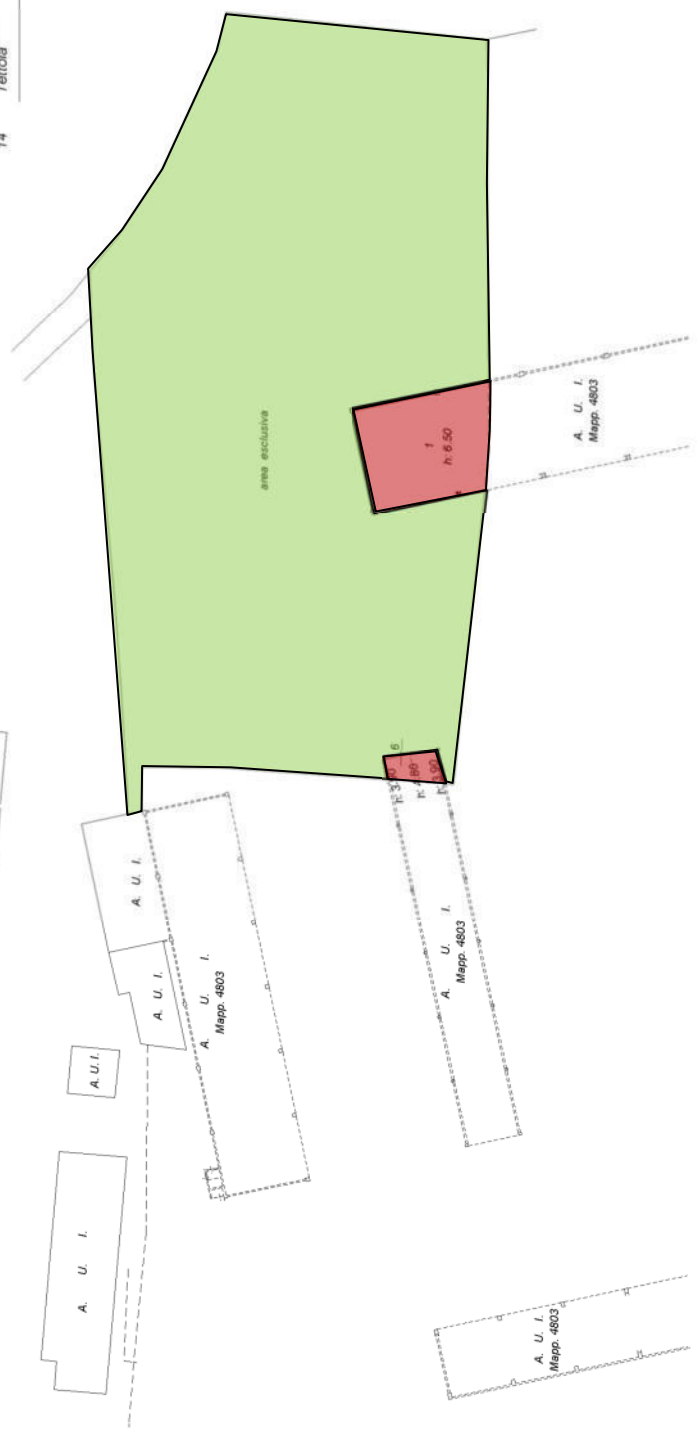
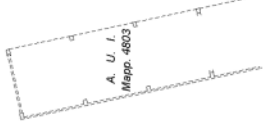
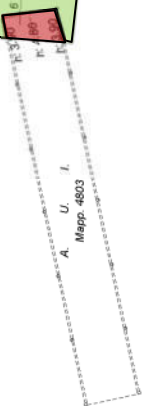
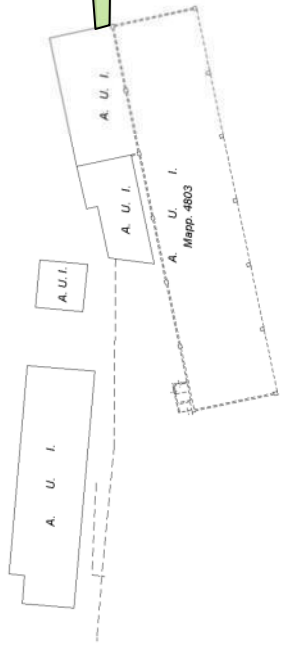
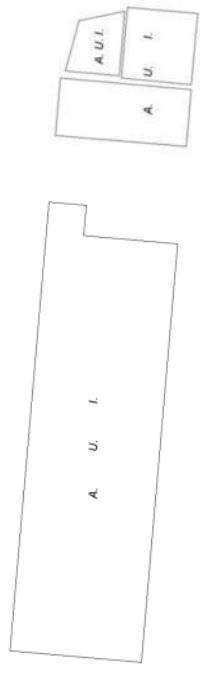
Compilata da:  
Agazzi Fiorentino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo

N. 1728

**LEGENDA**

- 1 Deposito Foraggio
- 2 Locale Deposito Attrezzi Agricoli
- 3 Stalla
- 4 Pollaio
- 5 Tettoia Ricovero Animali
- 6 Corsia di Alimentazione
- 7 Locale Contatori Metano
- 8 Ufficio
- 9 Deposito - Ripostiglio
- 10 Archivio
- 11 Servizi Igienici
- 12 Lettiera
- 13 Locale Riparazioni
- 14 Tettoia

**PIANO TERRA**



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'Adda  
 Via Dei Dossi

Identificativi Catastali:  
 Sezione: FA  
 Foglio: 5  
 Particella: 4804  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Agazzi Fiorentino  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Bergamo  
 N. 1728

Scheda n. 1

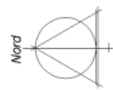
Scala 1: 500



LEGENDA

- 1 Locale Affumicatura
- 2 Deposito - Ripostiglio
- 3 Territoio Ricovero Automezzi

PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'adda	
Via Dei Dossi _____ civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: FA	Agazzi Fiorentino
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 4805	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Bergamo _____ N. 1728

Scheda n. 1      Scala 1:200



**Agencia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bergamo

Scada n. 1  
 Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. del  
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Fara Gera D'adda  
 Via Dei Dossi  
 estv. 39

Identificativi Catastali:  
 Regione: FA  
 Foglio: 5  
 Particella: 4278  
 Subalterno: 703

Compilata da:  
 Agazzi Fiorentino  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Bergamo  
 N. 1728

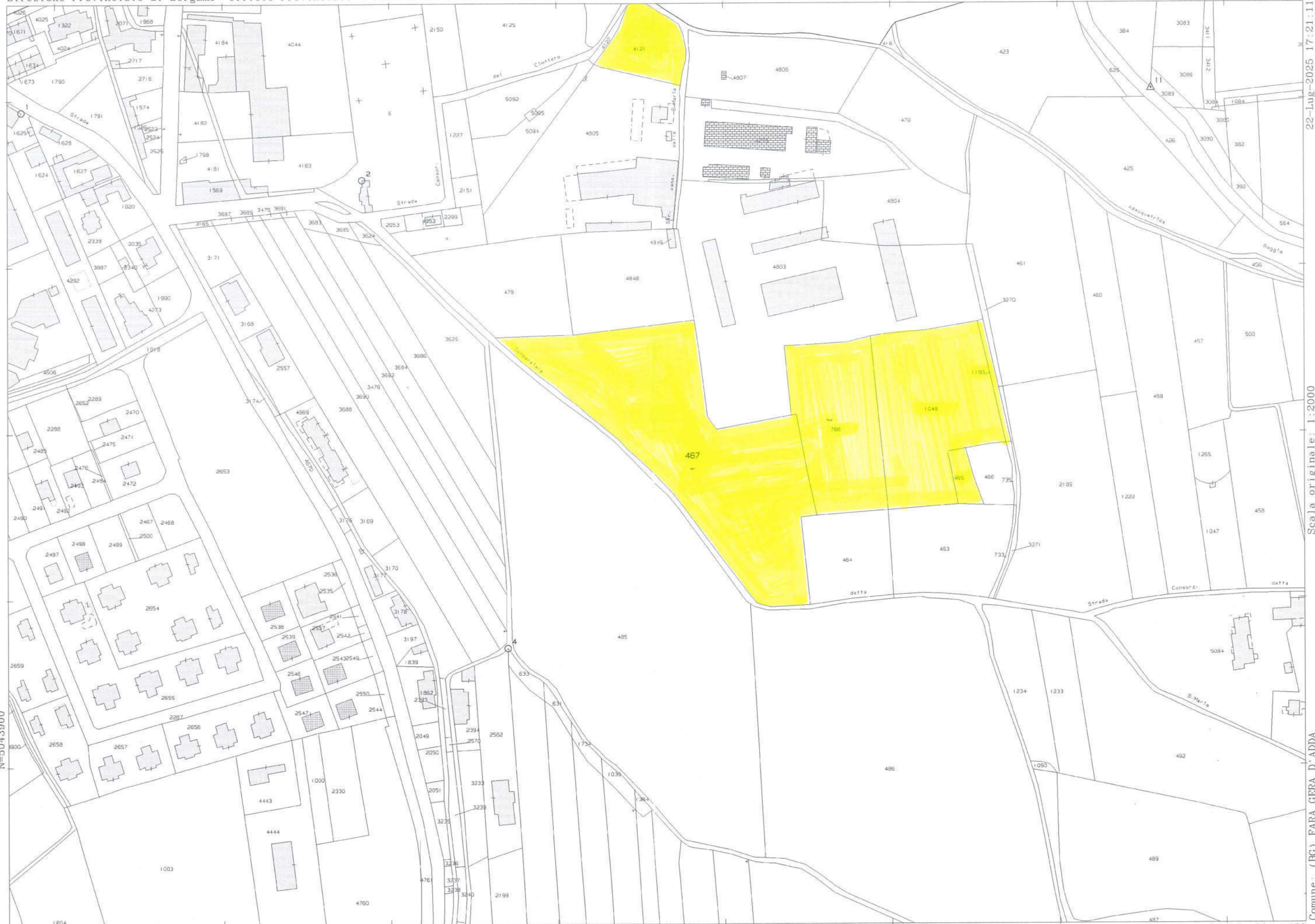
PIANO TERRA

PIANO TERRA

LEGENDA

1	Lavorazione
2	Confezionamento
3	Uffici
4	Deposito - Magazzino - Rip.
5	Spogliatoio
6	Servizi Igienici
7	Cella
8	Produzione Vapore-Acqua Gelata
9	Raffreddamento
10	Macellazione
11	Laboratorio
12	Sala Quadri
13	CIP. Lavaggio
14	Tettoia Ricovero Automezzi





22-lug-2025 17:21:11  
Protocollo pratica P290638/2025

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (BG) FARA GERA D'ADDA  
Foglio: 105



N=5043B00

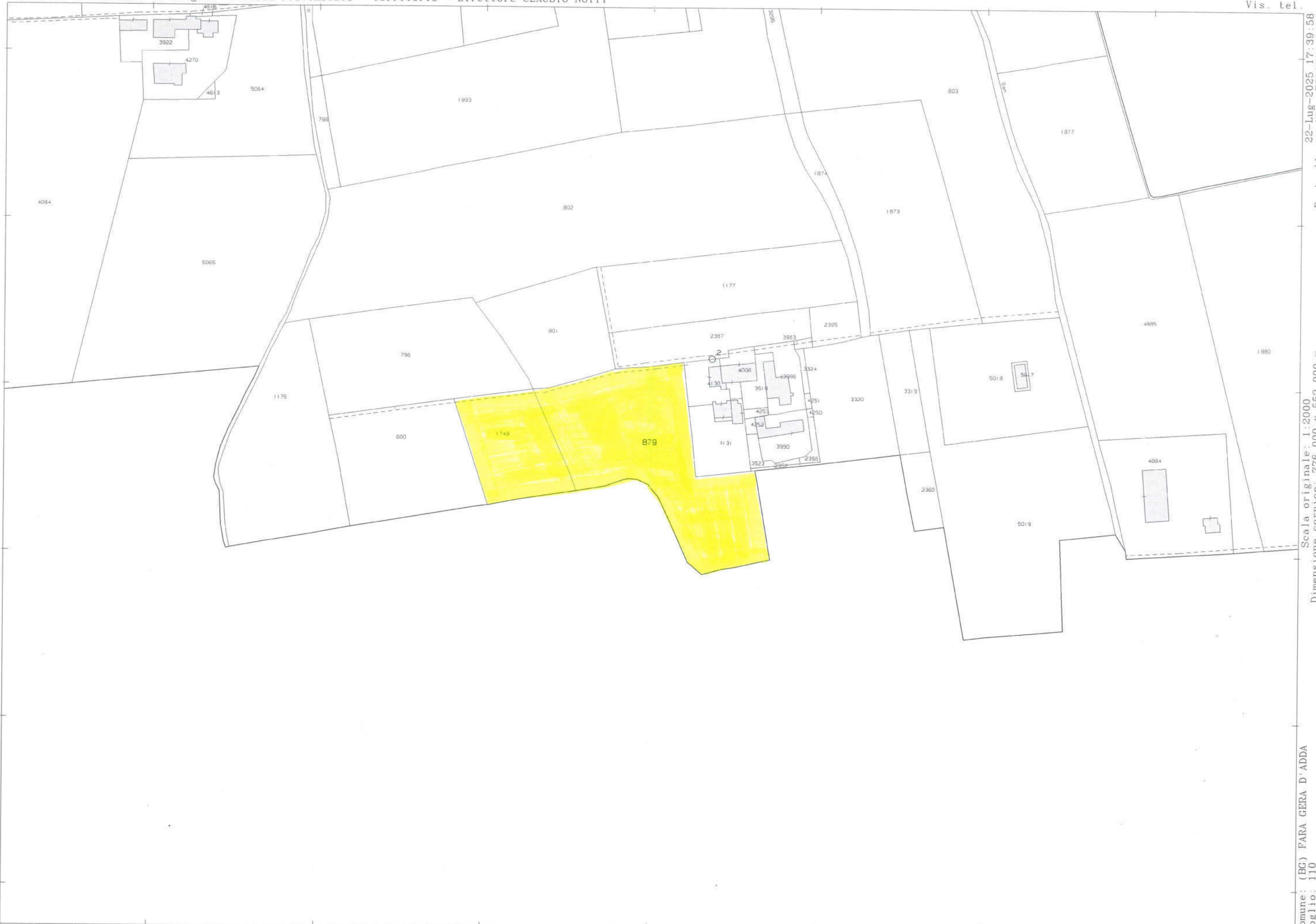
E=1542500

1 Particella: 515

6-011-2025 11:28:43  
Protocollo pratica T120527/2025

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (BG) FARA GERA D'ADDA  
Foglio: 106



N=5042000

E=1542800

22-Lug-2025 17:39:58  
Protocollo pratica T300977/2025

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (BG) FARA GERA D'ADDA  
Foglio: 110

I Particella: 879

