

TN

## PARAGRAFO 3.1 – FASCICOLO 1

### COMUNE DI BERGAMO (BG)

*Via Maria Montessori, 3*

*Fabbricato industriale commerciale*



#### IL FASCICOLO CONTIENE

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

Ente :	VERBANO IMMOBILIARE S.p.A. - Via M. Montessori, 3 - 24126 - Bergamo BG	Data	25.06.2012
Oggetto:	VERIFICA E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	Protocollo	008/12
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI Via Clara Maffei, 11 Bergamo	<b>Pagina</b>	<b>8 di 70</b>

---

 **studio tecnico**  
Geom. Enrico Ambrosini

### L'identificazione e la regolarità catastale

Nel comune Amministrativo e Censuario di Bergamo, nel complesso denominato "Galassia", 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 Verbanco 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 Società Leasing Roma Società per Azioni con sede in Roma. 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 Bipop Carire Spa con sede in Brescia contro la Verbano Immobiliare Srl con sede in Lovere (BG) e debitore, non datore di ipoteca, [REDACTED] con sede in

██████████ 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 ██████████ e debitore, non datore di ipoteca ██████████ 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 ██████████ capitale euro 1.800.000,00 tasso di interesse 4,64% annuo, capitale iscritto euro 3.060.000,00, durata anni 7.

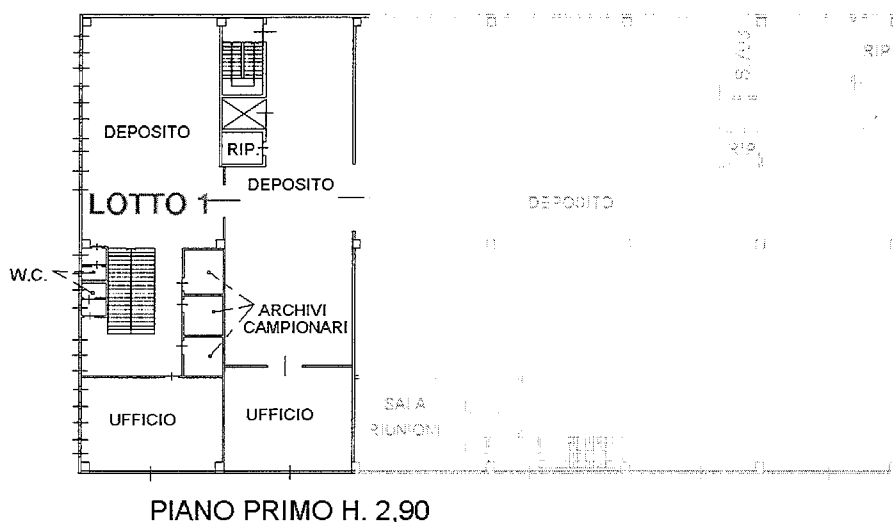
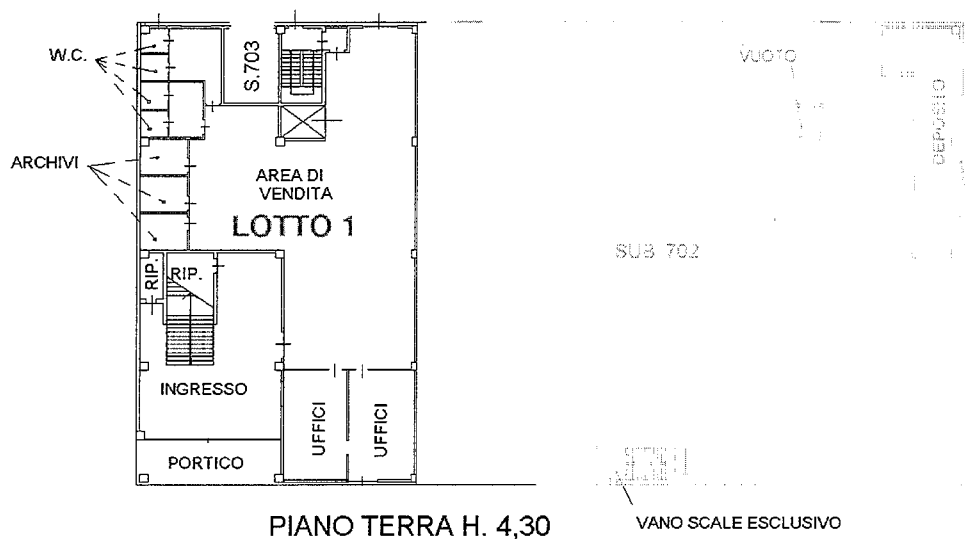
#### **La descrizione e la consistenza.**

Il centro “Galassia” 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 raggiunta pari a:

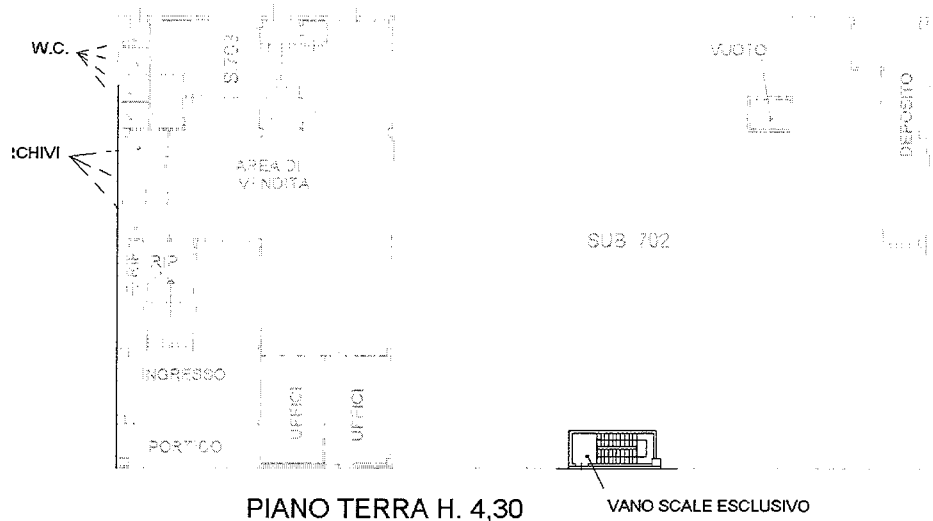
descrizione	Superficie m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 1</b>	
Negozio a piano terra	709,50
Uffici Piano 1°	259,00
Deposito/esposizione e servizi piano 1°	556,00



## LOTTO 2 :

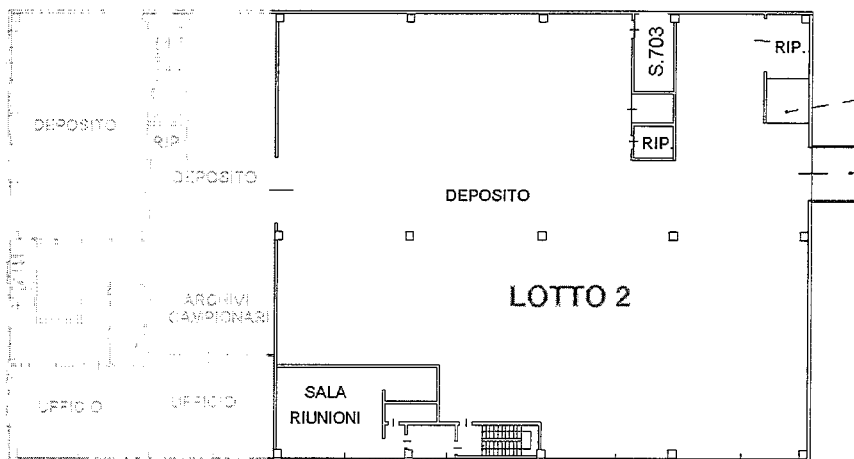
Ampio deposito a piano primo, con ufficio e servizi accessibile separatamente da scala esclusiva e con possibilità di ricavare un secondo accesso con montacarichi sul retro. L'altezza di soli tre metri ne limitano l'utilizzo, che del resto potrebbe essere, oltre che a magazzino, anche quello di un possibile 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 <sup>2</sup>
<b>LOTTO 2</b>	
<i>Deposito a piano 1°</i>	1.178,50
<i>Uffici Piano 1°</i>	84,00



PIANO TERRA H. 4,30

VANO SCALE ESCLUSIVO

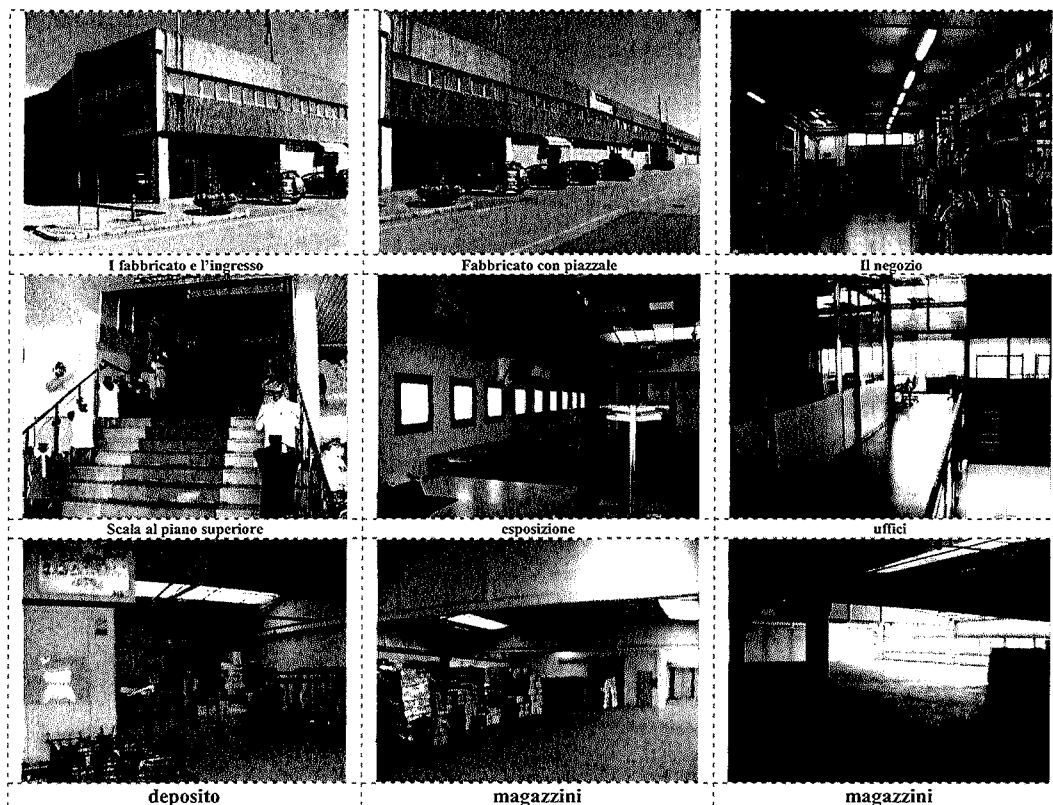
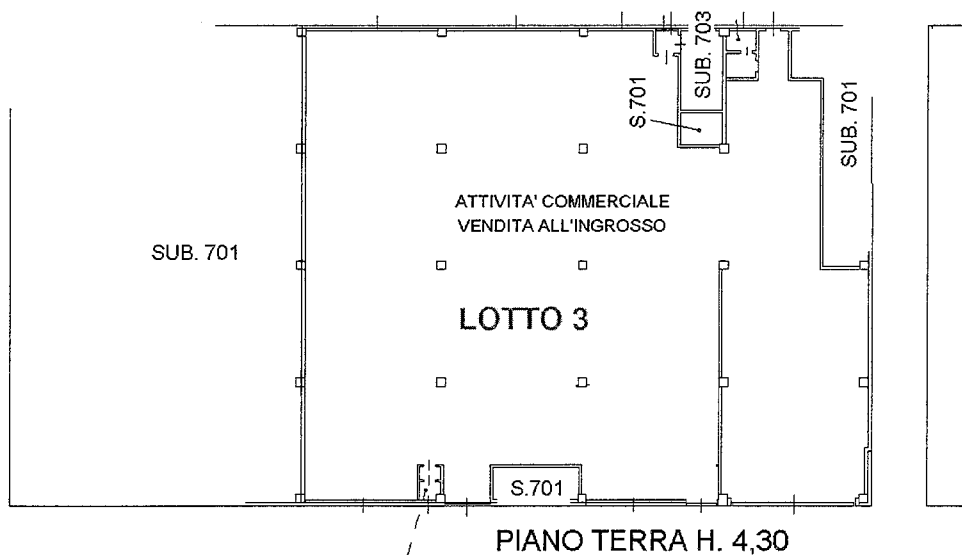


PIANO PRIMO H. 2,90

### **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 <sup>2</sup>
<b>LOTTO 3</b>	
<b>Commercio all'ingrosso piano Terra</b>	1.373,00





## L'ELABORATO PLANIMETRICO



Ufficio Provinciale di: BERGAMO

Comune di: BERGAMO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

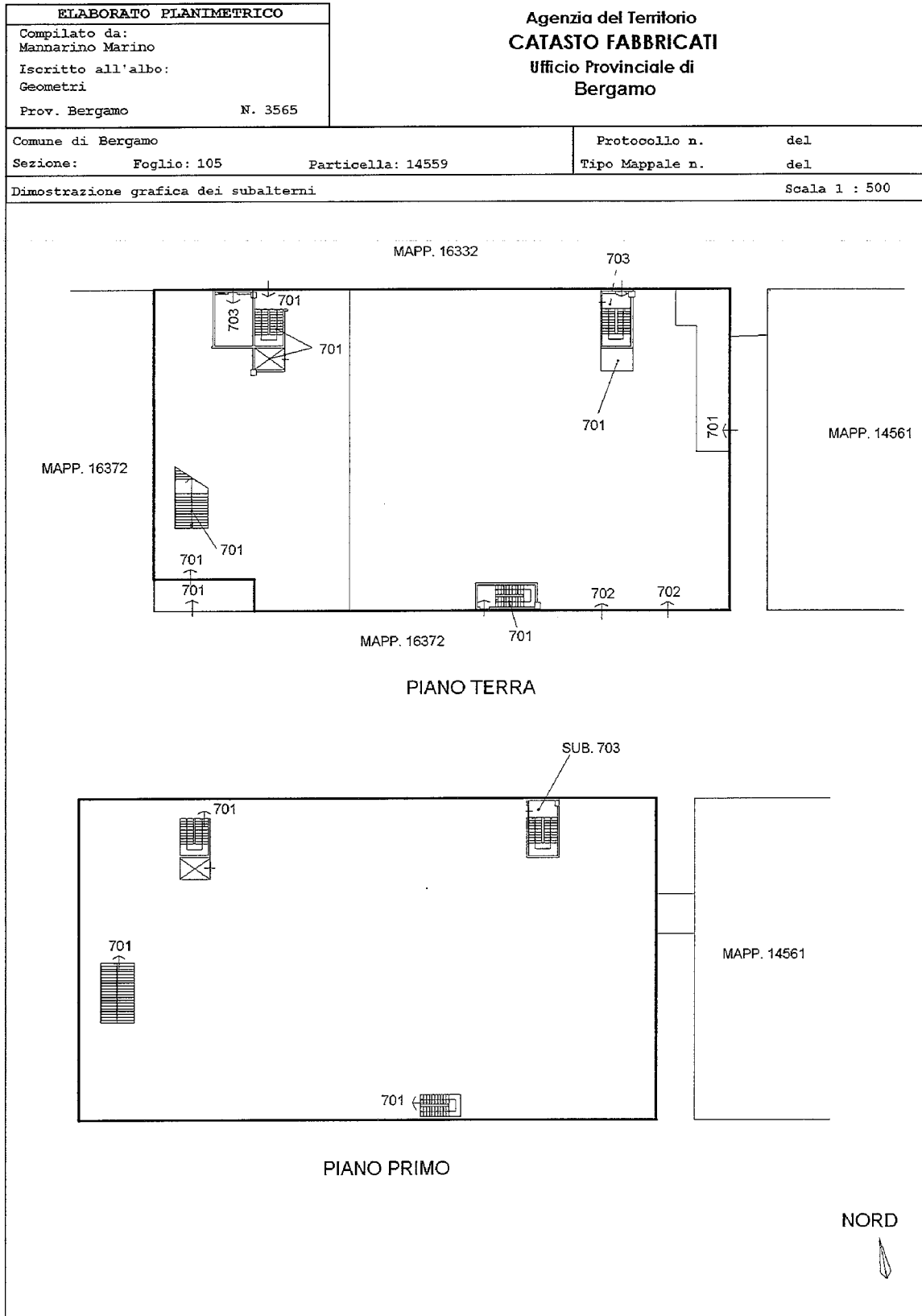
Data: 11/06/2012 - Ora: 15.37.00 - Pag: 1

Visura n. : T553707

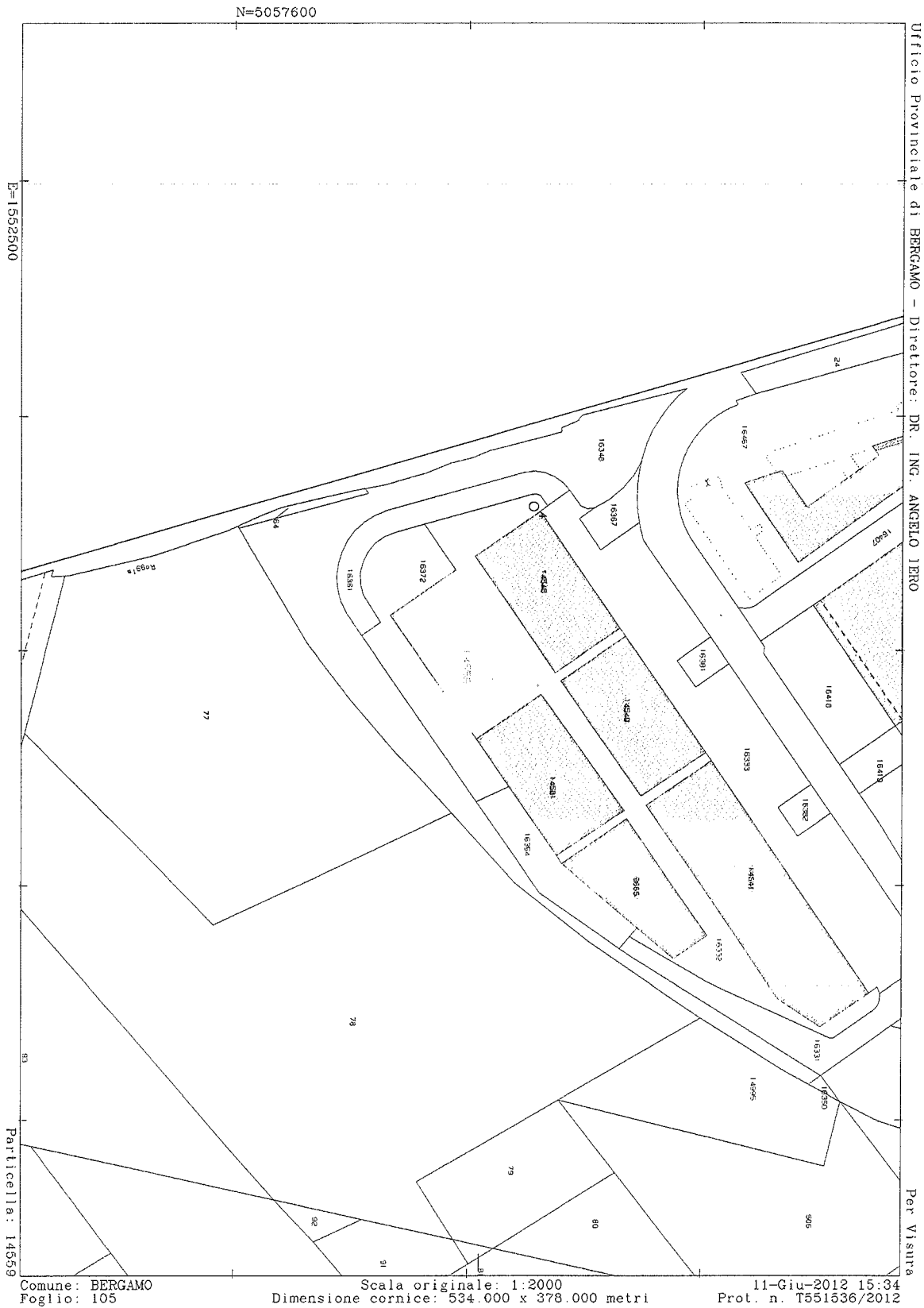
Fine

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BERGAMO			105	14559			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
701	via maria montessori	3	T-1			ATTIVITA' COMMERCIALE DA DEFINIRE	
702	via maria montessori	3	T			ATTIVITA' COMMERCIALE DA DEFINIRE	
703	via maria montessori	3	T-1			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



Comune: BERGAMO  
Foglio: 105

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

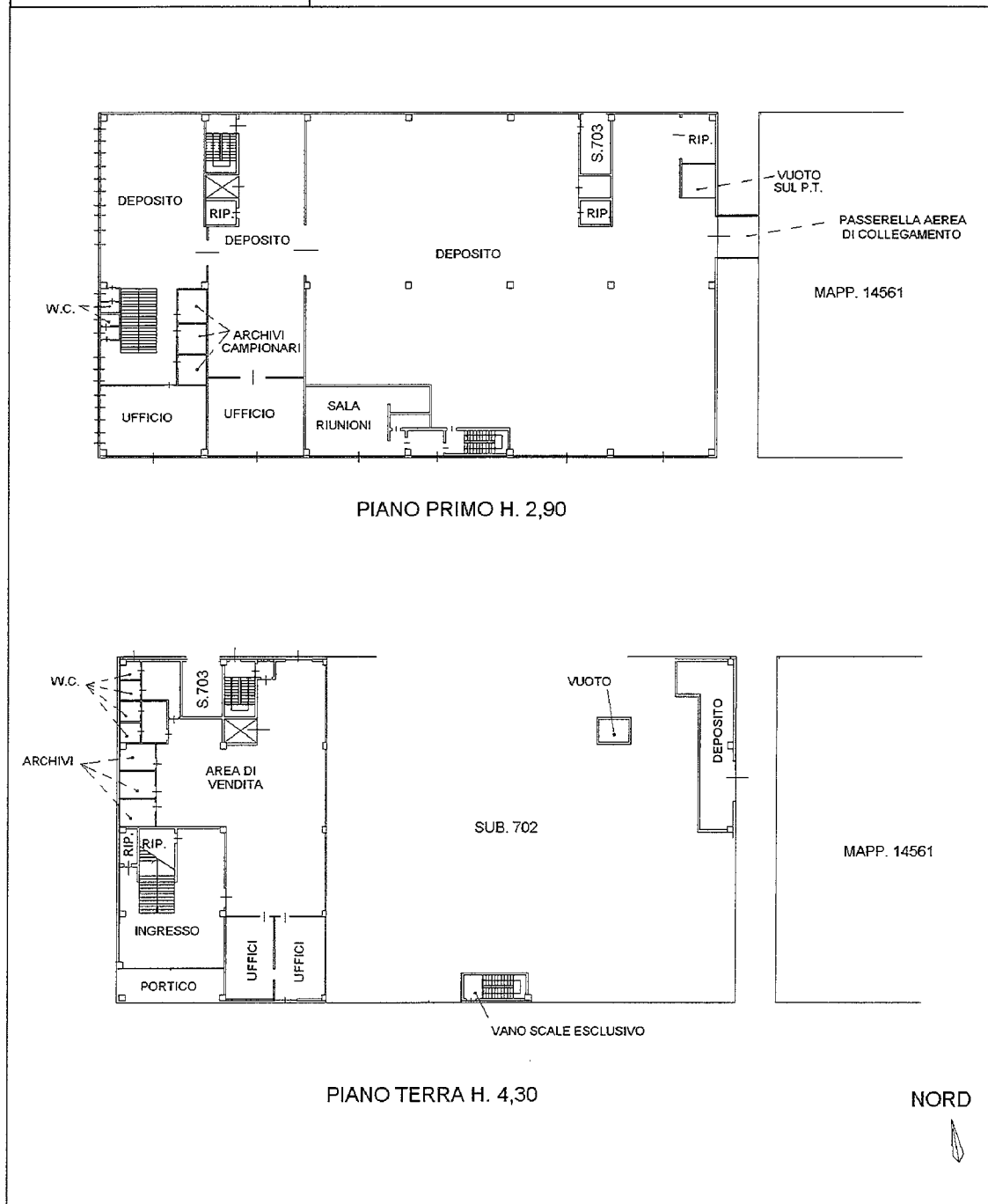
11-Giu-2012 15:34  
Prot. n. T551536/2012

**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	
<b>Identificativi Catastali:</b>	
Sezione:	Compilata da:
Foglio: 105	Mannarino Marino
Particella: 14559	Iscritto all'albo:
Subalterno: 701	Geometri
	Prov. Bergamo N. 3565

Scheda n. 1 Scala 1:500

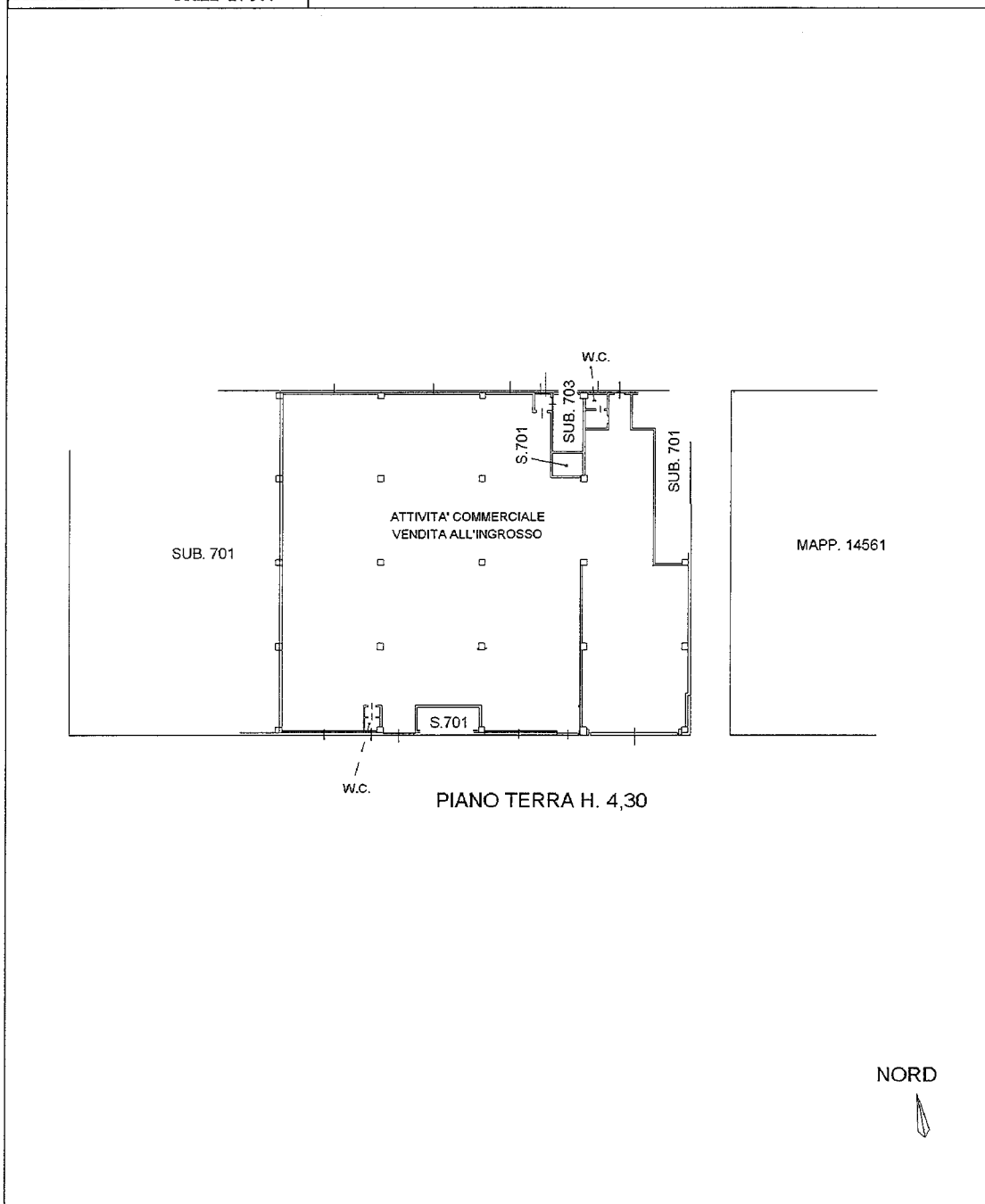


## LA CARTOGRAFIA CATASTALE MAPP. 14559 - SUB 702

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



### 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 m<sup>2</sup> per locali ad uso commercio all'ingrosso; da € 1.350,00 ad € 1.900,00 per i negozi al m<sup>2</sup>; da € 385,00 ad € 530,00 per i magazzino sempre al m<sup>2</sup> e da € 1.250,00 ad € 1.800/m<sup>2</sup> 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 SUEDE-EST, CAMPAGNOLA NORD)  
 Codice di zona: C5  
 Microzona catastale n.: 5  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/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 SUEDE-EST, CAMPAGNOLA NORD)  
 Codice di zona: C5  
 Microzona catastale n.: 5  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/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/m<sup>2</sup> per il negozio; € 1.100,00/m<sup>2</sup> per gli uffici; € 750,00/m<sup>2</sup> per la parte a commercio all'ingrosso ed € 530,00/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	valore
Negozi 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
		<b>Totale</b>	<b>1.360.030,00</b>
LOTTO 2			
Deposito a piano 1° e uffici	1.262.50	530,00	669.125,00
		<b>Totale</b>	<b>669.125,00</b>
LOTTO 3			
Commerciale piano Terra	1.373.00	750,00	1.029.750,00
		<b>Totale</b>	<b>1.029.750,00</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>3.058.905,00</b>

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 <sup>2/mese</sup>	Valore affitto anno
Negozi 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
		<b>sommano</b>	<b>118.398,00</b>
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
		<b>TOTALE</b>	<b>270.942,00</b>

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.