

VERBANO IMMOBILIARE S.p.A.

Via M. Montessori, 3
24126 BERGAMO (BG)

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Indice

Parag. 1	LA NATURA E I LIMITI DELL'INCARICO.....	Pag. 03
Parag. 2	I DOCUMENTI I DATI E LE FONTI UTILIZZATE.....	Pag. 04
Parag. 3	L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	Pag. 05
Parag. 3.1	FASCICOLO 1 – COMUNE BERGAMO – (BG)	
	Via M. Montessori, 3 – Fabbricato industriale e commerciale in proprietà.	Pag. 07
	• L'identificazione e la regolarità catastale.....	Pag. 09
	• La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie	Pag. 09
	• La provenienza.....	Pag. 10
	• I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	Pag. 10
	• La descrizione e la consistenza.....	Pag. 11
	• La determinazione del più probabile valore di mercato.....	Pag. 20
	• Lo stato di possesso.....	Pag. 21
Parag. 3.2	FASCICOLO 2 – COMUNE DI BERGAMO – (BG)	
	Via Felice Cavagnis, 7 – Villa con terreni in proprietà.	Pag. 23
	• L'identificazione e la regolarità catastale.....	Pag. 25
	• La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie	Pag. 28
	• La provenienza.....	Pag. 29
	• I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	Pag. 29
	• La descrizione e la consistenza.....	Pag. 31
	• La determinazione del più probabile valore di mercato.....	Pag. 37
	• Lo stato di possesso.....	Pag. 38
Parag. 3.3	FASCICOLO 3 – COMUNE DI BERGAMO (BG)	
	Via Castagneta, 19 – Fabbricato da ristrutturare e terreni in proprietà.	Pag. 39
	• L'identificazione e la regolarità catastale.....	Pag. 41
	• La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie	Pag. 41
	• La provenienza.....	Pag. 42
	• I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	Pag. 42
	• La descrizione e la consistenza.....	Pag. 44
	• La determinazione del più probabile valore di mercato.....	Pag. 50
	• Lo stato di possesso.....	Pag. 51
Parag. 3.4	FASCICOLO 4 – COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO – (BG)	
	Via Stezzano, 18 – Fabbricato da ristrutturare in locazione finanziaria	Pag. 53
	• L'identificazione e la regolarità catastale.....	Pag. 55
	• La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie	Pag. 55
	• La provenienza.....	Pag. 55
	• La descrizione e la consistenza.....	Pag. 55
	• La determinazione del più probabile valore di mercato.....	Pag. 63
	• Lo stato di possesso.....	Pag. 65
Parag. 4	LE RISULTANZE CONCLUSIVE E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	Pag. 67
	IL VERBALE DI ASSEVERAZIONE.....	Pag. 69

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 2 di 70



1. LA NATURA E I LIMITI DELL'INCARICO

La società Verbano Immobiliare S.p.A. con sede in Via Maria Montessori, 3 a Bergamo P. IVA 01249700160, è intenzionata ad inoltrare, ai sensi dell' artt. 160 e seguenti del R.D. 16 marzo 1942 n° 267, un ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo.

A questo proposito la società Verbano Immobiliare S.p.A. mi ha chiesto, nell'ambito delle attività di verifica e determinazione dell'attivo concordatario, di effettuare con il criterio della prudenza, la **“valorizzazione asseverata al valore corrente di mercato”** degli immobili, compresi quelli in Locazione Finanziaria, in capo e/o riconducibili alla disponibilità della Società Istante.

Ai fini della valutazione dei requisiti di professionalità e di indipendenza, di cui all'Art 2343 *ter* del Codice Civile, si precisa che lo scrivente, geom. Enrico Ambrosini con studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 è regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con il n° d'ordine 3138 e risulta nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo e che non intercorrono tra lo scrivente e gli Amministratori di Verbano Immobiliare S.p.A., nonché con gli Organi di Controllo, rapporti di cui alla lett. b dell'art. 2399 cod.civ., e che non intercorrono tra lo scrivente e la società Verbano Immobiliare S.p.A. rapporti di cui alla lett. c dell'art. 2399 cod.civ.

Le uniche attività professionali affidate allo scrivente da Verbano Immobiliare S.p.A. riguardano la stesura della presente relazione.

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni nel seguito riepilogate:

- L'incarico non era esteso allo svolgimento d'attività di revisione sulla documentazione ricevuta di natura contabile e non contabile; pertanto la suddetta documentazione è stata assunta come corretta e rispondente alla realtà sotto la responsabilità della Società;
- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, al fine di poter assegnare un solo probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della procedura;

- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, in quanto rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le relative indagini. Inoltre, in quanto valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo effettivamente negoziato in seguito ad una eventuale trattativa, dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni, a cui si è pervenuti, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nella relazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o per essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza;

2. I DOCUMENTI, I DATI E LE FONTI UTILIZZATE

Per l'incarico è stata esaminata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- Il contratto di locazione Finanziaria;
- La documentazione Ipotecaria;
- La documentazione Catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- La documentazione Urbanistica (Concessioni, C.D.U. dei terreni, strumenti di Governo del Territorio ecc.);
- I servizi fotografici.

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite del Sig. XXXXXXXXXX Amministratore della Società, che mi ha supportato nella verifica e che ha fornito notizie valide dal punto di vista della composizione delle voci analizzate.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ove non già inserita nel testo, per evitare inutili "appesantimenti" dell'elaborato sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei n°11, a disposizioni di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o avere copia.

3. L' INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella valutazione, sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. Sono state infatti effettuate le verifiche ipo-catastali e gli ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive e passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, oltre alle indagini in merito alla regolarità edilizio-urbanistica. La superficie utile ragguagliata, (consistenza, superfici dell'unità immobiliare etc.) è stata rilevata in loco utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale calcolando come previsto dagli *“Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili”* e dai criteri stabiliti dalla norma *UNI 10750 dal D.P.R. 138/98 allegato C*, per intero i muri esterni e interni e la mezzeria delle murature di confine con altre proprietà e le superfici di pertinenza, “pesata” alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale. Per quanto riguarda le valutazioni, sono state effettuate indagini presso operatori delle singole zone e raffrontate con i dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia del Territorio, (OMI) ben sapendo che esprimono valori indicativi, frutto di medie aritmetiche, e che pertanto non possono essere assunti a riferimento, ma utilizzati come termini di paragone in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli fabbricati.

Ciò premesso e stante le diverse caratteristiche che contraddistinguono i compendi immobiliari individuati da valutare e la loro separata e singola possibilità di cessione, ho predisposto per ognuno, all'interno del rispettivo “paragrafo” un “fascicolo”, contenente i dati, le informazioni e la rappresentazione di tutti gli elementi necessari non solo per una corretta e compiuta individuazione dei singoli lotti omogenei per la vendita, ma anche, e soprattutto, per una separata e comoda consultazione ed eventuale divulgazione.

- **PARAGRAFO 3.1 - FASCICOLO 1 – BERGAMO (BG)**
Via Maria Montessori, 3 – Fabbricato industriale e commerciale in proprietà.
- **PARAGRAFO 3.2 - FASCICOLO 2 – BERGAMO (BG)**
Via Felice Cavagnis, 7 – Villa con terreni in proprietà.
- **PARAGRAFO 3.3 - FASCICOLO 3 – BERGAMO (BG)**
Via Castagneta, 19 – Fabbricato da ristrutturare e terreni in proprietà.
- **PARAGRAFO 3.3 - FASCICOLO 3 – AZZANO SAN PAOLO (BG)**
Via Stezzano, 18 – Fabbricato da ristrutturare in locazione finanziaria

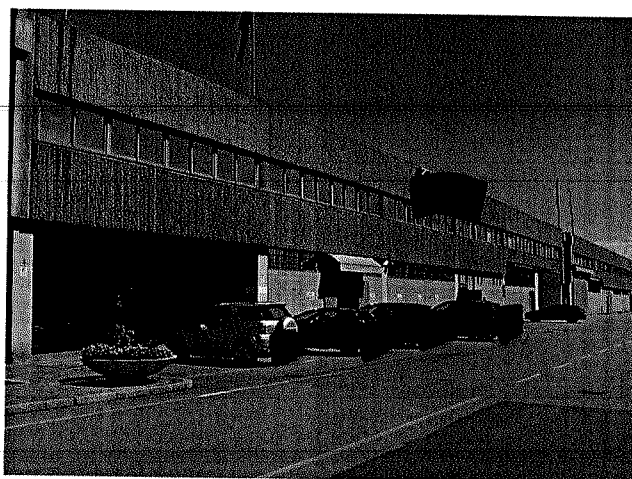
Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 6 di 70

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

PARAGRAFO 3.1 – FASCICOLO 1

COMUNE DI BERGAMO (BG) *Via Maria Montessori, 3 Fabbricato industriale commerciale*



IL FASCICOLO CONTIENE

Parag. 3.1 FASCICOLO 1 – COMUNE BERGAMO – (BG)	
Via M. Montessori, 3 – Fabbricato industriale e commerciale in proprietà.	Pag. 07
• <i>L'identificazione e la regolarità catastale.....</i>	Pag. 09
• <i>La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie</i>	Pag. 09
• <i>La provenienza.....</i>	Pag. 10
• <i>I gravami e le formalità pregiudizievoli.....</i>	Pag. 10
• <i>La descrizione e la consistenza.....</i>	Pag. 11
• <i>La determinazione del più probabile valore di mercato.....</i>	Pag. 20
• <i>Lo stato di possesso.....</i>	Pag. 21

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 8 di 70

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

L'identificazione e la regolarità catastale

Nel comune Amministrativo e Censuario di Bergamo, nel complesso denominato **[REDACTED]**, fabbricato ad uso industriale e commerciale, con accesso dalla Via Maria Montessori n° 3, rilevabile in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Bergamo – Catasti Fabbricati, al foglio 105 con gli identificativi:

MAPP.	SUB.	VIA	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
14559	701	Maria Montessori, 3	D/8	--	--	--	22.943,00
14559	702	Maria Montessori, 3	D/8	--	--	--	18.654,00

derivanti dalla soppressione del mapp. 14559 al foglio 23 in forza di denuncia di variazione per frazionamento con cambio di destinazione presentata presso l'Agenzia del Territorio in data 22 aprile 2011 n. 27827 con la precisazione che il sub. 703 individua bene comune non censibile (centrale termica e vano scale comune ai subb. 701 e 702), oltre alla relativa quota proporzionale in comproprietà pari a millesimi 40,725 delle aree esterne ed impianti comuni, come meglio e di fatto identificati nella planimetria e nell'atto in data 30 ottobre 1991 repertorio n° 11878 a rogito Notaio Pier Luigi Fausti.

Gli immobili risultano correttamente inseriti in capo alla società Verbano Immobiliare S.p.A. con sede in Via Maria Montessori, 3 a Bergamo P. IVA 01249700160, per l'intera quota di proprietà e possesso, trovando in un tempo la perfetta rispondenza con la cartografia catastale. N.B In banca dati dell'Agenzia del Territorio risulta ancora l'indirizzo della sede sociale in Lovere, via Santa Maria 23 ora Bergamo, via Maria Montessori, 3 e va rettificato.

La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie.

Quanto in valutazione è stato costruito unitamente all'intero complesso in forza della concessione edilizia n° 7887 (n°2295/86 E.P.) rilasciata dal Comune di Bergamo in data 28 luglio 1987 e successiva variante n° 3428 del 15 giugno 1990 e successive n. 7870 in data 4 gennaio 1993, in variante alla concessione edilizia n. 6649 in data 14 aprile 1992 per la realizzazione di magazzini e depositi dei lotti M - N e O; n° 12984 in data 8 gennaio 1996 per modifiche interne; n°13019 in data 15 gennaio 1996 per completamento; n° 246 in data 14 luglio 1997, in sanatoria, relativa alla realizzazione del passaggio tra il capannone cui al mappale 14559 e mapp. 14561. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture relative al complesso sono state realizzate con le autorizzazioni rilasciate in data 22

luglio 1987 n° 844; in data 4 aprile 1989 a. 492; in data 17 novembre 1989 a. 667; in data 17 novembre 1989 n. 987; in data 29 maggio 1990 n. 1818; in data 29 maggio 1990 n. 1819; in data 29 maggio 1990 n. 1920.

Provvedimento autocertificativo D.I.A. del 02.08.2005 per sanatoria apertura porta e successiva S.C.I.A. del 21.04.2011 n° 878 di protocollo, per opere interne con frazionamento di unità immobiliare e cambio di destinazione d'uso di cui all'abitabilità ad uso commerciale n° 175 E0075628 di protocollo del 20.07.2011

La provenienza

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che l'unità immobiliare, come meglio e di fatto descritta al paragrafo che precede, risulta alla data inequivocabilmente e certamente in capo alla società Verbano Immobiliare S.p.A. con sede ora in Via Maria Montessori, 3 a Bergamo P. IVA 01249700160 per l'intera quota di proprietà e possesso, per averle acquistate con atto in data 16/12/1999 rep. 4660 Notaio Francesco Figlioli trascritto il 31/12/1999 ai nn. 52685/38427 dalla [REDACTED]

[REDACTED] In detto atto si è precisato che la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza della destinazione delle aree individuate nella planimetria allegata all'atto in data 27/10/1990 n. 6744/344 di rep. Notaio Pierluigi Fausti, registrato a Bergamo il 16.11.1990 al n. 6336 serie IV e trascritto a Bergamo il 13.11.1990 ai nn. 35095/25956, nonché della servitù a carico del portico annesso e di ben conoscere la convenzione sottoscritta dai lottizzanti in data 01.04.1982 registrata a Bergamo il 20.04.1982 al n. 2709 e della servitù di elettrodotto e di cabina Enel trascritta a Bergamo il 13.11.1989 ai nn. 32500/24300.

I gravami e le formalità pregiudizievoli

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 31/12/1999 ai nn. 52686/13849, a favore Bipop Carire Spa con sede in Brescia contro la Verbano Immobiliare Srl con sede in Lovere (BG), capitale lire 4.800.000.000 tasso di interesse 4,00% annuo, capitale iscritto lire 8.160.000.000, durata anni 7.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 19/02/2003 ai nn. 9199/2239, a favore [REDACTED] contro la Verbano Immobiliare Srl con sede in Lovere (BG) e debitore, non datore di ipoteca, [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Bergamo, capitale euro 2.000.000,00 tasso di interesse 3,375% annuo, capitale iscritto euro 3.400.000,00, durata anni 5.

Convenzione identificativa trascritta a Bergamo in data 29/04/2004 ai nn. 15080/22122 ed ai nn. 15081/22123.

Costituzione comunione reale trascritta a Bergamo in data 29/04/2004 ai nn. 15084/22126.

Convenzione edilizia trascritta a Bergamo in data 19/05/2004 ai nn. 17572/25927 ed ai nn. 17574/25929, 17575/25930.

Ipoteca volontaria (garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo il 17/12/2004 ai nn. 69459/18826, a favore Bipop Carire Spa con sede in Brescia contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Costa Volpino (BG) e debitore, non datore di ipoteca [REDACTED] capitale euro 1.800.000,00 tasso di interesse 3,668% annuo, capitale iscritto euro 3.060.000,00, durata anni 7.

Ipoteca volontaria (garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo il 20/11/2006 ai nn. 73131/18039, a favore Bipop Carire Spa con sede in Brescia contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo e debitore, non datore di ipoteca [REDACTED] capitale euro 1.800.000,00 tasso di interesse 4,64% annuo, capitale iscritto euro 3.060.000,00, durata anni 7.

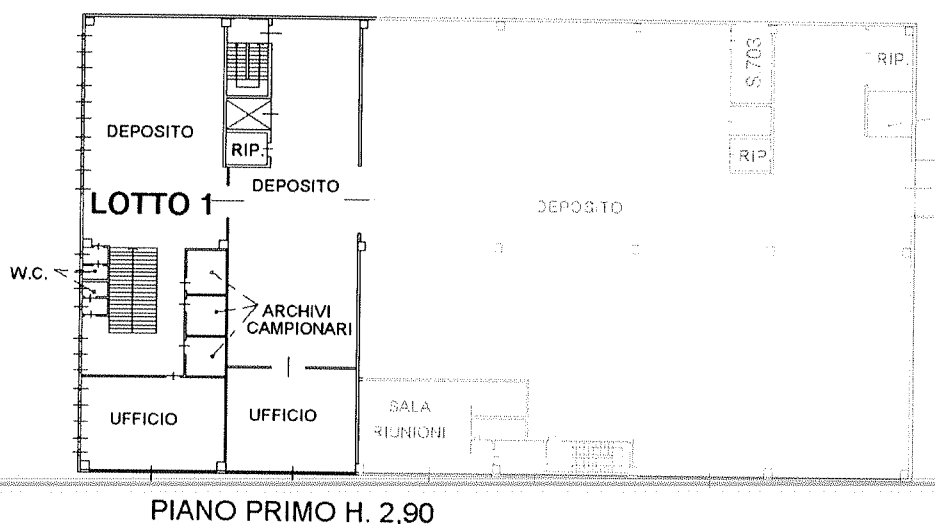
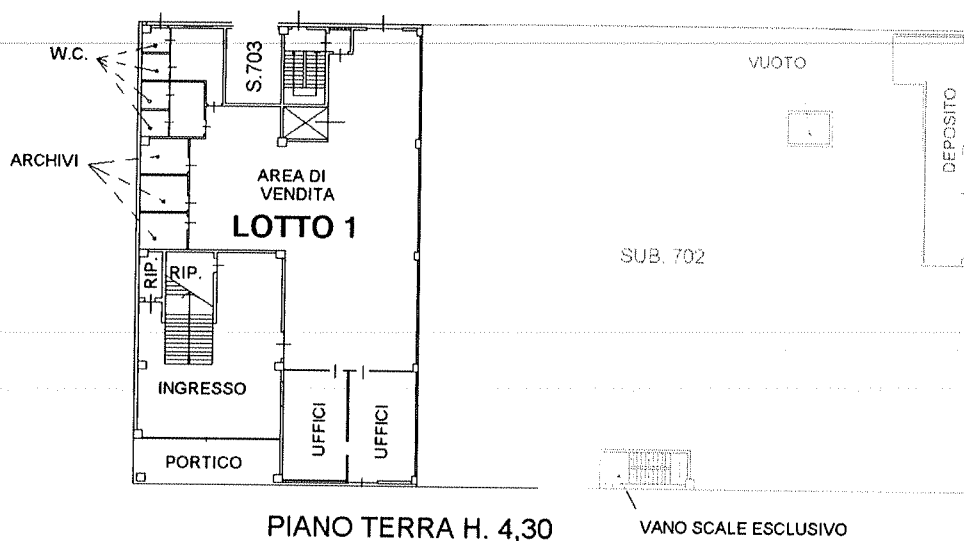
La descrizione e la consistenza.

Il centro [REDACTED] si trova alla periferia sud di Bergamo, sulla direttrice per Crema, in posizione certamente favorevole per la viabilità, con tangenziale e autostrade a portata di mano. In particolare i capannoni oggetto di valutazione si trovano in posizione predominante rispetto agli altri, “in prima fila” visibili perfettamente sia dall’autostrada sia dalla tangenziale. Anche se edificati 22 anni orsono, si presentano ancora attuali come progettazione e in perfette condizioni sia di conservazione sia di manutenzione, con ampi spazi sia a piano terra che a piano primo con infinita possibilità di parcheggio. Attualmente i capannoni si presentano con più “anime”: l’anima negozio, con uffici e deposito a piano terra e primo, e quella a magazzino a piano primo, realizzabile per ulteriore frazionamento del mapp. 14559 sub. 701; e quella destinata al commercio all’ingrosso a piano terra, costituendo di fatto tre lotti omogenei, cedibili separatamente, ed utilizzabili in modo autonomo e senza dovere effettuare particolari opere edilizie.

LOTTO 1:

Su due piani, dove a piano terra da un ampio atrio si accede alla zona negozio, di grandi dimensioni, attrezzato con camerini e servizi, e due ampi uffici. A piano primo, raggiungibile sia con scala ampia sia con ascensore, un grande spazio espositivo e deposito delle merci. Gli spazi sono attrezzati, con impianto di climatizzazione, impianti elettrici a norma e impianto di illuminazione, di comodo ed efficace utilizzo per qualsiasi attività commerciale, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a:

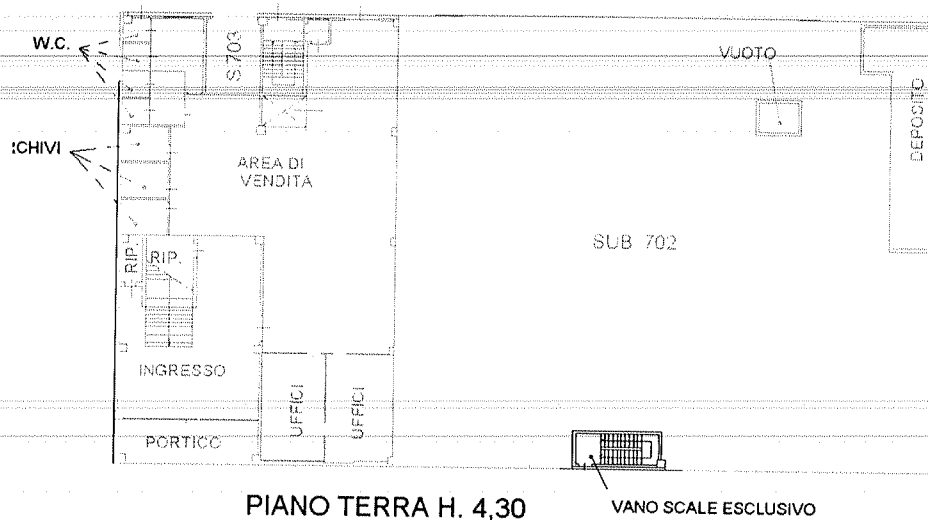
descrizione	Superficie m ²
LOTTO 1	
Negozio a piano terra	709,50
Uffici Piano 1°	259,00
Deposito/esposizione e servizi piano 1°	556,00



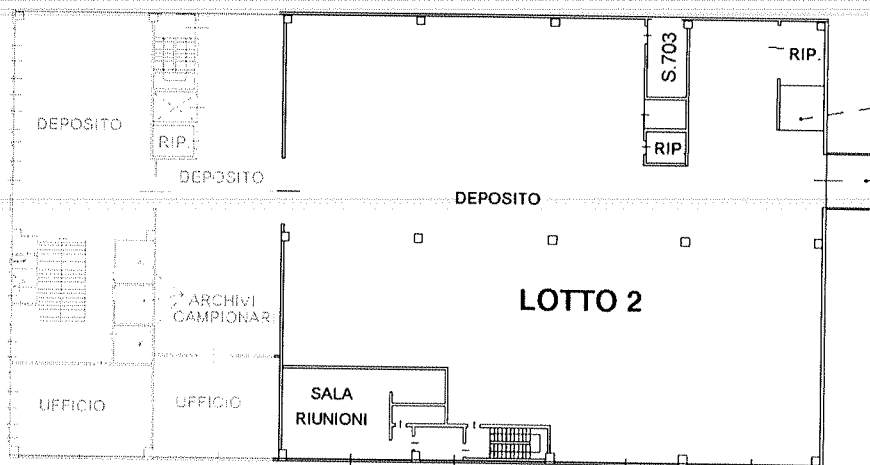
LOTTO 2:

Ampio deposito a piano primo, con ufficio e servizi accessibile separatamente da scala esclusiva e con possibilità di ricavare un secondo accesso con montacarichi sul retro. L'altezza di soli tre metri ne limitano l'utilizzo, che del resto potrebbe essere, oltre che a magazzino, anche quello di un possibile centro estetico, piuttosto che una palestra, oppure anche negozio o altro, essendo dotato di finestre sull'intero fronte parcheggio. Attualmente i locali sono dotati di impianto di riscaldamento, e della sola illuminazione, per il resto appaiono come un contenitore da attrezzare, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a:

descrizione	Superficie m ²
LOTTO 2	
Deposito a piano 1°	1.178,50
Uffici Piano 1°	84,00



PIANO TERRA H. 4,30

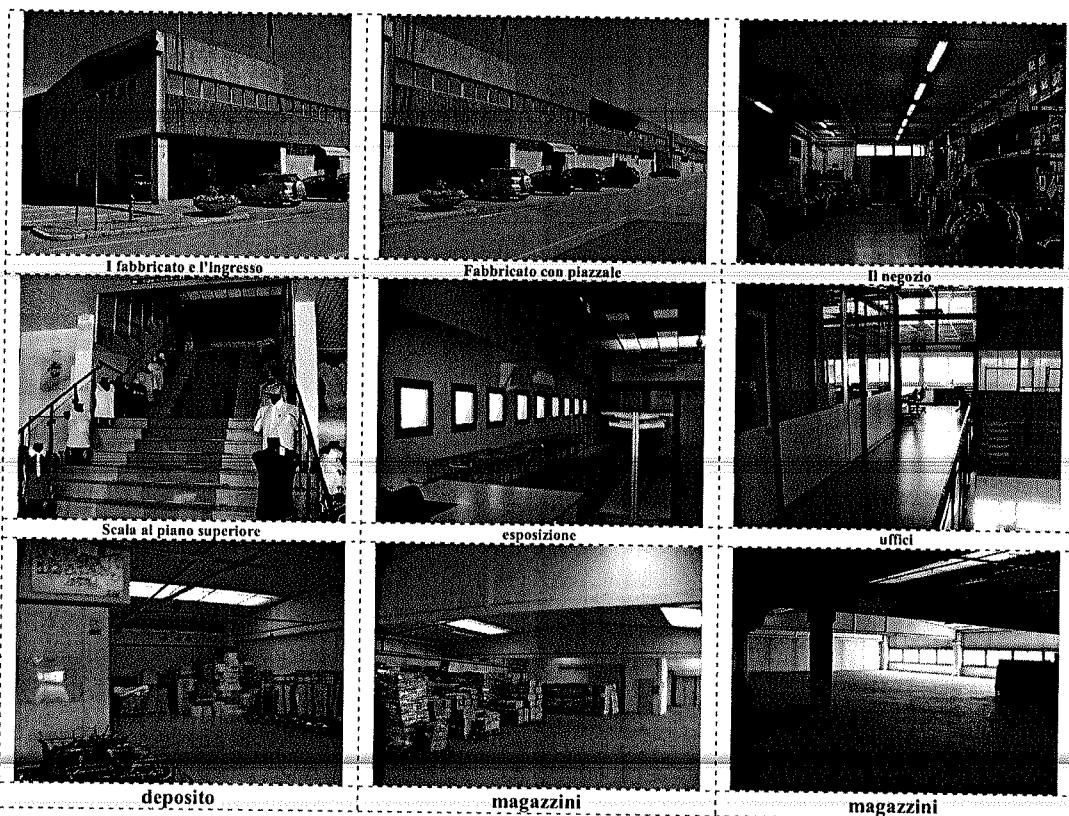
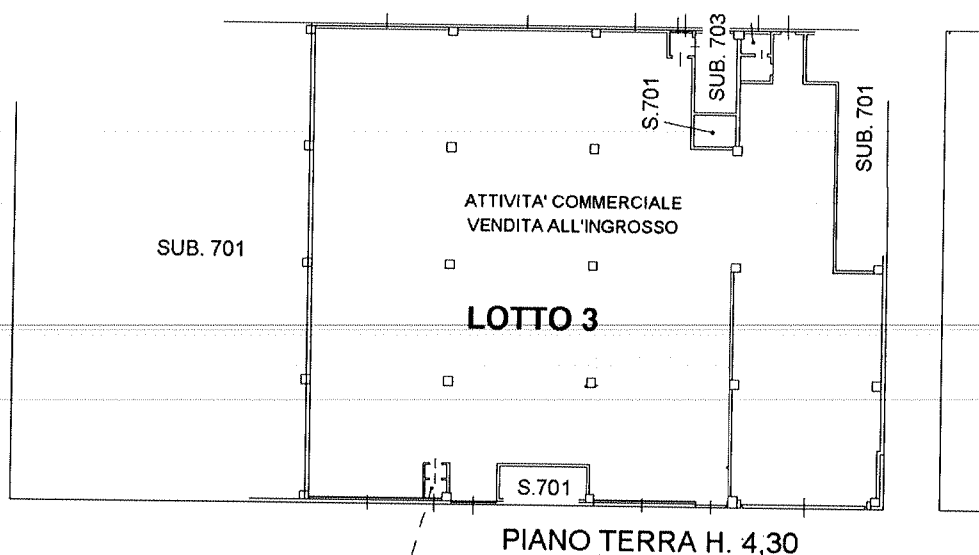


PIANO PRIMO H. 2,90

LOTTO 3:

Ampio locale a piano terra con destinazione commercio all'ingrosso, perfettamente attrezzato, in ordine, dotato di impianto di climatizzazione, elettrico e di illuminazione, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a:

descrizione	Superficie m ²
LOTTO 3	
<i>Commercio all'ingrosso piano Terra</i>	1.373,00



Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 15 di 70

L'ELABORATO PLANIMETRICO



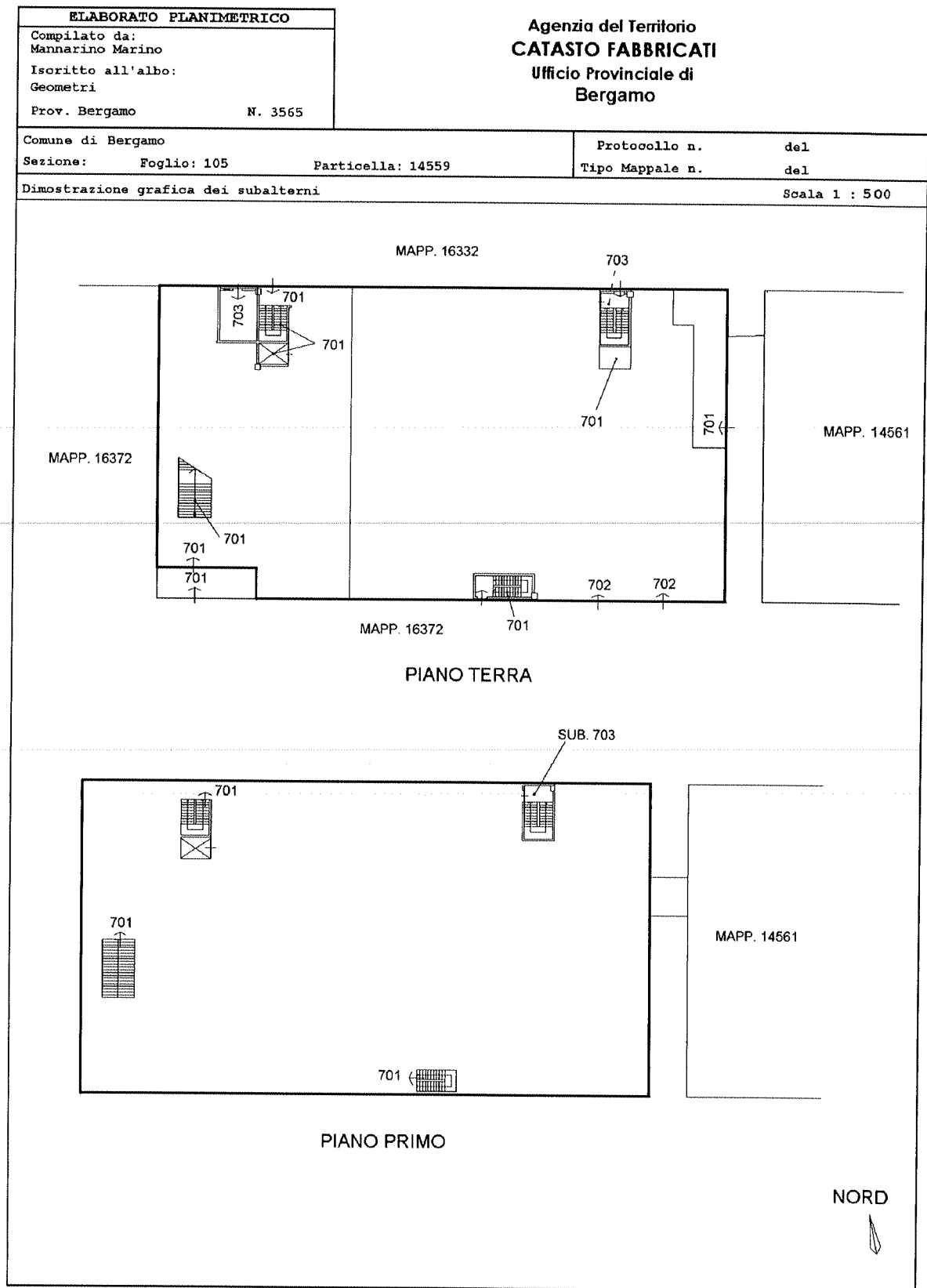
Ufficio Provinciale di: BERGAMO
Comune di: BERGAMO
Elenco Subalterni

Data: 11/06/2012 - Ora: 15.37.00 - Pag: 1
Visura n. : T553707 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BERGAMO	105	14559			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
701	via maria montessori	3	T-1		
702	via maria montessori	3	T		
703	via maria montessori	3	T-1		
DESCRIZIONE					
ATTIVITA' COMMERCIALE DA DEFINIRE					
ATTIVITA' COMMERCIALE DA DEFINIRE					
BENE COMUNE NON CENSIBILE (CENTRALE					
TERMICA E VANO SCALE COMUNE AI SUB . 701 E					
702)					
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BERGAMO	BO	23	14559		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
DESCRIZIONE					
SOPPRESSO					

Rilasciata da: Servizio Telematico



ESTRATTO DI MAPPA



LA CARTOGRAFIA CATASTALE MAPP. 14559 – SUB 701

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Via Maria Montessori _____ civ. 3

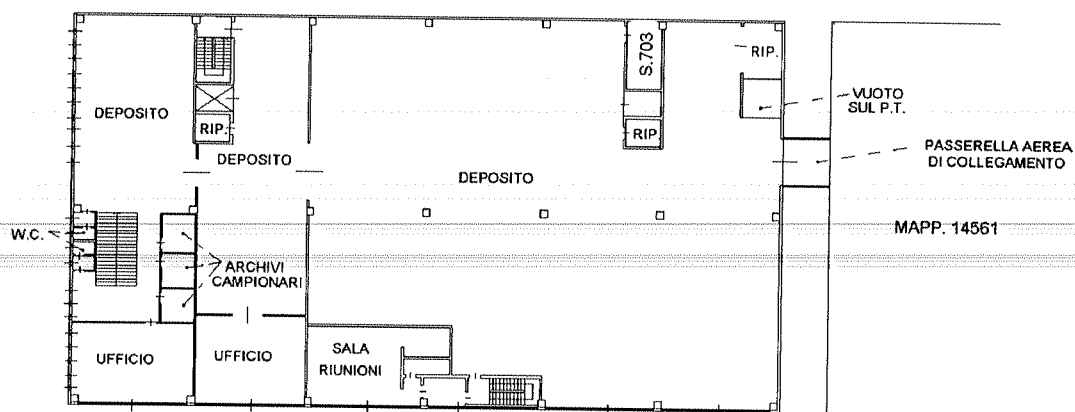
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 105
Particella: 14559
Subalterno: 701

Compilata da:
Mannarino Marino
Iscritto all'albo:
Geometri

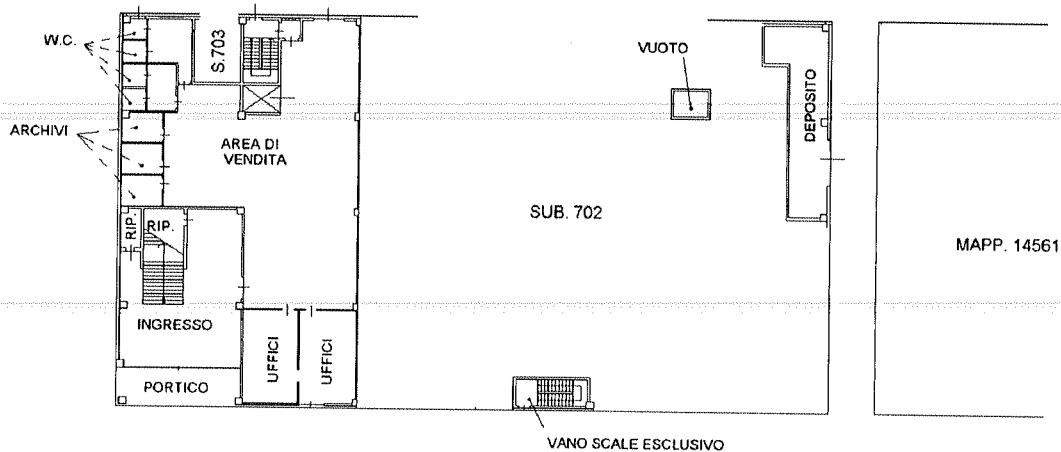
Prov. Bergamo

N. 3565

Scheda n. 1 Scala 1:500



PIANO PRIMO H. 2,90



PIANO TERRA H. 4,30

NORD

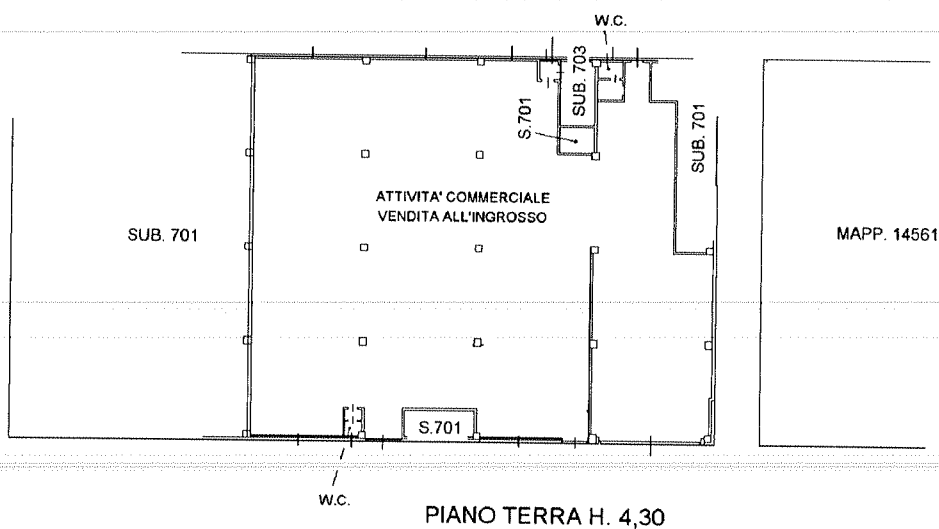


LA CARTOGRAFIA CATASTALE MAPP. 14559 – SUB 702

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Maria Montessori	
civ. 3	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Mannarino Marino
Foglio: 105	Iscritto all'albo:
Particella: 14559	Geometri
Subalterno: 702	Prov. Bergamo
	N. 3565

Scheda n. 1 Scala 1: 500



NORD

La determinazione del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto *"comparativo diretto"*, basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili e caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabile e presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Sappiamo come oggi il mercato immobiliare stia "soffrendo" e che solamente immobili con particolari caratteristiche suscitano interesse da parte degli investitori. L'andamento del mercato immobiliare per immobili con le medesime caratteristiche, come dato statistico rilevato dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, raccontano di valori compresi tra € 500,00 ed € 1.000,00 per m² per locali ad uso commercio all'ingrosso; da € 1.350,00 ad € 1.900,00 per i negozi al m²; da € 385,00 ad € 530,00 per i magazzino sempre al m² e da € 1.250,00 ad € 1.800/m² per gli uffici.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO
 Comune: BERGAMO
 Fascia/zona: Semicentrale/MALPENSATA (MALPENSATA SUD-EST, CANOVINE SUD-EST, CAMPAGNOLA NORD)
 Codice di zona: C5
 Microzona catastale n.: 5
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	580	1000	L	3,9	8,9	N
Magazzini	NORMALE	385	530	L	2,3	3,4	N
Negozi	NORMALE	1350	1900	L	9	12	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO
 Comune: BERGAMO
 Fascia/zona: Semicentrale/MALPENSATA (MALPENSATA SUD-EST, CANOVINE SUD-EST, CAMPAGNOLA NORD)
 Codice di zona: C5
 Microzona catastale n.: 5
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1250	1800	L	7,6	10,5	N

Il nostro è sicuramente un prodotto, anche se un po' datato, di qualità e di molto buon gusto e che si presenta di fronte al mercato, con un buon grado di appetibilità, nonostante la situazione del mercato immobiliare di specie, pertanto, pur trattandosi di una procedura concorsuale, non ritengo affatto fuori luogo proporre valutazioni, comunque prudenziali, € 1.100,00/m² per il negozio; € 1.100,00/m² per gli uffici; € 750,00/m² per la parte a commercio all'ingrosso ed € 530,00/m² per il deposito, in

modo che il più probabile valore di mercato può oggi, con una qualche certezza di risultato, essere compreso in € **3.058.905,00** come da prospetto a seguire

LOTTO 1	Mq.	€/m ²	valore
Negozio piano terra	709.50	1.100,00	780.450,00
Uffici 1° piano	259.00	1.100,00	284.900,00
Deposito/esposizione 1° piano	556.00	530,00	294.680,00
		Totale	1.360.030,00
LOTTO 2			
Deposito a piano 1° e uffici	1.262.50	530,00	669.125,00
		Totale	669.125,00
LOTTO 3			
Commerciale piano Terra	1.373.00	750,00	1.029.750,00
		Totale	1.029.750,00
		TOTALE	3.058.905,00

D'altro canto gli immobili, dal punto di vista reddituale, sono in grado, come potenziale locativo, di rendere annualmente € **270.942,00** come prudenzialmente calcolato:

LOTTO 1	Mq.	€/m ² /mese	Valore affitto anno
Negozio piano terra	709.50	9,00	76.626,00
Uffici 1° piano	259.00	7,00	21.756,00
Deposito/esposizione 1° piano	556.00	3,00	20.016,00
		sommano	118.398,00
LOTTO 2			
Deposito a piano 1° e uffici	1.262.50	3,00	45.450,00
LOTTO 3			
Commerciale piano Terra	1.373.00	6,50	107.094,00
		TOTALE	270.942,00

Nella convinzione e nel presupposto economico che “ un bene vale quanto è in grado di rendere. ” (Realfonzo 1994), si può ottenere la valutazione degli immobili anche con il procedimento in base alla capitalizzazione del reddito netto ritraibile dal compendio (affitti lordi realmente possibili € 270.942,00 - meno spese a carico della proprietà calcolabili prudenzialmente e forfettariamente nel 20%, € 54.188,40 = € 216.753,60) inteso come reddito netto che il capitale produce (Rn) che rapportato al giusto saggio di capitalizzazione, prudenzialmente assunto come media del 7% , si arriva a determinare un possibile valore di mercato di € **3.096.480,00**, a riprova della validità della valutazione espressa secondo il metodo comparativo immobiliare.

Lo stato di possesso

Le unità immobiliari di cui al LOTTO 1, sono attualmente affittate a Terzi, con un contratto di locazione stipulato in data 01.01.2012 con durata sino al 31.12.2017

indicizzato con possibilità di rinnovo, salvo disdetta da effettuarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. utilizzate dalla società Verbano Immobiliare s.p.a., e pertanto sono da considerarsi disponibili.

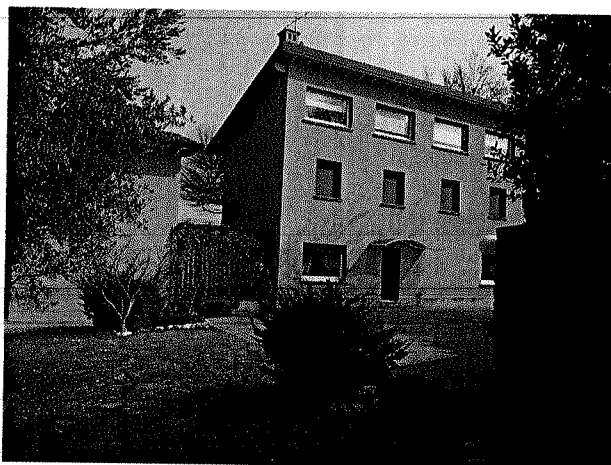
L'unità immobiliare di cui al LOTTO 2, è sfitta e disponibile.

L'unità immobiliare di cui al lotto 3, è stata ceduta in affitto, con regolare contratto stipulato in data 01.07.2011 con durata sino al 30.06.2017 indicizzato e con possibilità di rinnovo per ulteriori sei anni, salvo disdetta da attivare almeno 12 mesi prima della scadenza.

PARAGRAFO 3.2 – BENI IMMOBILI

FASCICOLO 2

COMUNE DI BERGAMO (BG)
Via Felice Cavagnis, 7 – Villa con terreni in proprietà



IL FASCICOLO CONTIENE

Parag. 3.2 FASCICOLO 2 – COMUNE DI BERGAMO – (BG)	
Via Felice Cavagnis, 7 – Villa con terreni in proprietà.	Pag. 23
• L'identificazione e la regolarità catastale.....	Pag. 25
• La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie	Pag. 28
• La provenienza.....	Pag. 29
• I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	Pag. 29
• La descrizione e la consistenza.....	Pag. 31
• La determinazione del più probabile valore di mercato.....	Pag. 37
• Lo stato di possesso.....	Pag. 38

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12

Pagina 24 di 70



L'identificazione, la regolarità catastale

Nel comune Amministrativo di Bergamo, Fabbricato eretto su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 5 con il mappale 657 ente urbano di are 48.69, sito in fregio alla via Cavagnis, n° 7, ricompreso nel perimetro del Piano particolareggiato del Colli di Bergamo e censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo – catasto fabbricati, al foglio 5 con gli identificativi:

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
657	701	Felice Cavagnis n. 7	T-1-2	A/7,	6	12,5	--	1.839,88
657	702	Felice Cavagnis n. 7	S1	C/6	8	--	249,00	925,90

oltre ai terreni di pertinenza, in parte annessi al fabbricato ed in parte divisi dalla via Cavagnis, anch'essi ricompresi nel perimetro del Piano particolareggiato del Colli di Bergamo e rilevabili in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Bergamo, ancora al vecchio foglio503, ormai comunque da sopprimere , con ancora gli identificativi:

MAPP.	SUB.	QUALITA	CL.	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	DOM.	AGR.
1574	In mappa 207	semin. arbor	3	00	17	60	7,27	10,00
1576	In mappa 208	semin. Arbor	3	00	02	90	1,20	1,65
1577	In mappa 209	semin. arbor	3	00	00	35	0,14	0,20
219		bosco ceduo	2	00	34	55	7,14	0,54
213		bosco ceduo	2	00	15	65	3,23	0,24
212		bosco ceduo	2	00	02	70	0,56	0,04
210		bosco ceduo	2	00	14	08	2,91	0,22
220		bosco ceduo	2	00	40	15	8,29	0,62
211		bosco ceduo	2	00	23	74	4,90	0,37

E risultano, alla data, correttamente inseriti in capo alla società Verbano Immobiliare S.p.A. con sede in Via Maria Montessori, 3 a Bergamo P. IVA 01249700160, per l'intera quota di proprietà e possesso, trovando in un tempo la perfetta sola rispondenza di consistenza con la cartografia catastale ma non di conformità di dati inseriti. L'area su cui insiste il fabbricato e quella annessa di pertinenza è iscritta al Catasto Terreni, foglio 5, con il mappale 657 E.U. di are 48.69. Si precisa che nella maggior superficie del detto mappale 657 E.U. di are 48.69 è ricompresa l'area dei mappali ancora iscritti nel Catasto Terreni, foglio 503 (già foglio 3) e ora foglio 5, con i mappali:

MAPP.	SUB.	QUALITA	CL.	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	DOM.	AGR.
90		vigneto	3	00	00	70	0,31	0,22
610	ex 610/a	semin. Arbor	3	00	09	15	3,78	5,20
758	ex-758/a	vigneto	3	00	08	30	3,64	2,57
759		semin. Arbor	3	00	17	63	7,28	10,02

In seguito a riordino fondiario n.422.C1/1995 in atti dal 18.11.1998 – il mappale 1552 di are 4.20 è stato sostituito dal foglio 5 mappale 217, il mappale 1557 di are 2.70 è stato sostituito dal foglio 5 mappale 214, il mappale 1554 di are 36.40 è stato sostituito dal foglio 5 mappale 219, il mappale 1321 di are 15.20 è stato sostituito dal foglio 5 mappale 213, i mappali 736 di are 18.60, 751 di are 12.04 e 1549 di are 9.40 sono stati sostituiti dal foglio 5 mappale 220.

Riordino fondiario n.439.C1/1995 in atti dal 18.11.1998 con il quale il mappale 1553 di are 2.90 è stato sostituito dal foglio 5 mappale 216, il mappale 1561 di are 1.20 è stato sostituito dal foglio 5 con il mappale 215, il mappale 1555 di are 3.10 è stato sostituito dal foglio 5 mappale 212, il mappale 760 di are 3.60 e il mappale 82 di are 9.20 sono stati sostituiti dal foglio 5 mappale 760.

Riordino fondiario n.366.C1/1995 in atti dal 18.11.1998 con il quale il mappale 606 di are 0.70 è stato sostituito dal foglio 5 mappale 806. Riordino fondiario n.365.C1/1995 in atti dal 18.11.1998 con il quale il mappale 657 di are 2.79 è stato sostituito dal foglio 5 mappale 657.

Riordino fondiario n.378.C1/1995 in atti dal 18.11.98 con il quale il mappale 1370 è stato sostituito dal foglio 5 con il mappale 211.

I mappali 214 di are 2.81; 657 di are 2.79; 215 di are 34.65; 216 di are 3.32; 217 di are 4.62; 806 di are 0.69 sono stati soppressi ed hanno originato il mappale 657 E.U. di are 48.69 in forza di tipo mappale presentato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 22 marzo 2004 n. 71156.

Il mappale 657-806 graffato è stato soppresso e la sua soppressione ha originato il mappale 657 sub. 701 e 702 al foglio 5 in forza della denuncia di variazione per divisione ed ampliamento presentata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 31 agosto 2004 n.14175.

I mappali 759, 758, 610 risultano in capo al signor [REDACTED]

Il foglio 503 e relativi mappali devono essere soppressi con istanza e far attribuire i nuovi numeri. Dalle risultanze cartacee mappe vigenti e non vigenti risulterebbero delle duplicazioni di mappale da preallineare con l'inserimento del tipo mappale presentato dal ing. Trussardi al momento inevaso. Il mapp.1576 (ex 498/h), in mappa foglio 5 al mappale 208; il mappale 1577 (ex 498/i) in mappa foglio 5 al mapp. 209; il mapp. 1574(ex 4981f) in mappa foglio 5 al mappale 207, non sono ancora stati introdotti in banca dati.

ESTRATTO DI MAPPA



La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie

L'intera proprietà è ricompresa nel perimetro del Piano particolareggiato del Colli di Bergamo, soggetta per in terreni a tutti i vincoli previsti sia di natura paesistica sia di natura ambientale sia agricolo che il Parco possa prevedere, come da CDU rilasciato in data 12 giugno 2012, composto da 6 pagine che per evitare appesantimenti della perizia non si allega. Il fabbricato principale rientra in zona con il simbolo grafico Re - Restauro, con la sola possibilità di poter trasformare internamente il fabbricato, conservandone la tipologia e la conformazione esterna, mentre il fabbricato secondario come immobile monofunzionale, rientra nel vincolo PA – Produttivo Agricolo.



E' consentito di fatto restaurare il fabbricato, e mantenere il parco come attualmente troviamo. Quanto oggi presente risulta conforme con le varie autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bergamo, in particolare l'Autorizzazione Edilizia n° 3786 Prot. E.P. n° 1155/00 rilasciata in data 08.09.2000 per il rifacimento della recinzione e apertura passo carrale, Concessione Edilizia n° 3986 del 7.12.2000 e successivo Permesso di Costruire in variante n° 5760 prot. E.P. n° 752/2003 inerente alla sistemazione del fabbricato principale e realizzazione di autorimessa interrata. Quanto realizzato appare conforme alle tavole di progetto depositate in Comune e alle schede di denuncia catastale.

La provenienza

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che l'unità immobiliare, come meglio e di fatto descritta al paragrafo che precede, risulta alla data inequivocabilmente e certamente in capo alla società Verbano Immobiliare S.p.A. con sede in Via Maria Montessori, 3 a Bergamo P. IVA 01249700160 per l'intera quota di proprietà e possesso, per averle acquistate con atto in data 07/10/1998 rep. 2889/1459 Notaio Francesco Figlioli registrato a Bergamo il 23/10/1998 al n. 6839 1V ed ivi trascritto il 17/10/1998 ai nn. 36589/28488 dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari poste in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 5 con il mappale 657 graffato 806 e terreno di pertinenza distinto al Catasto Terreni al Foglio 503 con i mappali 90 di are 0.70, 493 di are 2.30, 610 di are 9.15, 736 di are 18.60, 751 di are 12.04, 758 di are 8.30, 759 di are 17.63, 806 di are 0.70, 1321 di are 15.20, 1549 di are 9.40, 1552 di are 4.20, 1554 di are 36.40, 1557 di are 2.70, 82 di are 9.20, 760 di are 3.60, 1370 di are 24.63, 1553 di are 2.90, 1555 di are 3.10, 1561 di are 1.20, 1576 di are 2.90, 1577 di are 0.35, 1574 di are 17.60, 502 di are 0.002.

I gravami e le formalità pregiudizievoli

Vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della Legge 122 del 24/03/1989 e della LR n. 22 del 19/11/1999 sui mappali nn. 657 graffato con 806, 90, 610 215, con la precisazione che l'autorimessa da edificarsi nel sottosuolo del terreno iscritto con i mappali 90 di are 0.70 e 610 di are 9.15 nonché nel sottosuolo della porzione del mappale 215 corrispondente al soppresso mappale 1561 di are 1.20, costituisce

pertinenza del fabbricato iscritto all'NCEU con i mappali graffati 657-806 e pertanto soggiacerà a regime normativo vincolistico previsto dalla citata legge n. 22 del 24/03/1999. Costituito con atto in data 30/10/2000 rep. 5846 Notaio Figlioli Francesco, trascritto a Bergamo il 10/11/2000 ai nn. 43323/21712.

Ipoteca volontaria (a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo il 17/05/2003 ai nn. 25532/6758, a favore Banca di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Lovere (BG), capitale euro 2.512.000,00 somma iscritta 4.804.200,00, durata anni 7, gravante le unità immobiliari poste in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 5 con il mappale 657 graffato 806 e terreno di pertinenza distinto al Catasto Terreni al Foglio 503 con i mappali 90 di are 0.70, 493 di are 2.30, 610 di are 9.15, 736 di are 18.60, 751 di are 12.04, 758 di are 8.30, 759 di are 17.63, 806 di are 0.70, 1321 di are 15.20, 1549 di are 9.40, 1552 di are 4.20, 1554 di are 36.40, 1557 di are 2.70, 82 di are 9.20, 760 di are 3.60, 1370 di are 24.63, 1553 di are 2.90, 1555 di are 3.10, 1561 di are 1.20, 1576 di are 2.90, 1577 di are 0.35, 1574 di are 17.60, 502 di are 0.0.02.

Ipoteca volontaria (a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo il 20/09/2007 ai nn. 58201/14945, a favore Banca di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo, capitale euro 2.000.000,00 somma iscritta 3.600.000,00, durata anni 10, gravante le unità immobiliari poste in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 5 con il mappale 657 sub 701 e 702 e terreni al Foglio 5 mappali 657 ente urbano di are 48.69, Foglio 503 con i mappali 90 di are 0.70, 610 di are 9.15, 758 di are 8.30, 759 di are 17.63, Foglio 5 mappale 210 di are 14.08, 211 di are 23,74, 212 di are 2.70, 213 di are 15.65, 219 di are 34.55, 220 di are 40.15, Foglio 5 mappali 1574 di are 17.60, 1576 di are 2.90, 1577 di are 0.35. **A margine di detta ipoteca risulta domanda di annotazione surrogazione ai sensi dell'art. 120/quarter, comma 3, del D.Lgs. 385/1993 annotata in data 19/07/2011 ai nn. 37997/8419.**

Ipoteca volontaria (a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo il 24/06/2009 ai nn. 37985/6230, a favore Banca Popolare di Intra Spa con sede in Verbania contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo, capitale euro 1.700.000,00 somma iscritta 3.060.000,00, durata anni 8 e mesi 7, gravante le unità immobiliari poste in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 5 con il mappale 657 sub 701 e 702 e terreni al Foglio 5 mappali 657 ente urbano di are 48.69, Foglio

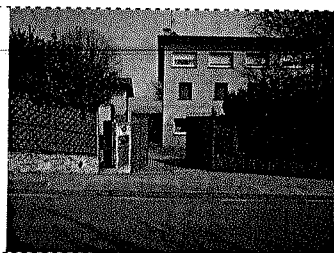
503 con i mappali 90 di are 0.70, 610 di are 9.15, 758 di are 8.30, 759 di are 17.63, Foglio 5 mappale 210 di are 14.08, 211 di are 23,74, 212 di are 2.70, 213 di are 15.65, 219 di are 34.55, 220 di are 40.15, Foglio 503 mappali 1574 di are 17.60, 1576 di are 2.90, 1577 di are 0.35. **A margine di detta ipoteca risulta domanda di annotazione surrogazione ai sensi dell'art. 120/quarter, comma 3, del D.Lgs. 385/1993 annotata in data 19/07/2011 ai nn. 37998/8420.**

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 08/07/2011 ai nn. 35990/7253, a favore Veneto Banca S.c.pa. Montebelluna con sede in Montebelluna contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo, capitale euro 400.000,00 somma iscritta 720.000,00, durata anni 3, gravante le unità immobiliari poste in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 5 con il mappale 657 sub 701 e 702 e terreni al Foglio 5 mappali 657 ente urbano di are 48.69, Foglio 503 con i mappali 90 di are 0.70, 610 di are 9.15, 758 di are 8.30, 759 di are 17.63, Foglio 5 mappale 210 di are 14.08, 211 di are 23,74, 212 di are 2.70, 213 di are 15.65, 219 di are 34.55, 220 di are 40.15, Foglio 503 mappali 1574 di are 17.60, 1576 di are 2.90, 1577 di are 0.35.

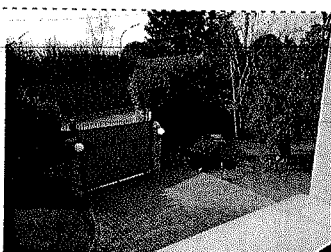
La descrizione e la consistenza

Siamo in una delle zone più belle e caratteristiche della città di Bergamo, Città alta San Vigilio. Alla proprietà si accede da cancello pedonale e carraio sulla via Cavagnis e il fabbricato spicca sul pianoro mantenuto a giardino con prato tipo inglese, piante d'alto fusto notevoli e di grande valore, ruscelletti e laghetto con un suggestivo affaccio sulla sottostante città e il borgo di Castagneta. Posizione invidiabile dunque, con una estensione notevole, dotata di doppia recinzione, quella esterna con muretto e cancellata, e quella interna, realizzata con rete metallica e siepe in modo da costituire una sorta di camminamento di sicurezza. L'abitazione si sviluppa in due corpi di fabbrica uniti da struttura a veranda mobile realizzata in metallo e vetro con tettoia, regolarmente autorizzata con concessione edilizia. L'abitazione si muove, nel corpo principale, a piano terra con ingresso in ampio atrio con affaccio sulla grande cucina/sala da pranzo dotata di vetrine sul parco e sulla sottostante città, e sul soggiorno. Nel corpo staccato un ampio soggiorno a piano terra e studio a piano primo. Dal soggiorno con scala si accede al piano superiore, con due camere da letto, un bagno dotato di vasca con idromassaggio, soppalco, accessibile esclusivamente dalla camera padronale, con veranda, camera guardaroba e terrazzo a pozzo sul tetto. A piano interrato troviamo ampi spazi di

servizio, (lavanderia, cantina, locale caldaia, locale macchine climatizzazione ecc), oltre che un grande locale pluriuso, attrezzato con cucina e grande sala da pranzo, oltre che angolo relax e televisivo. Sempre a piano interrato, con accesso da scivolo esterno e da porta interna, ampia autorimessa e vari locali pluriuso. La casa è dotata di impianto di riscaldamento e climatizzazione, impianti elettrici automatizzati, sia per gli esterni sia per gli interni, impianto di allarme e di videosorveglianza e tutti i piani sono serviti da comodo ascensore interno. Tutti gli impianti sono a norma con regolare certificazione, e la proprietà si presenta in perfette condizioni sia di manutenzione sia di conservazione, abitabile da subito senza alcuna opera da eseguire, nemmeno le tinteggiature. Per la realizzazione della casa sono stati impiegati materiali e finiture di ottima qualità, se non addirittura, per alcuni casi, eccellenti (Pavimenti, serramenti interni ed esterni(blindati) sanitari, impianti ecc).



L'ingresso alla proprietà



L'ingresso



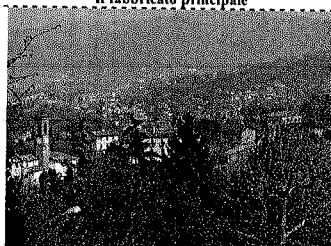
Il fabbricato principale



Il giardino



Il giardino



Il giardino



Il giardino



Il giardino



Il giardino



Il giardino



L'ingresso



La cucina



Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata

descrizione	superficie m ² /q.tà	coeff. ponderazione	Sup. ragguagliata
<i>Piano terra</i>	86,80 + 38,00	1,00	124,80
<i>Piano primo</i>	94,64 + 38,00	1,00	132,64
<i>Piano secondo</i>	62,76	1,00	62,76
<i>Terrazzo</i>	4,20	0,30	1,26
<i>Piano interrato - Lavanderia</i>	36,00	0,80	28,80
<i>Piano interrato - locali tecnici</i>	49,60	0,50	24,80
<i>Piano interrato - Locale pluriuso</i>	158,60	0,80	126,88
<i>Autorimessa</i>	249,00	0,60	149,40
<i>Giardino esclusivo (mapp. 657 e.u.)</i>	4.869,00	0,10 + 0,02	129,86
Totale superficie ragguagliata			781,20

Per la valutazione dei restanti terreni che costituiscono parco attorno alla casa, oltre al giardino esclusivo,, viene utilizzata la superficie catastale. A seguire la cartografia catastale

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 657 SUB. 701

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Via Cavagnis Felice civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 657
Subalterno: 701

Compilata da:
Trussardi Raul

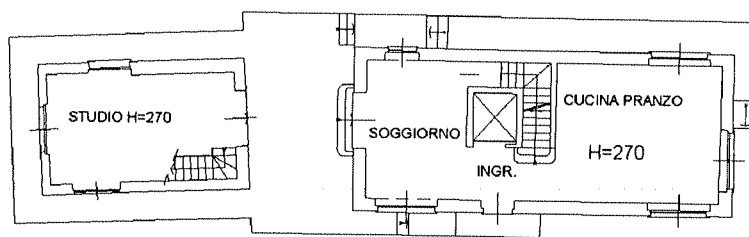
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Bergamo

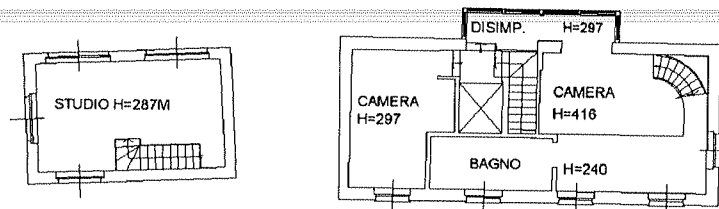
N. 1303

Scheda n. 2 Scala 1:200

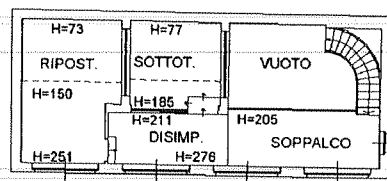
PIANO TERRA



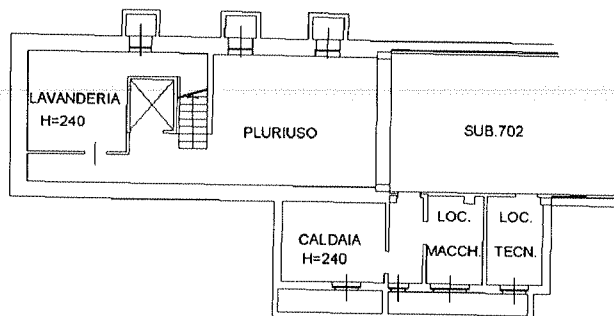
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO

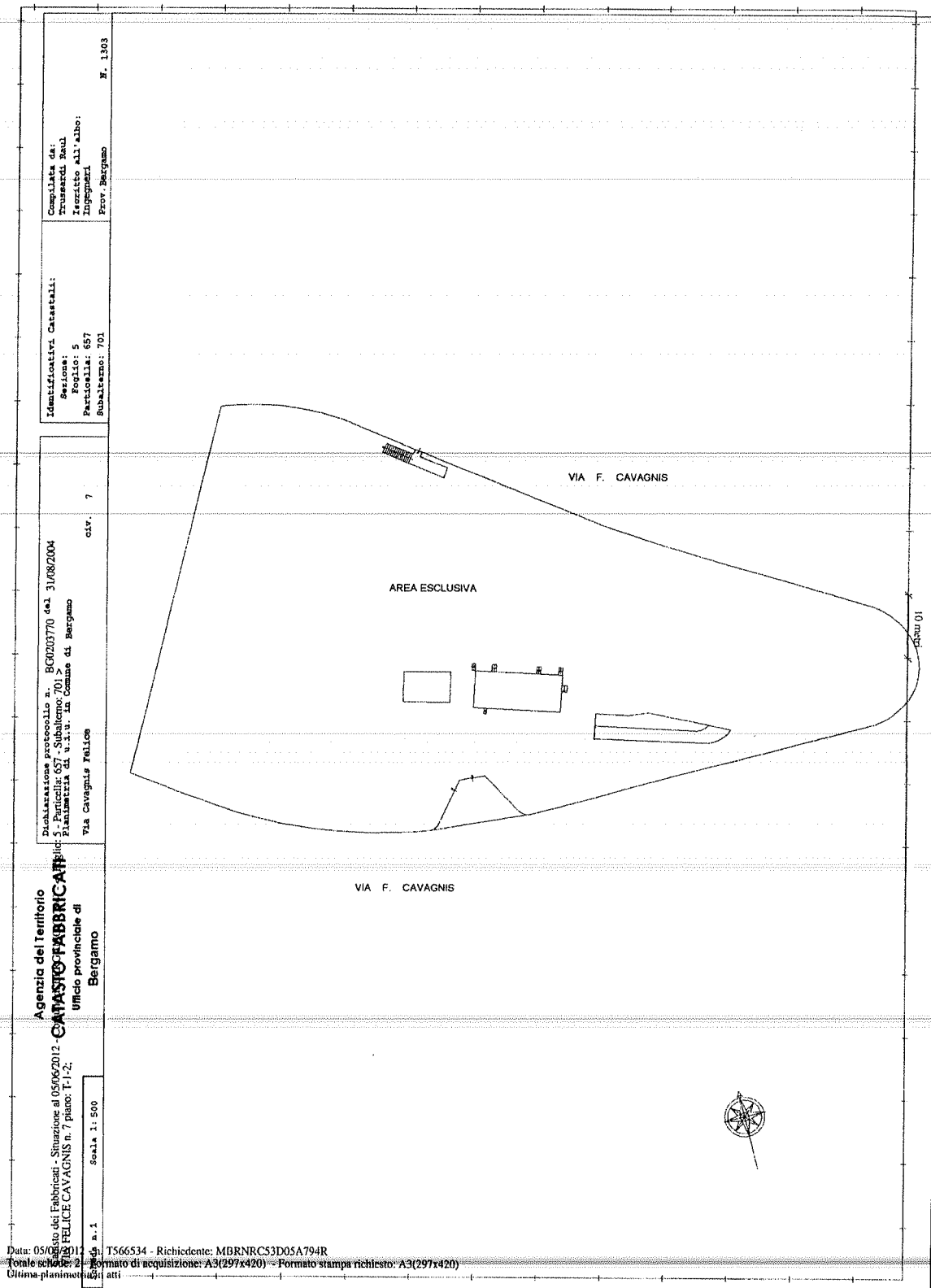


Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. - Via M. Montessori, 3 - 24126 - Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 35 di 70

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 657 SUB. 701 - ENTE URBANO

Data: 05/06/2012 - n. T566534 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

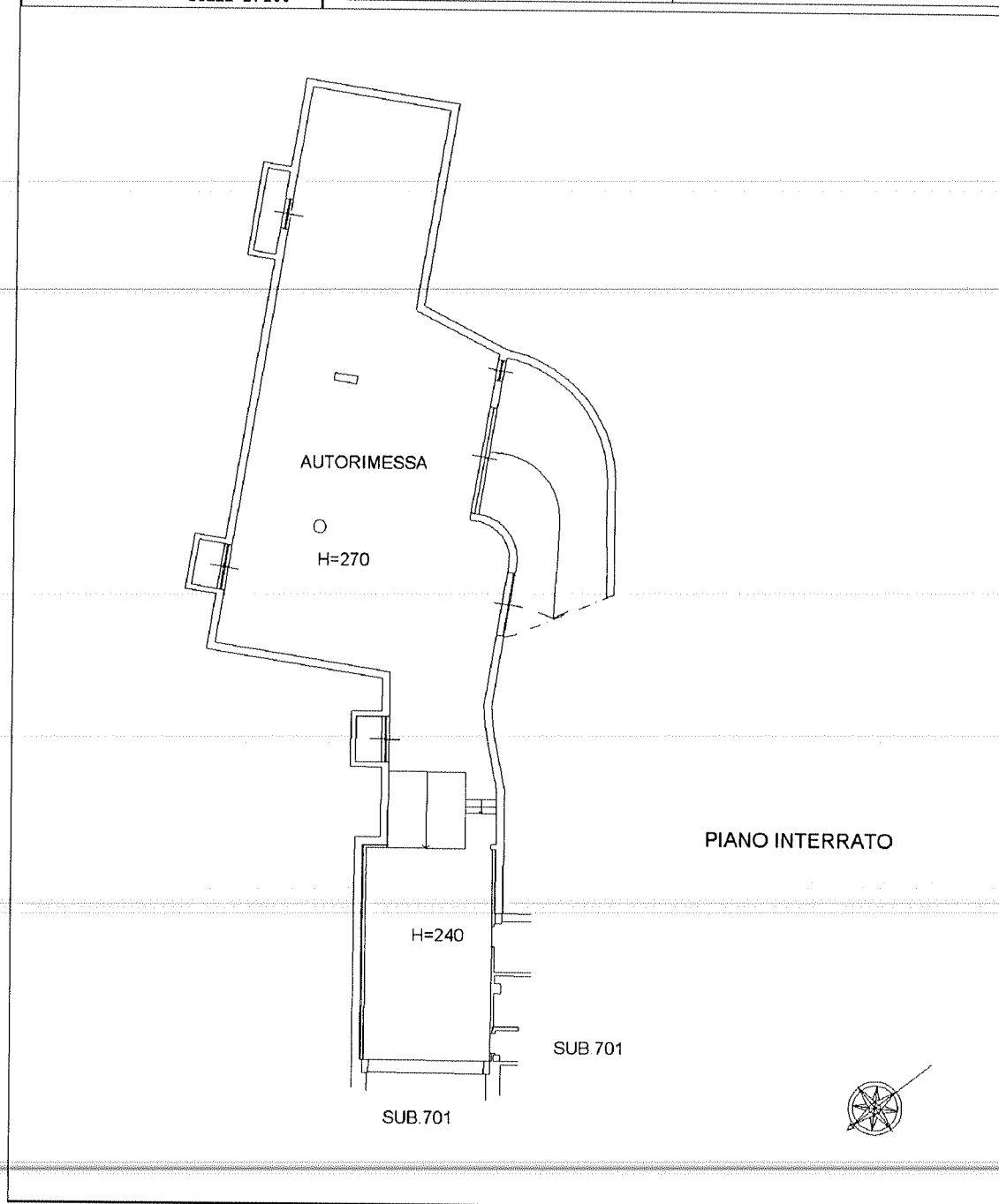


PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 657 SUB. 702

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Cavagnis Felice	civ. 7
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Trussardi Raul
Foglio: 5	Isoritto all'albo:
Particella: 657	Ingegneri
Subalterno: 702	Prov. Bergamo N. 1303

Scheda n. 1 Scala 1:200



La determinazione del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato della proprietà è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "*comparativo diretto*", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili e caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabile e presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Per i terreni, comunque nella proprietà, ma vincolati a verde, non direttamente usufruibili perché tagliati dai tornanti della via Felice Cavagnis, non potendo utilizzare altri riferimenti, ho utilizzato la tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2011, valevoli per l'anno 2012, redatta dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Il mercato immobiliare sta sicuramente vivendo un periodo di scarsa "vivacità" ma non per prodotti di qualità e di alto livello, dove ancora le richieste superano le offerte.

Le quotazioni di "vetrina", relative ad immobili nella medesima zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, raccontano di valori compresi tra € 2.800,00/m² ed € 4.200,00/m² in funzione della vetustà, caratteristica e dimensioni.

Nel nostro caso, data la posizione, la pregevole sistemazione ambientale e lo spazio a verde perfettamente tenuto a disposizione, la "discrezione" logistica e la bontà della ristrutturazione, non trovo affatto fuori luogo attribuire un valore, comunque prudenziale, di € 3.200,00/m² in modo da poter dire che il più probabile valore di mercato attuale prudenziale della villa può essere di € 2.499.840,00. ($m^2 781,20 \times € 3.200,00$)

Aggiungendo la valutazione dei terreni pari ad € 41.896,50, calcolata in funzione dei valori V.A.M, come da tabella a seguire, si arriva a stabilire che l'intera proprietà si presenta di fronte al mercato oggi con un più probabile valore di mercato compreso in € 2.541.736,50.

Bergamo è compresa nella regione Agraria 6 sub 1 e per le colture "seminativo arborato" prevede un valore di € 8,50/m² e per il "bosco ceduo" € 2.00/m² per cui si ha:

MAPP.	QUALITA	CL.	SUPERFICIE			VALORE	
			ha	are	ca	V.A.M	VALORE.
1574	semin. arbor	3	00	17	60	8,50	14.960,00
1576	semin. arbor	3	00	2	90	8,50	2.465,00
1577	semin. arbor	3	00	00	35	8,50	297,50
219	bosco ceduo	2	00	34	55	2,00	6.910,00
213	bosco ceduo	2	00	15	65	2,00	3.130,00
212	bosco ceduo	2	00	02	70	2,00	540,00
210	bosco ceduo	2	00	14	08	2,00	2.816,00
220	bosco ceduo	2	00	40	15	2,00	8.030,00
211	bosco ceduo	2	00	23	74	2,00	2.748,00
TOTALE							41.896,50

Lo stato di possesso

Attualmente la proprietà è libera e nella piena disponibilità della società Verbano Immobiliare s.p.a.

PARAGRAFO 3.3 – FASCICOLO 3

COMUNE DI BERGAMO (BG)
Via Castagneta, 19 – Fabbricato da ristrutturare in proprietà



IL FASCICOLO CONTIENE

Parag. 3.3 FASCICOLO 3 – COMUNE DI BERGAMO (BG)	
Via Castagneta, 19 – Fabbricato da ristrutturare e terreni in proprietà.	Pag. 39
• <i>L'identificazione e la regolarità catastale.....</i>	Pag. 41
• <i>La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie</i>	Pag. 41
• <i>La provenienza.....</i>	Pag. 42
• <i>I gravami e le formalità pregiudizievoli.....</i>	Pag. 42
• <i>La descrizione e la consistenza.....</i>	Pag. 44
• <i>La determinazione del più probabile valore di mercato.....</i>	Pag. 50
• <i>Lo stato di possesso.....</i>	Pag. 51

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 40 di 70

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

L'identificazione, la regolarità catastale

Nel comune Amministrativo di Bergamo, in via Castagneta, n°19, antico fabbricato eretto su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 5 con il mappale 15, ente urbano di are 05.87, e ricompreso nel perimetro del Piano particolareggiato del Colli di Bergamo e censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo – Catasto Fabbricati, al foglio 5 con gli identificativi:

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
56	707	Castagneta, 19	S1-T-1	A/3	3	8,5	--	460,94
56	708	Castagneta, 19	T	C/2	1	--	18	39,04

oltre ai terreni di pertinenza anch'essi ricompresi nel perimetro del Piano particolareggiato del Colli di Bergamo e rilevabili in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Bergamo, al foglio 5, con gli identificativi:

MAPP.	SUB.	QUALITA	CL.	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	DOM.	AGR.
21		bosco ceduo	2	00	64	65	13,36	1,00
23		bosco ceduo	1	00	04	15	1,29	0,13
2613		seminativo	3	00	62	10	27,26	33,68
2513		bosco ceduo	2	00	00	15	0,03	0,01
2511		bosco ceduo	2	00	76	33	15,77	1,18

e risultano, alla data, correttamente inseriti in capo alla società Verbano Immobiliare S.p.A. con sede in Via Maria Montessori, 3 a Bergamo P. IVA 01249700160, per l'intera quota di proprietà e possesso, trovando in un tempo la perfetta sola rispondenza di consistenza con la cartografia catastale. Dal punto di vista catastale va segnalato che il mapp. 2613 deriva dal frazionamento dell'originario mappale 22, frazionamento presentato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 17 maggio 2007 al n.121148. Per uniformare la mappa ai dati in archivio, il mapp. 56 subb. 707 e 708 va soppresso creando il nuovo mappale 15 con relativi subalterni.

La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie

E' evidente che il fabbricato è stato edificato in epoca decisamente anteriore al 1967, e che oggi si trova in condizioni di assoluta inabitabilità. Dal punto di vista urbanistico, l'intera proprietà rientra nel perimetro del Parco dei Colli, con tutte le limitazioni ad esso accreditate, per i nuovi insediamenti, rientrando nella possibilità di ristrutturare l'esistente con aumento della volumetria, una volta soltanto, nella misura del 20%. In realtà nel 2009 era già stata presentata ed approvata una pratica

edilizia, (permesso di costruire n°8105) sulla scorta di un più che pregevole progetto dell'arch. Bruno Cassinelli, poi abbandonata, relativa al recupero del fabbricato con ampliamento locali accessori al piano interrato e formazione di autorimessa interrata. Il progetto può ancora essere presentato e non ci sono motivi che possano far pensare ad un diniego ad una nuova approvazione.

La provenienza

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che l'unità immobiliare, come meglio e di fatto descritta al paragrafo che precede, risulta alla data inequivocabilmente e certamente in capo alla società Verbano Immobiliare S.p.A. con sede in Via Maria Montessori, 3 a Bergamo P. IVA 01249700160 per l'intera quota di proprietà e possesso, per averle acquistate con atto in data 20/03/2001 rep. 6567/3447 Notaio Francesco Figlioli registrato a Bergamo il 06/04/2001 al n. 6459 1V ed ivi trascritto il 29/03/2001 ai nn. 12101/9038 dai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] In detto viene precisata l'esistenza della servitù di passaggio carrabile trascritta a Bergamo il 29/04/1976 ai nn. 9131/7744 e di quanto riportato nell'atto in data 24/04 e 03/05 anno 1979 per autentica Notaio Alessandro Fieconi rep. n. 22798/22814 registrato a Bergamo il 10/05/1979 al n. 3480 e trascritto a Bergamo il 23/05/1979 ai nn. 10738/9106 al quale le parti hanno fatto espresso riferimento per i patti e le servitù con lo stesso sostituite o modificate.

I gravami e le formalità pregiudizievoli

Ipoteca volontaria (garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo il 03/06/2006 ai nn. 34096/8197, a favore Banca Piccolo Credito Valtellinese Società Cooperativa con sede in Sondrio contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo e debitore, non datore di ipoteca [REDACTED] capitale euro 1.400.000,00 somma iscritta euro 2.520.000,00, durata anni 10, gravante le unità immobiliari poste in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 3 con i mappali 56 sub. 707 e 56 sub. 708 e terreno di pertinenza mappale 2511 di are 76.33, 2513 di are 0.15, 21 di are 64.65, 22 di are 75.99, 23 di are 4.15.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 09/01/2009 ai nn. 864/130, a favore Banca Piccolo Credito Valtellinese Società Cooperativa con sede in Sondrio contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo e debitore, non datore di ipoteca [REDACTED], capitale euro 750.000,00, somma iscritta € 1.350.000,00, durata anni 10, gravante le unità immobiliari poste in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 3 con i mappali 56 sub. 707 e 56 sub. 708 e terreno di pertinenza mappale 2511 di are 76.33, 2513 di are 0.15, 21 di are 64.65, 23 di are 4.15, 2613 di are 62.10.

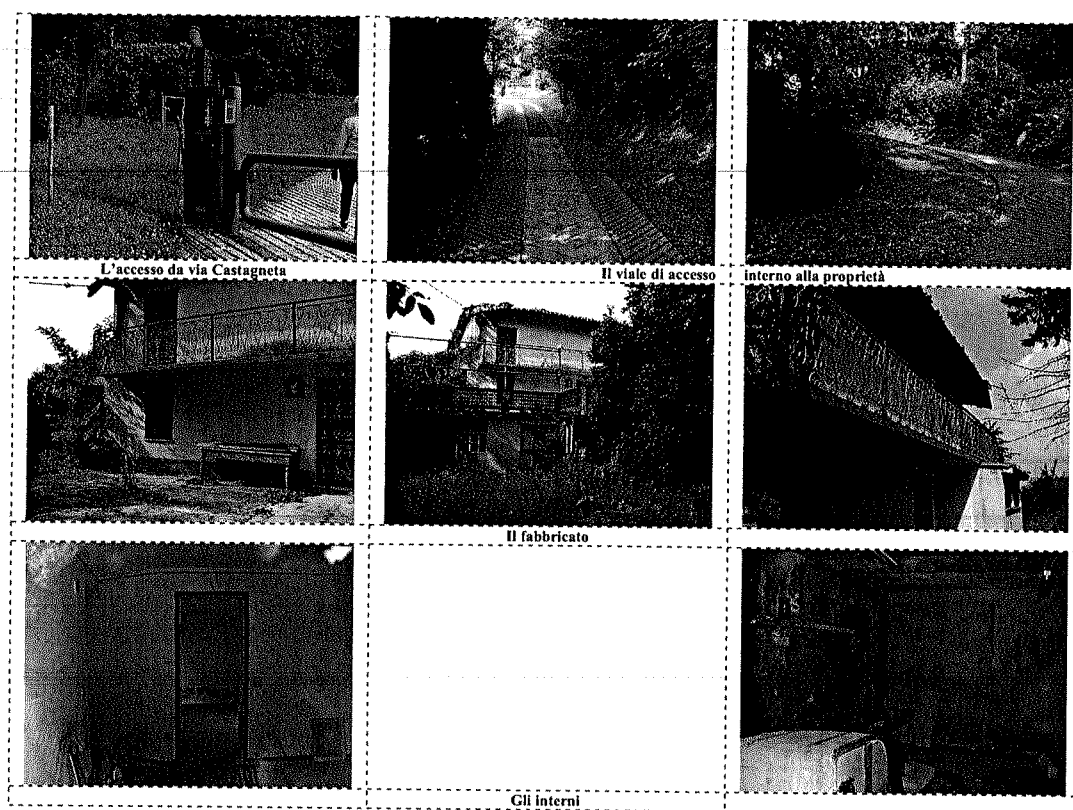
Atto di impegno unilaterale del 22/06/2009 rep. 18504/12408 Notaio Figlioli Francesco, trascritto a Bergamo il 03/07/2009 ai nn. 40736/24740 la Società Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo si impegna al mantenimento dell'uso agricolo del suolo ed al mantenimento dei suoi caratteri morfologici sui beni siti in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 3 con i mappali 56 sub. 707 e 56 sub. 708 e terreno di pertinenza mappale 2511 di are 76.33, 2513 di are 0.15, 21 di are 64.65, 23 di are 4.15, 2613 di are 62.10. Gli obblighi previsti dalla trascrivendo convenzione unilaterale avranno la durata di 10 anni.

Costituzione di vincolo pertinenziale del 22/06/2009 rep. 18504/12408 Notaio Figlioli Francesco, trascritto a Bergamo il 03/07/2009 ai nn. 40737/24741. La Società Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo costituisce ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge 24/03/1989 n. 122 (e dell'art. 66 della LR 25/03/2005 n. 11) vincolo pertinenziale tra l'autorimessa da edificare nel sottosuolo del terreno in Comune di Bergamo – Sezione Castagneta- censito al Catasto Terreni Foglio 5 con il mappale 21 di are 64.65 e l'immobile censito nel Catasto fabbricati Sezione CS Foglio 3 con il mappale 56 sub. 707. La detta autorimessa soggiacerà pertanto a regime normativo vincolistico previsto dalla citata legge e non potrà essere ceduta disgiuntamente dalla unità abitativa sopra indicata. **N.B. Autorimessa mai realizzata.**

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 06/04/2011 ai nn. 17671/10041, a favore Credito Valtellinese Soc. Cop. Con sede in Sondrio contro la Verbano Immobiliare Spa con sede in Bergamo, gravante le unità immobiliari poste in Bergamo Sez. Castagneta – censite nell'NCEU al Foglio 3 con i mappali 56 sub. 707 e 56 sub. 708 e terreno di pertinenza mappale 2511 di are 76.33, 2513 di are 0.15, 21 di are 64.65, 22 di are 75.99, 23 di are 4.15.

La descrizione e la consistenza

Si tratta di un antico casale, ampliato e modificato nel tempo, su tre piani oltre a loggiati e terrazzamenti, ma in pessimo stato di conservazione e manutenzione, totalmente da ristrutturare, con ampio spazio a verde circostante, e in una posizione eccezionalmente bella, dal punto di vista del paesaggio e della possibilità abitativa. L'ingresso avviene dalla via Castagnata, all'inizio verso Valtesse, e tramite strada di accesso in mezzo al bosco, comune ad altra proprietà, si arriva alla casa, posta su un promontorio con ampio spazio a verde pianeggiante attorno. Come già detto l'immobile si presta ad una ristrutturazione globale con aumento di volumetria, e se ne può ricavare una residenza notevole e in un ambiente paesaggistico rilevante.



il tutto per una superficie utile commerciale raggugliata pari a:

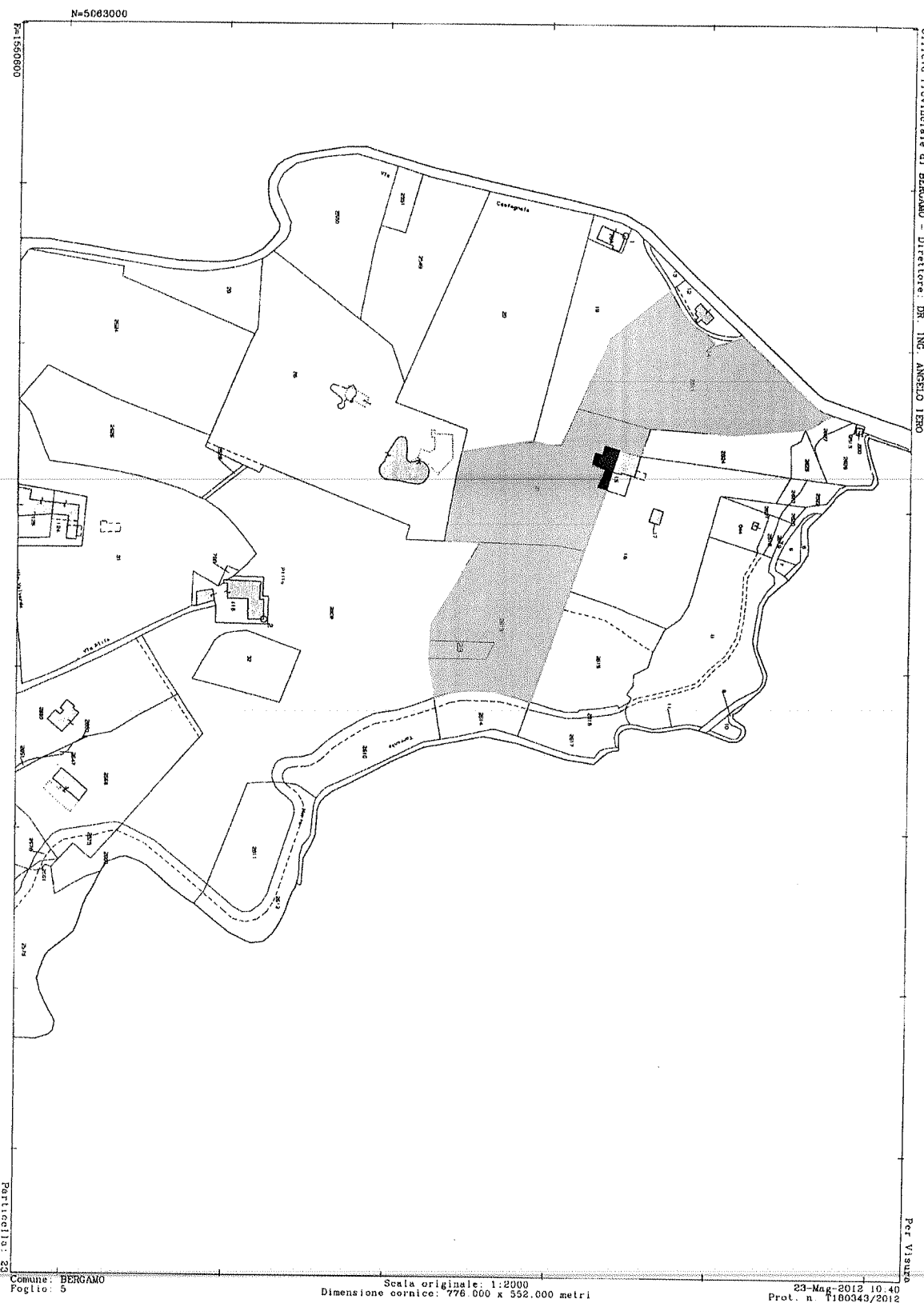
descrizione	superficie m ² /q.ta	coeff. ponderazione	Sup. ragguagliata
Abitazione	298,00	1,00	298,00
Loggiato	114,00	0.30	34,20
Area a verde esclusiva(mapp.21)	6.465,00	0.10 + 0.02	145,70
Totale superficie raggugliata			477,90

Per la valutazione dei restanti terreni che costituiscono parco attorno alla casa, oltre al giardino esclusivo,, viene utilizzata la superficie catastale.

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. - Via M. Montessori, 3 - 24126 - Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 45 di 70

ESTRATTO DI MAPPA



Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 46 di 70

ELABORATO PLANIMETRICO



Ufficio Provinciale di: BERGAMO

Comune di: BERGAMO

Elenco Subalterni

Data: 21/05/2012 - Ora: 17.03.34 - Pag: 1

Visura n. : T539776

Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BERGAMO		CS	3	56			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
701						Immobile soppresso 000000	
702						Immobile soppresso 000000	
703	VIA CASTAGNETA	SN	I			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
704	VIA CASTAGNETA	SN	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED	
						AUTORIMESSE	
705	VIA CASTAGNETA	49	T			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
706	VIA CASTAGNETA	49	SEM			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO; CANTINE E	
						SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE	
						ABITATIVA	
707	VIA CASTAGNETA	19	S1-T1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
708	VIA CASTAGNETA	19	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO; CANTINE E	
						SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE	
						ABITATIVA	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. - Via M. Montessori, 3 - 24126 - Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 47 di 70

Data presentazione: 05/02/2001 - Data: 21/05/2012 - n. T539766 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
BERGAMO	CS	3	56	152555	01.12.2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

05 FEB. 2001

N. 35680

L'operatore

IL TECNICO

29 GEN. 2001

data

Ultima planimetria in atti

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 05/02/2001 - Data: 21/05/2012 - n. T539766 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non modificabile

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 fax 035224525 E-MAIL enrico@asservizi.it

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 56 SUB. 708

Data presentazione: 05/02/2001 - Data: 05/06/2012 - n. TS66529 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

MOD. AN. CEN. 300 19	
MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1938, n. 652) Via CASTAGNETTA BERGAMO	
Planimetria di u.i.u. in Comune di BERGAMO	
CON RIFERIMENTO AL TIPO MAPPALE N° 152555 DEL 01 dicembre 2000	
PIANO TERRA	
SCOMERO h = 2,45	
SUB. 702 SUB. 705 SUB. 707	
ORIENTAMENTO	
SCALA DI 1: 200	
RESERVATO ALL'UFFICIO	
05 FEB 2001 N° 35680	
Consigliata dal GEOMETRA CALABRINI STANISLAO Iscritto all'Albo dei G. GEOMETRI della provincia di BERGAMO n. 3631 con 2.9.66 n. 201 Firmo	
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Identificativo catastale: 708 n. 3631/01	

Data presentazione: 05/02/2001 - Data: 05/06/2012 - n. TS66529 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

La determinazione del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato della proprietà è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "**comparativo diretto**", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili e caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabile e presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Per i terreni, comunque nella proprietà, ma vincolati a verde, non potendo utilizzare altri riferimenti, ho utilizzato la tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2011, valevoli per l'anno 2012, redatta dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni. Ritengo la proprietà meritevole di un buon grado di appetibilità da parte del mercato, sia per la posizione, sia per la corografia e le possibilità reali di sfruttamento residenziale, con riferimento alla possibilità di usufruire, per una volta sola, dell'aumento della volumetria sino al 20%.

In zona fabbricati con potenzialità di venire ristrutturati, sono portatori di valutazioni che oscillano da € 1.000,00/m² ad € 1.500,00/m², in funzione della tipologia, della possibilità edificatoria, se singole o inserite in contesti condominiali ecc. Nel nostro caso, stante la situazione e le motivazioni in precedenza citate, penso vada bene una valutazione prudenziale di € 1.000,00/m² in modo calcolare in € 477.900,00 il più probabile valore di mercato del fabbricato da ristrutturare (m² 477,90 x € 1.000,00) Aggiungendo la valutazione dei terreni pari ad € 68.911,00, calcolata in funzione dei valori V.A.M, come da tabella a seguire, si arriva a stabilire che l'intera proprietà si presenta di fronte al mercato oggi con un più probabile valore di mercato compreso in € 546.811,00. Bergamo è compresa nella regione Agraria 6 sub 1 e per le colture "seminativo " prevede un valore di € 8,50/m² e " bosco ceduo " € 2.00/m² per cui si ha:

MAPP.	QUALITA	CL.	SUPERFICIE			VALORE	
			ha	are	ca	V.A.M	VALORE.
23	bosco ceduo	1	00	04	15	2.00	830,00
2613	seminativo	3	00	62	10	8,50	52.785,00
2513	bosco ceduo	2	00	00	15	2.00	30,00
2511	bosco ceduo	2	00	76	33	2.00	15.266,00
						TOTALE	68.911,00

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 51 di 70

Lo stato di possesso

Attualmente la proprietà è libera e nella piena disponibilità della società Verbano Immobiliare s.p.a.

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112 fax 035224525 E-MAIL enrico@asservizi.it

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 52 di 70



PARAGRAFO 3.4 – FASCICOLO

COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO(BG)
Via Stezzano, 7 – Fabbricato da ristrutturare in Locazione Finanziaria



IL FASCICOLO CONTIENE

Parag. 3.4 FASCICOLO 4 – COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO – (BG)	
Via Stezzano, 18 – Fabbricato da ristrutturare in locazione finanziaria	Pag. 53
• L'identificazione e la regolarità catastale.....	Pag. 55
• La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie	Pag. 55
• La provenienza.....	Pag. 55
• La descrizione e la consistenza.....	Pag. 55
• La determinazione del più probabile valore di mercato.....	Pag. 63
• Lo stato di possesso.....	Pag. 65

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 54 di 70

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

L'identificazione, la regolarità catastale

Nel comune Amministrativo di Azzano san Paolo, in via Stezzano, 18, nel complesso industriale meglio noto come [REDACTED] a suo tempo utilizzato come mensa, un fabbricato a due piani totalmente da ristrutturare, oltre a piazzale e giardino, rilevabile in banca dati dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – al foglio 3 con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
1127 1196	704	Stezzano, 18	T-S1	D/7	--	--	--	4.840,00

e risulta, risultano, alla data di stesura della presente relazione, inserito in capo alla società BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI – ITALEASE s.p.a. con sede in Milano

La regolarità urbanistica e/o le concessioni edilizie

Il fabbricato è oggetto di Convenzione urbanistica stipulata in data 16 aprile 2009, con il Comune di Azzano San Paolo, per la realizzazione di una nuova struttura recettivo alberghiera, denominata [REDACTED] in funzione del progetto approvato a firma dell'Arch. Rota MartirAlessandro. Il P.G.T. approvato, ne ha confermata la validità anche oggi della Convenzione.

La provenienza

Alla società di leasing la proprietà è pervenuta con atto del 29.07.2004 a rogito notaio Mannarella Francesco rep. 37578

La descrizione e la consistenza

La proprietà è situata nel centro dell'abitato urbano del comune di Azzano san Paolo, alle porte di Bergamo e adiacente all'Aeroporto di Orio al Serio e al noto centro commerciale Orio Center, strutture di grande richiamo turistico alberghiero, ed è costituita da un fabbricato esistente con elementi architettonici di grande pregio e da un fabbricato da ultimare oltre che da ampio parcheggio. Il fabbricato in esame, appare oggi parzialmente demolito e in pessime condizioni..



Il progetto di ristrutturazione, ancora oggi possibile, prevede la realizzazione di una struttura recettivo/alberghiera su affascinante progetto dell'Arch. Rota Martir Alessandro, con 21 camere di cui 9 "suite", oltre che a sale congressi, ristorante, ristoro, ecc. così suddiviso:

Corpo " A "	Reception, servizi e camere	m ²	795,00
Corpo " B "	Cucina	m ²	47,00
Corpo " C "	Connessioni	m ²	21,00
Corpo "D - D1"	Camere	m ²	416,00
S.l.d.	Area	m ²	1.300,00

PLANIMETRIE DELLA PROPRIETA'

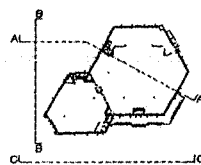
Stato di fatto



SEZIONE A-A



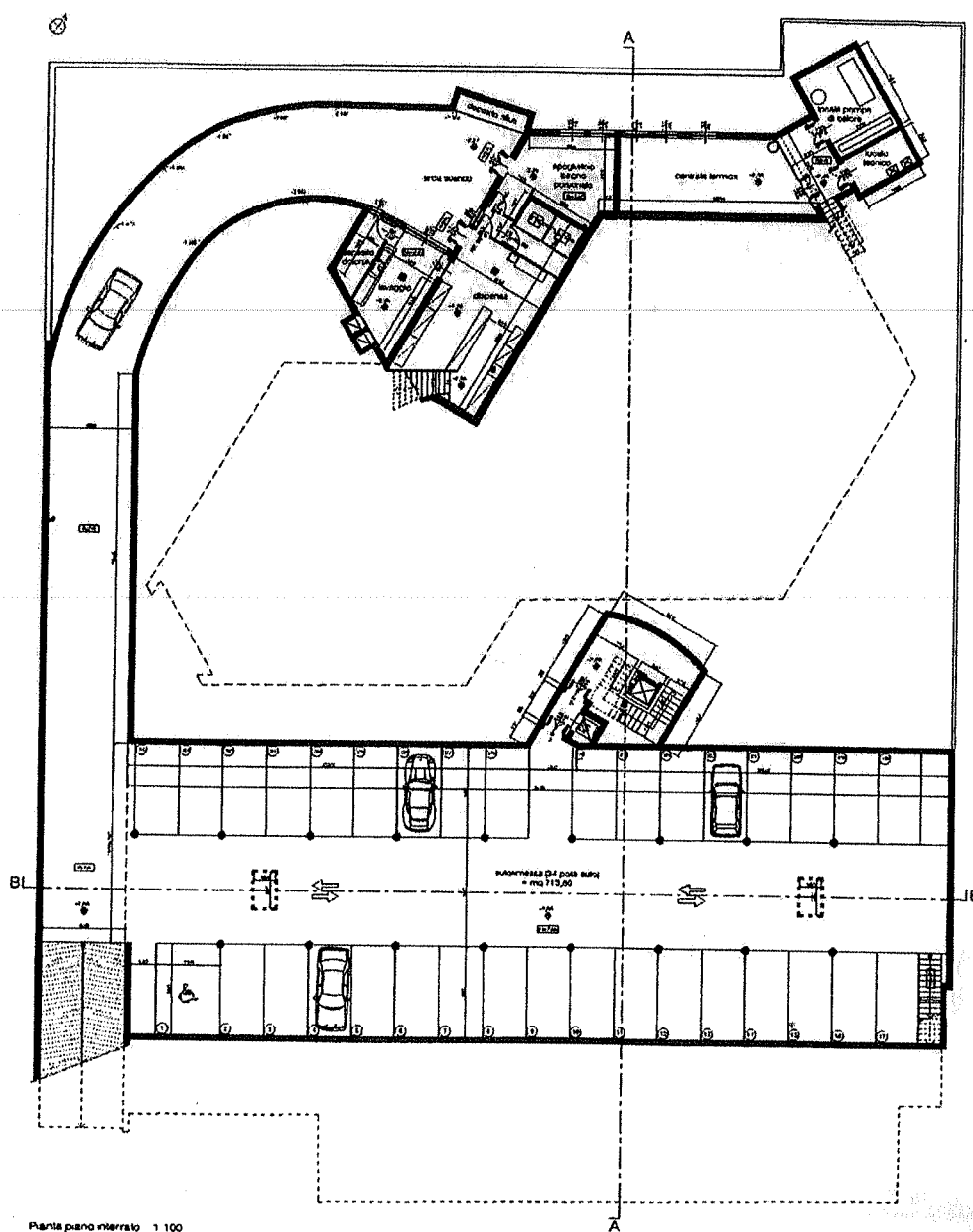
SEZIONE B-B



PROSPETTO B12 (sezione C-C)

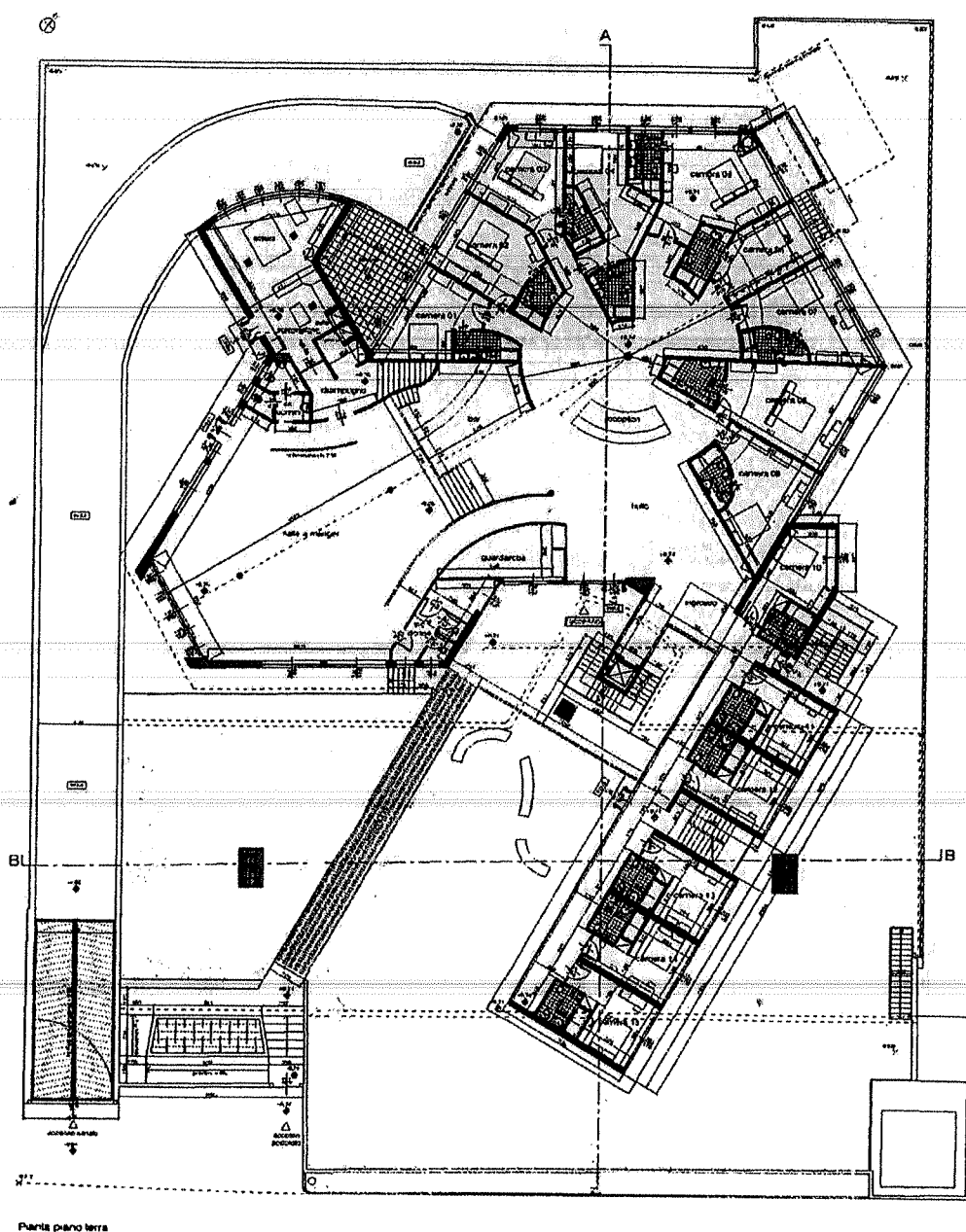
PLANIMETRIE DELLA PROPRIETA'

Progetto Piano Interrato



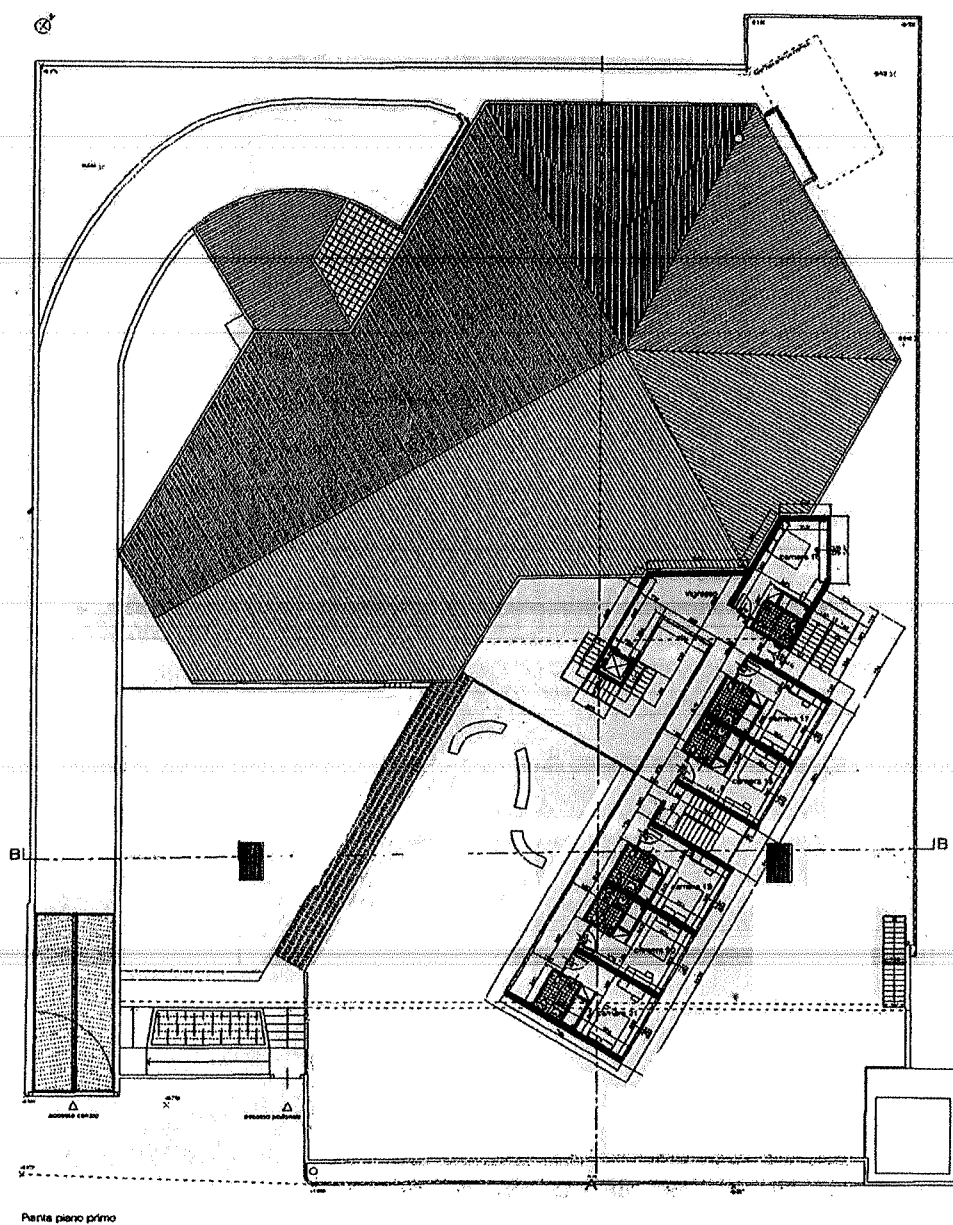
PLANIMETRIE DELLA PROPRIETA'

Progetto Piano Terra

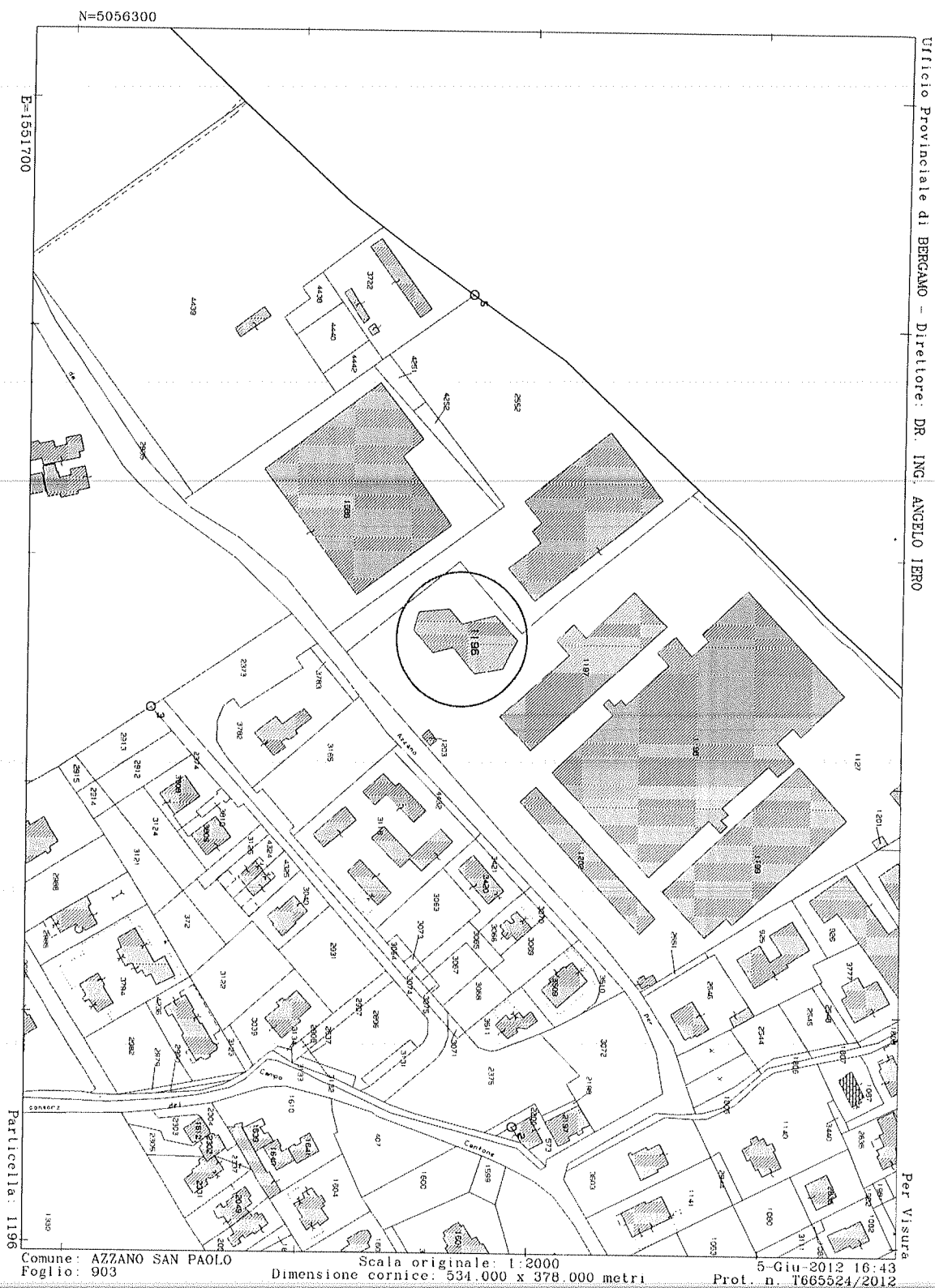


PLANIMETRIE DELLA PROPRIETA'

Progetto Piano Primo



ESTRATTO DI MAPPA



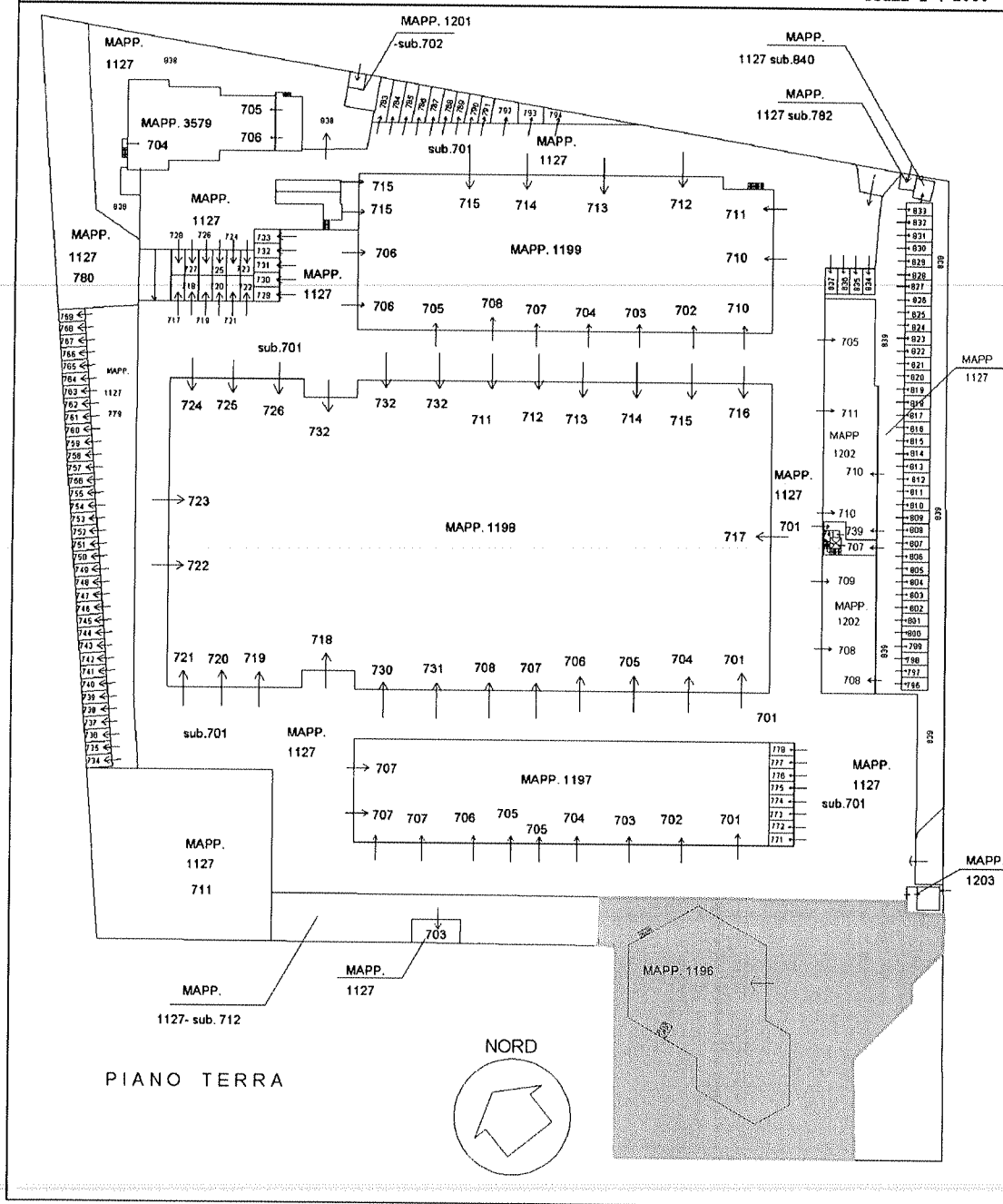
L'ELABORATO PLANIMETRICO

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Fiori Bellotti Gianluca
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Bergamo N. 1380

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Comune di Azzano San Paolo
 Sezione: Foglio: 3 Particella: 1198
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Protocollo n. del
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 1000

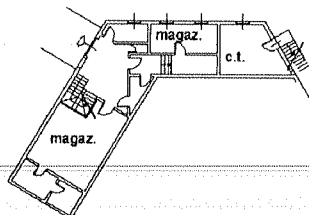


PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 1127-1196 – SUB. 704

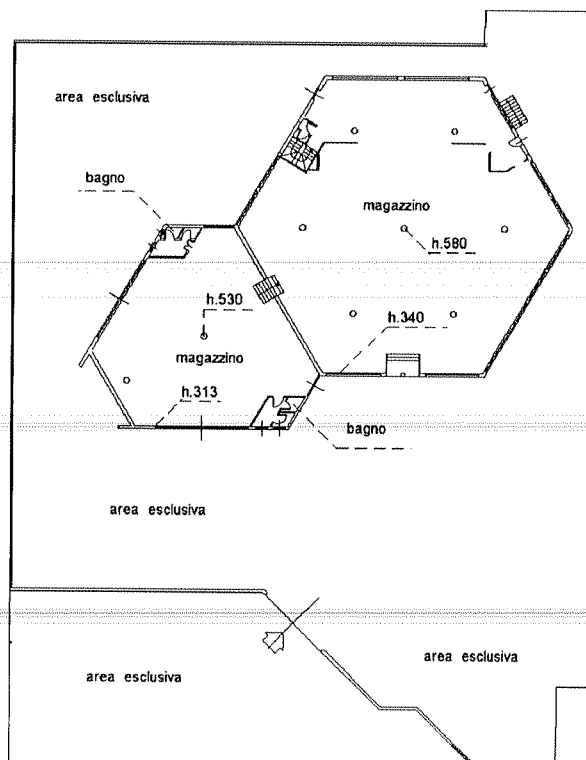
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano San Paolo	
Via Stezzano oiv. 18	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fiori Bellotti Gianluca
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 1196	Architetti
Subalterno:	Prov. Bergamo N. 1380

Scheda n. 1 Scala 1: 500



PIANO INTERRATO
(h. media 260)



PIANO TERRA
(h. media 440)



La determinazione del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato è STATO determinato utilizzando l'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "*Valore di trasformazione*" ipotizzando un intervento complessivo di ultimazione e di realizzazione come da progetto.

Tale procedimento consente di determinarne il valore di mercato di un bene suscettivo di essere ultimato, attraverso la differenza tra ricavi attesi e ottenibili al termine della ultimazione (vendita) e i costi di produzione necessari l'ultimazione stessa, e si riconduce alla soluzione del seguente algoritmo:

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)}{(1+r)^n}$$

essendo:

V_m = valore di mercato dell'immobile ultimato;

K_c = costo tecnico di ristrutturazione e/o di costruzione dell'immobile comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice ;

O_c = oneri concessori;

O_p = onorari professionali del progettista e direttore dei lavori;

O_f = oneri finanziari;

P = profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore dell'intervento edilizio;

r = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare;

n = numero degli anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito. Tale operazione di sconto trova giustificazione nel fatto che durante lo svolgimento dell'operazione immobiliare il promotore non percepisce redditività dall'investimento;

Per quanto riguarda la scelta o meno per le singole componenti della valutazione di valori attuali riferiti al momento della stima o di valori futuri nell'arco temporale del processo edilizio si rileva come, in base al principio della permanenza delle condizioni appartenenti alla dottrina estimativa, si preferisca considerare prezzi e costi della trasformazione all'attualità, non potendo entrare nel merito di una vera e propria analisi finanziaria dell'investimento, soprattutto in assenza di uno studio progettuale definitivo, e dipendente da valutazioni e "accordi" ancora da definire con la P.A. (Convenzione)

Per ciò non risulta comunque possibile identificare temporalmente i diversi flussi di cassa, la cui valutazione richiederebbe, tra l'altro, il ricorso ad una visione di economia dinamica che non è propria dell'estimatore.

Per la simulazione ho utilizzati i medesimi parametri indicati nel progetto, integrando quelli mancanti, ipotizzando il medesimo intervento, per la realizzazione della struttura recettivo/alberghiera.

- **determinazione di Vm**

Il valore di mercato dell'intera operazione immobiliare, come aspettativa di ricavo finale, è stato calcolato in :

$$V_m = € 3.413.000,00$$

avendolo determinato per comparazione diretta e sulla scorta dei valori medi oggi possibili come standard per 21 camere, autorimesse e ristorante.

- **determinazione dei costi ordinari di ultimazione Kc**

I costi ordinari di ultimazione per interventi simili, oltre ai maggiori oneri per la realizzazione di strutture, scavi, formazione di ogni manufatto necessario comprese tutte le opere di finitura, sono state calcolate sulla base di un ipotesi progettuale possibile e a prezzi medi, considerando anche lo stato di avanzamento dei lavori della parte già parzialmente ristrutturata, con finiture medio alte, pertanto si ha che:

$$K_c = € 1.648.000,00$$

- **determinazione degli oneri concessori Oc**

Gli oneri concessori, ai fini della simulazione, si ipotizzano prudenzialmente in:

$$O_c = € 55.000,00$$

- **determinazione degli onorari professionali Op del progettista e direttore lavori e coordinatore**

Potendo, tali onorari, incidere in ragione del 8% sul costo delle opere da realizzare, si ottiene:

$$O_p = 0,08 \times € 1.703.000,00 = € 136.240,00$$

- **determinazione degli oneri finanziari Of**

In merito a tale voce, relativa agli oneri finanziari sostenuti dal promotore per la realizzazione dell'intervento edilizio, si ritiene opportuno determinare gli stessi sinteticamente in ragione del 4,55% del costo complessivo di produzione (Kc+Oc+Op) ottenendo:

$$Of = 0,0455 \times € 1.839.240,00 = € 83.685,42$$

- **determinazione di P**

Data la natura dell'intervento realizzabile si può ritenere ordinario per un promotore un profitto lordo pari al 20% del valore di mercato (Vm), è previsto nel caso in esame il profitto lordo (P) qui indicato:

$$P = 20\% \times € 3.413.000,00 = € 682.600,00$$

determinazione di r

il saggio di remunerazione atteso da parte dell'imprenditore viene stimato pari al 5%, sulla base di quanto si rileva oggi nel mercato edilizio.

- determinazione di n

si suppone una durata per l'operazione immobiliare in esame pari a 2 anni, in conseguenza della dimensione dell'intervento edilizio ipotizzato e del livello di finitura attuale della parte già parzialmente ristrutturata.

Dopo aver indagato le singole componenti interessate dal procedimento del valore di trasformazione, si perviene al seguente risultato finale

$$\begin{aligned} Vt &= \frac{€ 3.413.000,00 - € 2.605.525,42}{(1+0,05)^2} = \\ &= \frac{€ 807.474,58}{1,1025} = € 732.403,25 \end{aligned}$$

fissando con ciò il probabile valore di mercato prudentiale dell'operazione, in funzione del progetto approvato, in € 732.403,25

Lo stato di possesso

L'immobile è libero e non utilizzato.

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 66 di 70

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

4. LE RISULTANZE CONCLUSIVE E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Alla luce a dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, ritengo che gli immobili di proprietà in capo alla società Verbano Immobiliare s.p.a. possono valere oggi € 6.147.452,50, mentre quelli in locazione finanziaria € 732.403,25, come da prospetto a seguire:

FASC./LOTTO	DESCRIZIONE	L/A	VALORE DI MERCATO IMMOBILI IN PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO IMMOBILI IN LOCAZIONE FINANZIARIA
1	COMUNE DI BERGAMO (BG) <i>Via Maria Montessori, 3 – Fabbricato industriale e commerciale in proprietà.</i>			
LOTTO 1	Negozi piano terra esposizione e deposito	A	1.360.030,00	--
LOTTO 2	Deposito e uffici piano primo	L	669.125,00	--
LOTTO 3	Commerciale ingrosso piano terra	A	1.029.750,00	--
Sommano			3.058.905,00	--
2	COMUNE DI BERGAMO (BG) <i>Via Felice Cavagnis, 7 – Villa con terreni in proprietà.</i>			
LOTTO UNICO	Villa padronale con dependance e terreni	L	2.541.736,50	
Sommano			2.541.736,50	--
3	COMUNE DI BERGAMO (BG) <i>Via Castagneta, 19 – Fabbricato da ristrutturare e terreni in proprietà</i>			
LOTTO UNICO	Fabbricato e terreni	L	546.811,00	
Sommano			546.811,00	--
4	COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) <i>Via Stezzano, 18 – Fabbricato da ristrutturare in locazione finanziaria</i>			
LOTTO UNICO	Porzione di immobile "EX TASTEX "	L		732.403,25
Sommano			--	732.403,25
TOTALE			6.147.452,50	732.403,25

Bergamo, 25 giugno 2012

L'Esperto incaricato
(Geom. Enrico Ambrosini)

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012

Protocollo 008/12

Pagina 68 di 70





TRIBUNALE DI BERGAMO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE N° _____ CRONOLOGICO MOD.44

Oggi, _____ avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso il Geometra Enrico Ambrosini nato a Bergamo il 05/04/1953, con studio in Bergamo, Via Clara Maffei, 11 C.F. MBRNRC53DO5A794R, identificato con Carta di Identità n° _____, il quale esibisce la relazione peritale che precede e chiede di poterla asseverare con giuramento per conto della società VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. con sede Via Maria Montessori 3, a Bergamo P. IVA 01249700160.

Ammonito ai sensi di Legge, sull'importanza morale del giuramento, sulle pene comminate dalla Legge contro i falsi e i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato nella formula di rito ripetendo: "*Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le mansioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità*".

Letto, confermato e sottoscritto, nella Cancelleria del Tribunale di Bergamo.

IL PERITO ESTIMATORE
(Geom. Enrico Ambrosini)

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Ente : VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. – Via M. Montessori, 3 - 24126 – Bergamo BG
Oggetto: VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
Riferimento: GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo

Data 25.06.2012
Protocollo 008/12
Pagina 70 di 70

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini