

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

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

Geom. Enrico Ambrosini

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

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 foglio 503, ormai comunque da sopprimere, con ancora gli identificativi:

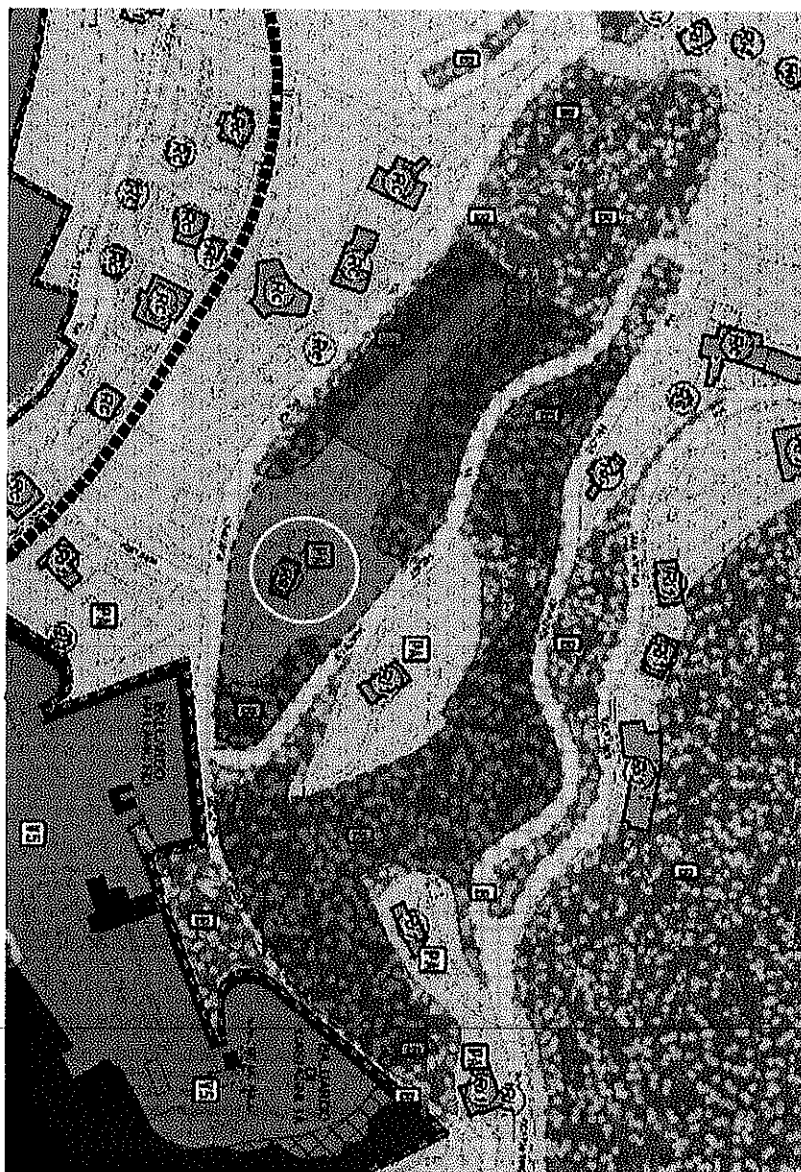
MAPP.	SUB.	QUALITA	CL.	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	DOM.	AGR.
1574	In mappa 207	semin. arbor	3	00	17	60	7,27	10,00
1576	In mappa 208	semin. Arbor	3	00	02	90	1,20	1,65
1577	In mappa 209	semin. arbor	3	00	00	35	0,14	0,20
219		bosco ceduo	2	00	34	55	7,14	0,54
213		bosco ceduo	2	00	15	65	3,23	0,24
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 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 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

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 [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 0.02.

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).





Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata

descrizione	superficie m ² /q.ta	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
<i>Totale superficie ragguagliata</i>			781,20

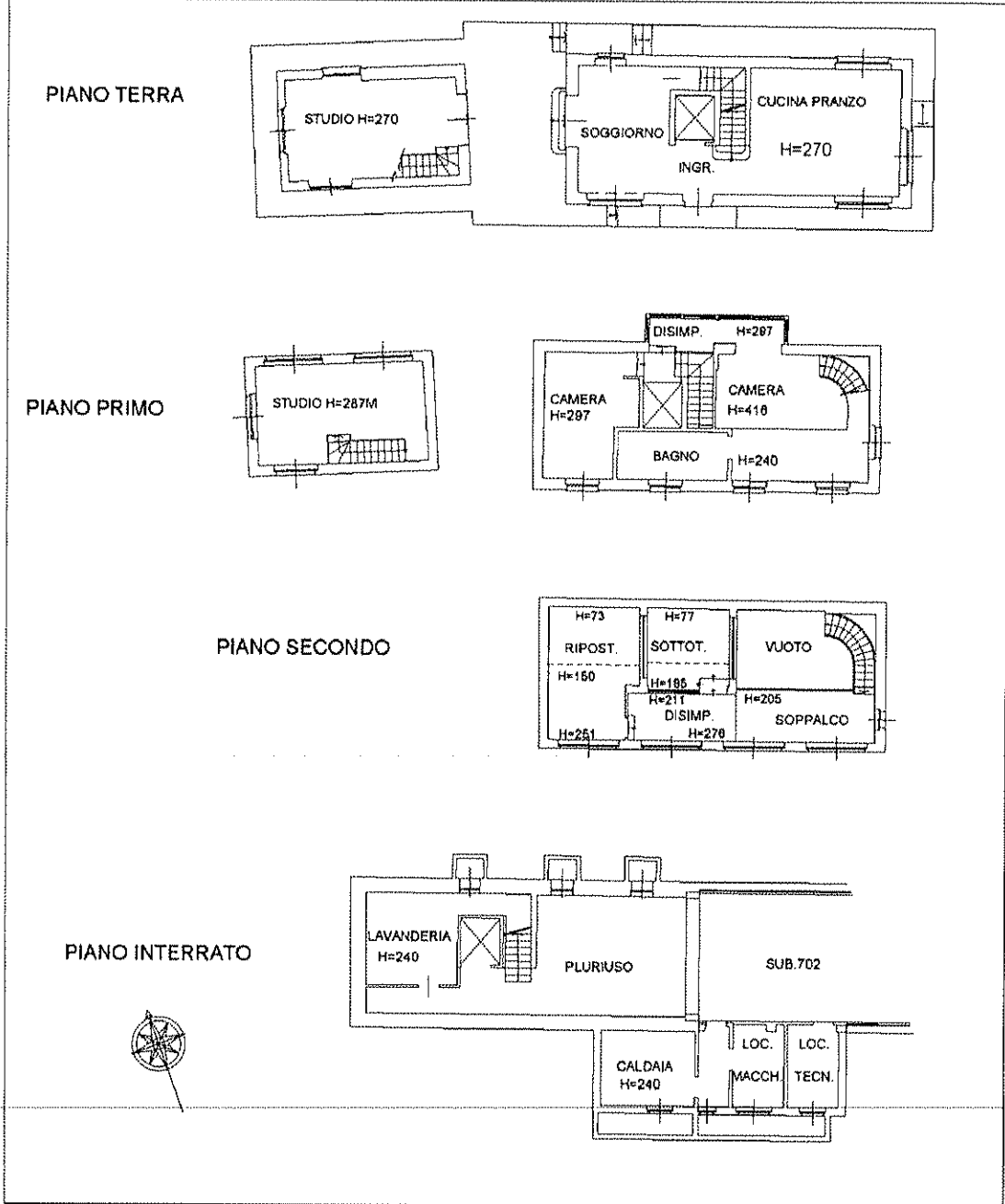
Per la valutazione dei restanti terreni che costituiscono parco attorno alla casa, oltre al giardino esclusivo,, viene utilizzata la superficie catastale. A seguire la cartografia catastale

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 657 SUB. 701

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

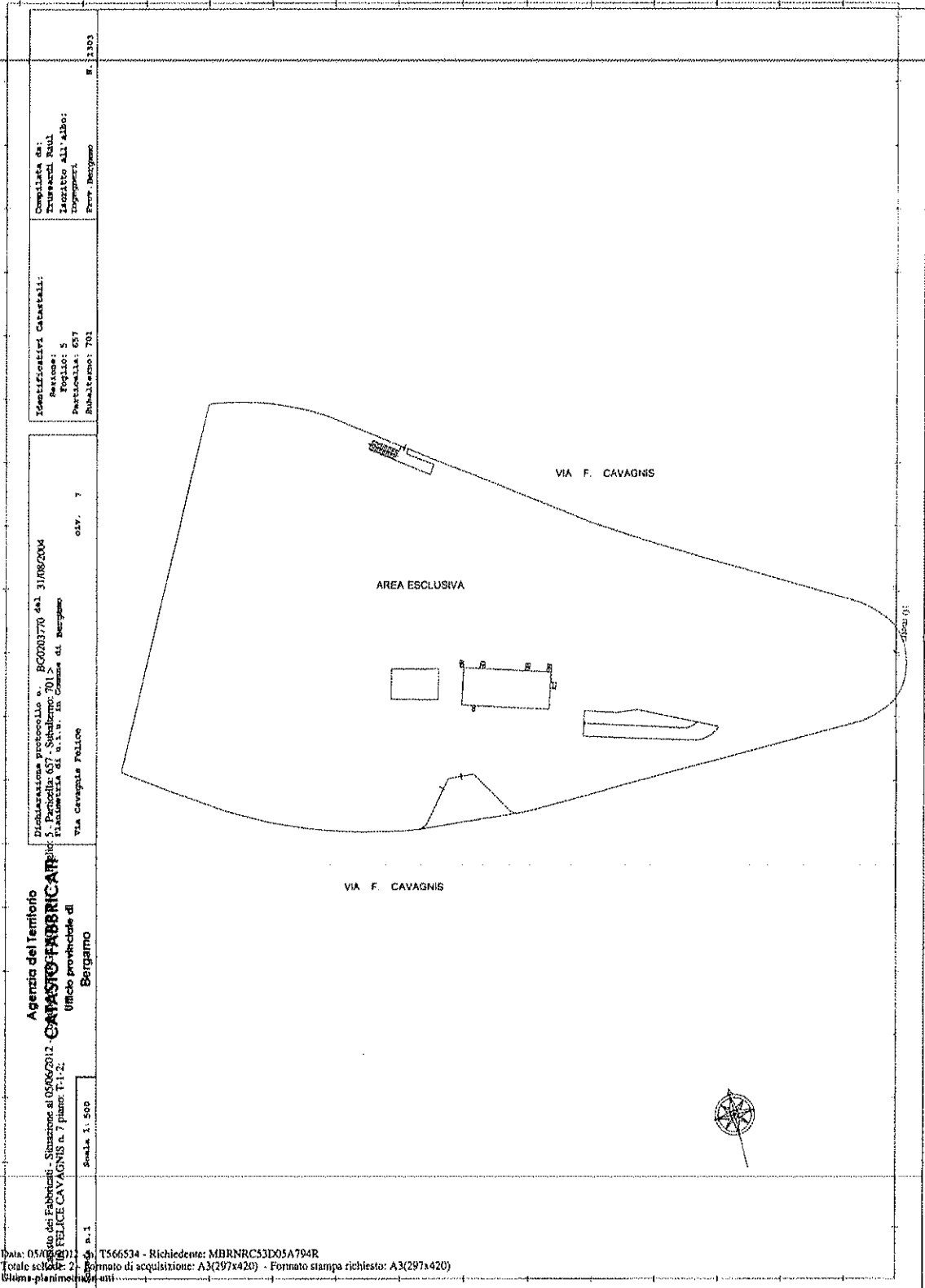
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Gavagnia-Pelice _____ civ. 7	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Trussardi Raul
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 5	Prov. Bergamo
Particella: 657	N. 1303
Subalterno: 701	

Scheda n. 2 Scala 1:200



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 657 SUB. 701 - ENTE URBANO

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



Completata da:
 Enricambrosini
 Incontro all'albo:
 Ingegnere
 Ferr. Bergamo

Identificativi Catastrali:
 Comune: 5
 Particella: 657
 Subalterno: 701

Dichiarazione protocollata n. 80003770 del 31/06/2004
 5 - Particella 657 - Subalterno 701 - Planimetria di o.t.u. in Comune di Bergamo
 Via Cavaglia Felice
 cat. 7

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Bergamo

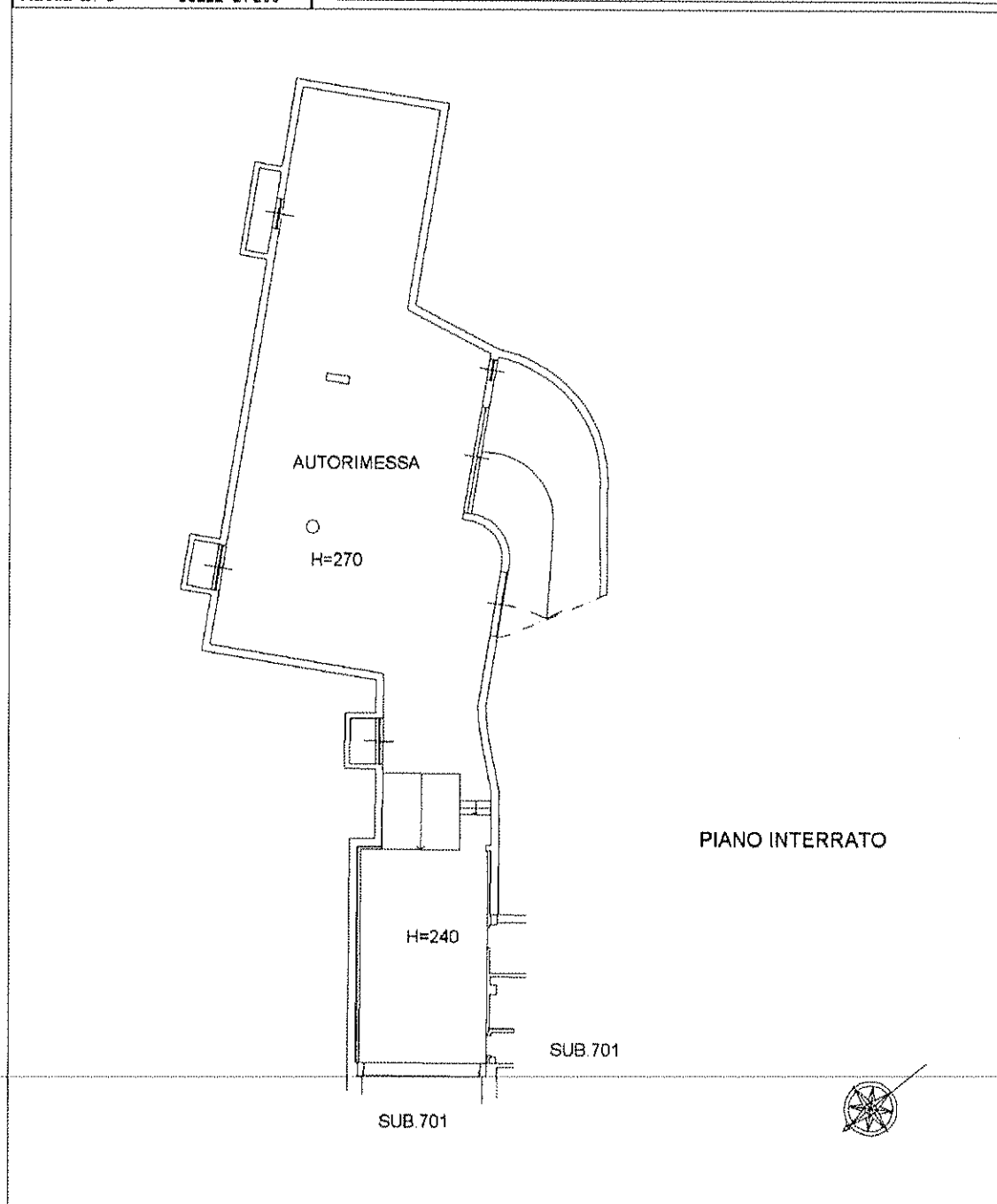
Data: 05/06/2012 - n. T566534 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
 Totale scala: 2:1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Giorni-planimetria: 1

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 657 SUB. 702

**Agenzia del Territorio
CATASO-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: 702	Compilata da: Trussardi Raul Iscritto all'albo: Ingegneri 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	
			mq	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.