



## Rapporto di Valutazione

oggetto terreni agricoli posti in Comune di Villa d'Adda (Bg)

redatta da

**geometra Nadia Lorenzi**

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4  
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292  
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204  
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ–VI–1609008  
telefono + 39 035 4175105  
[geom.nadialorenzi@gmail.com](mailto:geom.nadialorenzi@gmail.com)

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

## Indice del Rapporto di Valutazione

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| estremi del rapporto di valutazione            | pagina 04 |
| estremi della committenza                      | pagina 04 |
| localizzazione dei beni                        | pagina 04 |
| dettagli della proprietà                       | pagina 04 |
| oggetto dell'incarico                          | pagina 05 |
| accertamenti effettuati                        | pagina 06 |
| riserve                                        | pagina 06 |
| caratteristiche di zona e collegamenti         | pagina 07 |
| descrizione                                    | pagina 07 |
| caratteristiche costruttive e impianti         | pagina 08 |
| identificazione Catasto Terreni                | pagina 08 |
| cronistoria della titolarità                   | pagina 09 |
| formalità pregiudizievoli                      | pagina 10 |
| fondo patrimoniale                             | pagina 11 |
| servitù                                        | pagina 13 |
| stato di possesso                              | pagina 13 |
| inquadramento urbanistico                      | pagina 14 |
| analisi del mercato immobiliare di riferimento | pagina 14 |
| caratteri della domanda e dell'offerta         | pagina 14 |
| indagine di mercato                            | pagina 15 |
| giudizio di commerciabilità                    | pagina 15 |

Segue ...

... continua

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| concetti di stima                                                      | pagina 16 |
| metodo di stima applicato per la determinazione del valore dei terreni | pagina 16 |
| valore di mercato                                                      | pagina 17 |
| valore di pronto realizzo                                              | pagina 18 |
| standard e assunzioni del rapporto di valutazione                      | pagina 19 |

### Estremi del rapporto di valutazione

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| data incarico    | 21 Febbraio 2022 |
| data sopralluogo | 01 Aprile 2022   |
| data valutazione | 08 Marzo 2023    |

### Estremi della committenza

|             |                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|
| committente | dr. Andrea Baschenis<br>curatore dell'eredità giacente del signor |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|

### Localizzazione dei beni

|           |              |
|-----------|--------------|
| provincia | Bergamo      |
| indirizzo | Villa d'Adda |

### Dettagli della proprietà

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| natura dei beni oggetto di valutazione | terreni agricoli |
| destinazione economica                 | liberi           |



## Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo a dei terreni agricoli, posti in Comune di Villa d'Adda (Bg), di proprietà del signor <sup>1</sup>

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica dello stato di possesso
- verifica della situazione urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di pronto realizzo

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



### Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento degli estratti mappa e della relativa visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale con data di statuizione al 12 Ottobre 2022
- accertamento di carattere urbanistico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa d'Adda (Bg), mirato alla verifica dello strumento urbanistico e reperimento del certificato di destinazione urbanistica
- determinazione delle superfici sulla base della visura catastale
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**
- determinazione del valore di pronto realizzo

### Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico dei diversi lotti di terreno.

## Caratteristiche di zona e collegamenti

|                                        |                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| posizione                              | periferica                                                                                                                                                                                              |
| caratteristiche di zona                | prevalentemente agricola                                                                                                                                                                                |
| distanza                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1,7 km. circa dal centro abitato di Villa d'Adda (Bg)</li> <li>▪ 21 km. circa dal capoluogo di Provincia, Bergamo</li> </ul>                                   |
| collegamenti                           | con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 166 e la strada statale n. 671, nonché con i mezzi pubblici delle linee extra urbane                                    |
| viabilità                              | buona                                                                                                                                                                                                   |
| infrastrutture e presenza di parcheggi | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ infrastrutture primarie con la presenza di negozi relativi ai generi di prima necessità nel centro abitato</li> <li>▪ assenza di parcheggi pubblici</li> </ul> |

## Descrizione

Trattasi di lotti di terreno agricolo posti nel territorio comunale di Villa d'Adda (Bg).

Le diverse aree visitate sono di seguito descritte:

- **mappali nn. 1965 e 1966**, terreno in leggero declivio e terrazzato, originariamente coltivato a vite, come i terreni limitrofi. L'accesso al terreno avviene dal sentiero denominato dei Ronchi, direttamente collegato alla viabilità pubblica;
- **mappali nn. 1857 e 2091**, terreno pianeggiante e di forma irregolare posto in prossimità della sponda orientale del fiume Adda. L'accesso al terreno avviene da un sentiero direttamente collegato alla viabilità pubblica;
- **mappali nn. 118, 380, 381, 3292, 3294 e 3297**, terreno in leggero declivio posto lungo una valletta che conduce verso la sponda orientale del fiume Adda. L'accesso al terreno avviene da una strada sterrata direttamente collegato alla viabilità pubblica;
- **mappali nn. 258, 267, 5277, 6011 e 6013**, terreno pianeggiante e di forma irregolare avente accesso dalla viabilità pubblica.

## Identificazione Catasto Terreni

| numero  |                     | dati anagrafici   |      |                     |        | diritti e oneri reali |     |    | quota             |           |
|---------|---------------------|-------------------|------|---------------------|--------|-----------------------|-----|----|-------------------|-----------|
| 01      |                     |                   |      |                     |        | proprietà             |     |    | 1/1               |           |
| comune: |                     | Villa d'Adda (Bg) |      |                     |        | data visura:          |     |    | 21 Settembre 2022 |           |
| n.      | dati identificativi |                   |      | dati di classamento |        |                       |     |    |                   |           |
|         | foglio              | particella        | sub. | qualità             | classe | superficie            |     |    | reddito           |           |
|         |                     |                   |      |                     |        | ha                    | are | ca | dominicale €      | agrario € |
| 01      | 9                   | 118               | ---  | vigneto             | 3      | 00                    | 17  | 35 | 6,27              | 6,72      |
| 02      | 9                   | 258               | ---  | incolto produttivo  | 2      | 00                    | 00  | 55 | 0,01              | 0,01      |
| 03      | 9                   | 267               | ---  | bosco ceduo         | 2      | 00                    | 18  | 75 | 4,84              | 0,58      |
| 04      | 9                   | 380               | ---  | bosco ceduo         | 1      | 00                    | 11  | 70 | 3,02              | 0,36      |
| 05      | 9                   | 381               | ---  | vigneto             | 2      | 00                    | 47  | 10 | 25,54             | 24,33     |
| 06      | 9                   | 1857              | ---  | seminativo arborato | 3      | 00                    | 02  | 02 | 0,63              | 0,89      |
| 07      | 9                   | 1965              | ---  | vigneto             | 2      | 00                    | 13  | 15 | 7,13              | 6,79      |
| 08      | 9                   | 1966              | ---  | bosco ceduo         | 2      | 00                    | 05  | 70 | 1,47              | 0,18      |
| 09      | 9                   | 2091              | ---  | seminativo arborato | 3      | 00                    | 17  | 88 | 5,54              | 7,85      |
| 10      | 9                   | 3292              | ---  | bosco ceduo         | 1      | 00                    | 00  | 10 | 0,03              | 0,01      |
| 11      | 9                   | 3294              | ---  | bosco ceduo         | 1      | 00                    | 00  | 55 | 0,14              | 0,02      |
| 12      | 9                   | 3297              | ---  | seminativo arborato | 2      | 00                    | 09  | 30 | 4,56              | 5,04      |
| 13      | 9                   | 5277              | ---  | bosco ceduo         | 2      | 00                    | 05  | 00 | 1,29              | 0,15      |
| 14      | 9                   | 6011              | ---  | prato               | 1      | 00                    | 06  | 70 | 4,15              | 3,29      |
| 15      | 9                   | 6013              | ---  | prato               | 1      | 00                    | 02  | 60 | 1,61              | 1,28      |

I mappali sono correttamente rappresentati nella mappa di Catasto Terreni.

## Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale \_\_\_\_\_ con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà del signor \_\_\_\_\_, in forza dei seguenti titoli:

### primo titolo

a favore \_\_\_\_\_ e altri soggetti \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

titolo \_\_\_\_\_ denuncia di successione apertasi in data 27 Novembre 1982

registrazione \_\_\_\_\_ Ponte San Pietro (Bg), in data 27 Maggio 1983 n. 17 vol. 273

trascrizione \_\_\_\_\_ Bergamo, in data 08 Settembre 1983 ai nn. 20977/17567

Con tale titolo il signor \_\_\_\_\_ ha ereditato, fra altro, la quota pari a 1/15 della piena proprietà dei mappali nn. 1857, 1965, 1966 e 2091 oggetto del presente rapporto di valutazione.

### secondo titolo

a favore e contro \_\_\_\_\_ e altri soggetti \_\_\_\_\_

titolo \_\_\_\_\_ divisione in data 22 Giugno 1984, repertorio n. 33707 in autentica del notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda (Bg)

registrazione \_\_\_\_\_ Ponte San Pietro (Bg), in data 12 Luglio 1984 n. 1064 vol. 8 serie 2

trascrizione \_\_\_\_\_ Bergamo, in data 23 Luglio 1984 ai nn. 19528/16478

Con tale titolo il signor \_\_\_\_\_ ha acquistato la quota pari a 14/15 della piena proprietà dei mappali nn. 1857, 1965, 1966 e 2091 oggetto del presente rapporto di valutazione.

Con tale atto il signor \_\_\_\_\_ è diventato pieno proprietario dei suddetti mappali.

### terzo titolo

a favore

contro

titolo

assegnazione di immobili ai soci in seguito a scioglimento società in data 19 Dicembre 1995, repertorio e raccolta nn. 520306/22228 a rogito del notaio Paolo Marinelli di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 17 Gennaio 1996 ai nn. 2283/1787

Con tale titolo al signor \_\_\_\_\_ è stata assegnata, fra altro, la piena proprietà dei mappali nn. 118, 258, 267, 380, 381, 3292, 3294, 3297 e 5277, nonché dei mappali n. 6011 (ex mappale n. 282) e n. 6013 (ex mappale n. 264), oggetto del presente rapporto di valutazione.

### Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale \_\_\_\_\_ con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### prima formalità

a favore

contro

titolo

ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, in data 30 Giugno 2014, repertorio n. 708 del Tribunale di Verbania (Vb)

iscrizione

Bergamo, in data 04 Luglio 2014 ai nn. 24563/3963

somme

capitale.....: €  
iscritta.....: €

Tale formalità grava, fra altro, sui mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

## seconda formalità

|            |                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a favore   |                                                                                                               |
| contro     |                                                                                                               |
| titolo     | ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, in data 19 Agosto 2014, repertorio n. 17450 del Tribunale di Brescia |
| iscrizione | Bergamo, in data 24 Settembre 2014 ai nn. 34017/5569                                                          |
| somme      | capitale.....: €<br>iscritta.....: €                                                                          |

Tale formalità grava, fra altro, sui mappali oggetto del presente rapporto di valutazione.

Con domande di annotazione del 13 Ottobre 2016 ai nn. 45367/7437 e del 28 Gennaio 2021 ai nn. 4806/971, sono state eseguite delle restrizioni di beni, tranne quelli oggetto del presente rapporto di valutazione che risultano ancora gravati dalla seguente formalità.

## Fondo patrimoniale

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale \_\_\_\_\_ con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è stato interessato dai seguenti titoli notarili:

## primo titolo

|               |                                                                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| soggetti      |                                                                                                                                               |
| titolo        | costituzione di fondo patrimoniale in data 04 Giugno 2013, repertorio e raccolta nn. 55866/14812, a rogito del notaio Ernesto Sico di Bergamo |
| registrazione | Bergamo 2, il 05 Giugno 2013 al n. 7598 serie 1T                                                                                              |
| trascrizione  | Bergamo, in data 06 Giugno 2013 ai nn. 23226/15886                                                                                            |

### secondo titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 08 Gennaio 2015, repertorio n. 21199 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 09 Febbraio 2015 ai nn. 4722/3356

Con tale titolo è stata trascritta la domanda per dichiarare l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito. Successivamente, con domanda di annotazione del 25 Febbraio 2015 ai nn. 7106/1020 è stata trascritta la domanda giudiziale.

### terzo titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 20 Dicembre 2016, repertorio n. 12504 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 13 Gennaio 2017 ai nn. 1521/1058

Con tale titolo è stata trascritta la sentenza che ha dichiarato l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito

### quarto titolo

a favore

contro

titolo

domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, in data 28 Marzo 2017, repertorio n. 2674/17 del Tribunale di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 18 Aprile 2017 ai nn. 16874/11310

Con tale titolo è stata trascritta la domanda per dichiarare l'inefficacia del fondo patrimoniale costituito. Successivamente, con domanda di annotazione del 23 Maggio 2017 ai nn. 22596/3478 è stata trascritta la domanda giudiziale.

## Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per codice fiscale \_\_\_\_\_, con data di statuizione al 12 Ottobre 2022, ho accertato che sul bene immobile oggetto della presente valutazione insistono le servitù trascritte:

### prima servitù

a favore \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

titolo

costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 08 Ottobre 1998, repertorio n. 27567 del notaio Giuseppe Mangili di Bergamo

trascrizione

Bergamo, in data 06 Novembre 1998 ai nn. 39548/30693

Con tale atto è stata costituita la servitù di elettrodotto a carico dei mappali nn. 380, 381 e 3297 oggetto del presente rapporto di valutazione.

### seconda servitù

a favore \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

titolo

costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 29 Luglio 2008, repertorio e raccolta nn. 72723/25480 del notaio Giuseppe Mangili di Calolziocorte (Lc)

trascrizione

Bergamo, in data 13 Agosto 2008 ai nn. 53326/31142

Con tale atto è stata costituita la servitù perpetua di impianto fognario a carico dei mappali nn. 267 e 6011 oggetto del presente rapporto di valutazione.

## Stato di possesso

Il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è libero da persone e cose.

### Inquadramento urbanistico

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| strumento urbanistico vigente | Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 in data 05 Gennaio 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 20 Serie Avvisi e Concorsi del 15 Maggio 2013 e successiva variante |
| ambito                        | In data 12 Maggio 2022 il Comune di Villa d'Adda ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dove è indicata per ogni mappali l'ambito di appartenenza.                                                                           |

### Analisi del mercato immobiliare di riferimento

| parametri                         | segmento di mercato |
|-----------------------------------|---------------------|
| tipo di contratto:                | compravendita       |
| destinazione:                     | agricola            |
| tipologia immobiliare:            | terreno             |
| stato di fatto:                   | buono               |
| dimensioni:                       | piccolo             |
| forma di mercato:                 | oligopolio          |
| livello di prezzo unitario €/mq.: | €/mq. 5,00          |
| fase del mercato immobiliare:     | contrazione         |

### Caratteri della domanda e dell'offerta

| parametri              | segmento di mercato |
|------------------------|---------------------|
| tipologia acquirenti   | persone fisiche     |
| tipologia venditori    | persone fisiche     |
| motivo dell'operazione | utilizzo diretto    |

## Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Villa d'Adda è un comune che conta circa 4.600 abitanti, situato ai margini dell'isola bergamasca, nei pressi della Valle San Martino, distante circa 21 km. a ovest dal capoluogo di provincia, Bergamo.

Il prezzo medio unitario dei terreni agricoli, a carattere prato / seminativo, aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione, è pari a circa 5,00 €/mq.

## Giudizio di commerciabilità

fattori positivi

- lotti di terreno in zona non facilmente raggiungibili
- parte delle aree interessate dai vincoli del Parco dell'Adda

fattori negativi

- parte dei terreni sono in leggero declivio e poco sfruttabili per le coltivazioni
- scarsa richiesta di mercato

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia scarsa con tempi lunghi di vendita.



## Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ **Considerazioni generali:**

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia agricola della zona nella quale è inserita

➤ **Fattori tecnici:**

- ◇ potenzialità commerciale
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di provincia, Bergamo, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

## Metodo di stima applicato per la determinazione del valore dei terreni

La Commissione Provinciale dell'Ufficio del Territorio inserisce il territorio comunale di Villa d'Adda (Bg) nella regione agraria 6 sub. 1 e per l'annualità 2022 sono stati adottati i seguenti valori:

- vigneto.....: €/ha 120.000,00 corrispondente a €/mq. 12,00;
- incolto produttivo .....: €/ha 7.500,00 corrispondente a €/mq. 0,75;
- bosco ceduo .....: €/ha 20.000,00 corrispondente a €/mq. 2,00;
- seminativo arborato e prato.....: €/ha 87.500,00 corrispondente a €/mq. 8,75.

Preciso che nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che i terreni con qualità catastale "vigneto" sono attualmente incolti e non coltivati; ritengo pertanto di doverli stimare al pari dei terreni a prato.

Considerato che sono tutti terreni posti in zona difficilmente raggiungibili e alcuni soggetti a vincoli del Parco dell'Adda, ritengo di dover applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 50%.

### Valore di mercato

| identificativo catastale | qualità | superficie virtuale<br>arrotondata mq. | valore unitario<br>arrotondato €/mq. | valore totale<br>€ |
|--------------------------|---------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
|--------------------------|---------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|

#### lotto ex vigneto

|                 |             |          |      |          |
|-----------------|-------------|----------|------|----------|
| mappale n. 1965 | vigneto     | 1.315,00 | 4,50 | 5.917,50 |
| mappale n. 1966 | bosco ceduo | 570,00   | 1,00 | 570,00   |

#### lotto nell'oasi fluviale

|                 |                     |          |      |          |
|-----------------|---------------------|----------|------|----------|
| mappale n. 1857 | seminativo arborato | 202,00   | 4,50 | 909,00   |
| mappale n. 2091 | seminativo arborato | 1.788,00 | 4,50 | 8.046,00 |

#### lotto verso il fiume

|                 |                     |          |      |           |
|-----------------|---------------------|----------|------|-----------|
| mappale n. 118  | vigneto             | 1.735,00 | 4,50 | 7.807,50  |
| mappale n. 380  | bosco ceduo         | 1.170,00 | 1,00 | 1.170,00  |
| mappale n. 381  | vigneto             | 4.710,00 | 4,50 | 21.195,00 |
| mappale n. 3292 | bosco ceduo         | 10,00    | 1,00 | 10,00     |
| mappale n. 3294 | bosco ceduo         | 55,00    | 1,00 | 55,00     |
| mappale n. 3297 | seminativo arborato | 930,00   | 4,50 | 4.185,00  |

#### lotto zona galleria

|                 |                    |          |      |          |
|-----------------|--------------------|----------|------|----------|
| mappale n. 258  | incolto produttivo | 55,00    | 0,50 | 27,50    |
| mappale n. 267  | bosco ceduo        | 1.875,00 | 1,00 | 1.875,00 |
| mappale n. 5277 | bosco ceduo        | 500,00   | 1,00 | 500,00   |
| mappale n. 6011 | prato              | 670,00   | 4,50 | 3.015,00 |
| mappale n. 6013 | prato              | 260,00   | 4,50 | 1.170,00 |

**valore di mercato**

**56.452,50**

### Valore di pronto realizzo

In considerazione della necessità di alienare in tempi brevi la proprietà, ho ritenuto opportuno applicare ai valori sopra determinati un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di pronto realizzo.

| identificativo catastale | qualità | valore venale di mercato € | deprezzamento | valore di pronto realizzo € |
|--------------------------|---------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
|--------------------------|---------|----------------------------|---------------|-----------------------------|

#### lotto ex vigneto

|                 |             |          |       |          |
|-----------------|-------------|----------|-------|----------|
| mappale n. 1965 | vigneto     | 5.917,50 | – 50% | 2.958,75 |
| mappale n. 1966 | bosco ceduo | 570,00   | – 50% | 285,00   |

#### lotto nell'oasi fluviale

|                 |                     |          |       |          |
|-----------------|---------------------|----------|-------|----------|
| mappale n. 1857 | seminativo arborato | 909,00   | – 50% | 454,50   |
| mappale n. 2091 | seminativo arborato | 8.046,00 | – 50% | 4.023,00 |

#### lotto verso il fiume

|                 |                     |           |       |           |
|-----------------|---------------------|-----------|-------|-----------|
| mappale n. 118  | vigneto             | 7.807,50  | – 50% | 3.903,75  |
| mappale n. 380  | bosco ceduo         | 1.170,00  | – 50% | 585,00    |
| mappale n. 381  | vigneto             | 21.195,00 | – 50% | 10.597,50 |
| mappale n. 3292 | bosco ceduo         | 10,00     | – 50% | 5,00      |
| mappale n. 3294 | bosco ceduo         | 55,00     | – 50% | 27,50     |
| mappale n. 3297 | seminativo arborato | 4.185,00  | – 50% | 2.092,50  |

#### lotto zona galleria

|                 |                    |          |       |          |
|-----------------|--------------------|----------|-------|----------|
| mappale n. 258  | incolto produttivo | 27,50    | – 50% | 13,75    |
| mappale n. 267  | bosco ceduo        | 1.875,00 | – 50% | 937,50   |
| mappale n. 5277 | bosco ceduo        | 500,00   | – 50% | 250,00   |
| mappale n. 6011 | prato              | 3.015,00 | – 50% | 1.507,50 |
| mappale n. 6013 | prato              | 1.170,00 | – 50% | 585,00   |

**valore di pronto realizzo**

**28.226,25**

## Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

### ➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

### ➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

### ➤ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
  1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
  2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
  3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ Legge applicabile e foro competente

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ Indipendenza delle parti

La sottoscritta e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ Assegnazione della proprietà dei documenti

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ Standard professionali

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg) 08 Marzo 2023

il valutatore  
**geometra Nadia Lorenzi**

