COMUNE DI MAPELLO
Provincia di Bergamo

Oggetto:

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE FABBRICATI RURALI

CON STUDIO DI FATTIBILITA' POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Località : via Villa Gromo – via G. Marconi

Data: 31 maggio 2010

Tecnico Progettista:

VALERIO VALVASSORI
ORDINE ARCHITETTI BERGAMO
N° 1080
ARCHITETTO

Studio di Architettura - architetto VALERIO VALVASSORI
24030 - MEDOLAGO (BG) P.zza Papa Giovanni XXIII, 11/A Tel. 035/4948156
Cod. Fisc. VLV VLR 64R02 A794K - Part. IVA 02525420168
e-mail: valerio.valvassori@libero.it – valerio.valvassori@archiworldpec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA VIA VILLA GROMO

VISTA DA VIA VILLA GROMO

VISTA DA VIA VILLA GROMO

VISTA DA VIA G. MARCONI

VISTA DA VIA G. MARCONI

VISTA CORTILE INTERNO

EDIFICIO A

EDIFICIO A

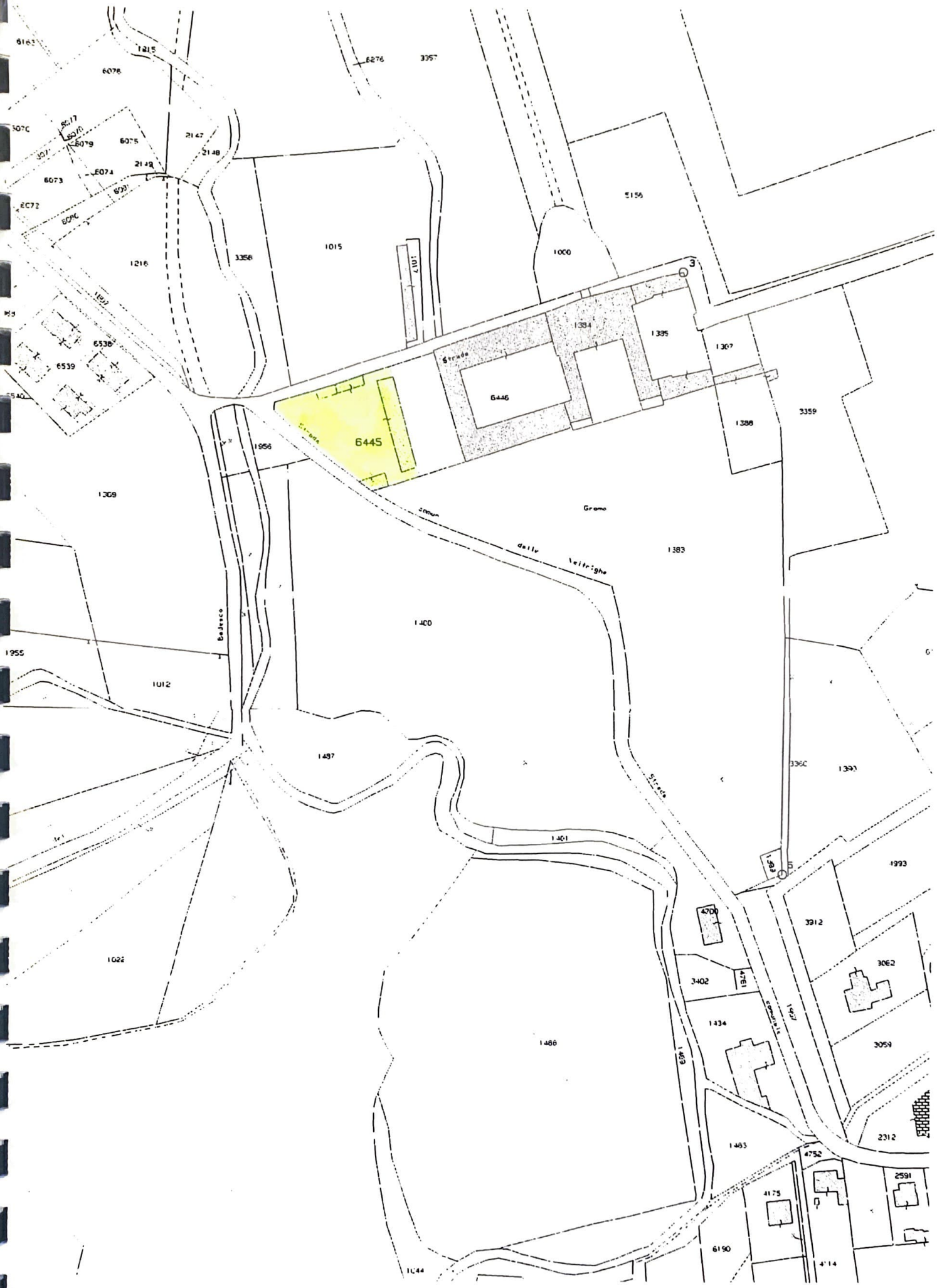
EDIFICIO B

EDIFICIO B

EDIFICIO B

EDIFICIO C

ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
scala 1:2000-1:500-1:200


6445
6446
Strada
Gramo
1015
1000
5156
1394
1395
1367
1388
3359
1383
1400
1401
1487
1486
1434
1483
1309
1012
1022
1955
1956
3358
1216
6539
6538
6073
6074
6075
6076
6079
2147
2148
3357
6276
3402
4700
3912
3062
3059
4993
2312
2591
4752
4175
6190
4114
1044

Agenzia del Territorio

Data: 31/05/2010 - Ora: 11.58.17 - Pag: 1
Visura n. : BG0178327 Fine

Ufficio Provinciale di: BERGAMO
Comune di: MAPELLO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAPELLO			12	6445			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2	via villa gromo	1	T			DEPOSITI	
3	via villa gromo	1	1-2			STALLA,FIENILE	
701	via villa gromo	1	T-1			B.C.N.C. AI SUB.2-3 (ACCESSO,CORTILE)	
702	via villa gromo	1	1			B.C.C. (AREA URBANA DI MQ.525)	

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di BERGAMO** Richiedente: **MORANDI**

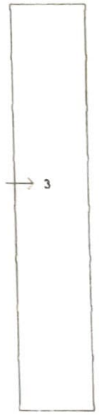
Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

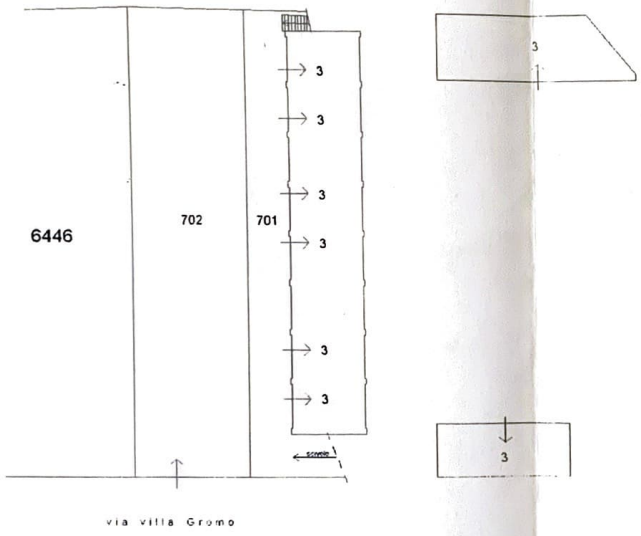
Ufficio provinciale di Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rocca Giuseppe	Prov. Bergamo N. 1078
Comune di Mapello	Sezione: Foglio: 12 Particella: 6445	Protocollo n. BG0249688 del 26/07/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

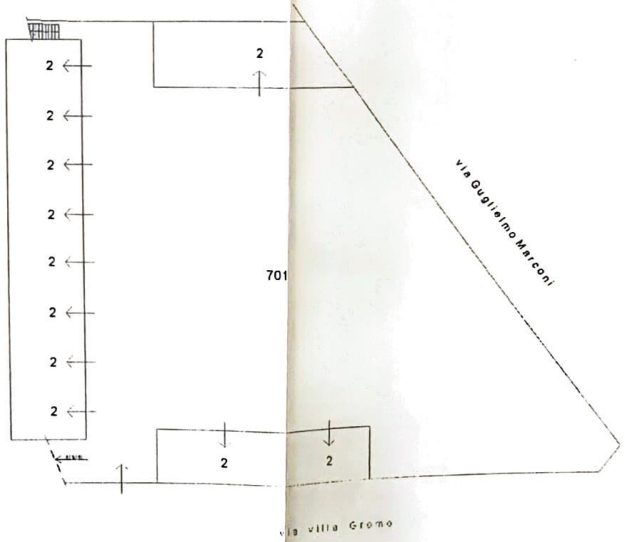
< Elaborato planimetrico > - Subalterni: 1 - 2 - 3 - Iscritto all'albo: Geometri



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2010 - COMUNE DI MAPELLO (E809) - Foglio: 12 Particella: 6445 - Subalterno 2 >
VILLA GROMO n. 1 piano: T;

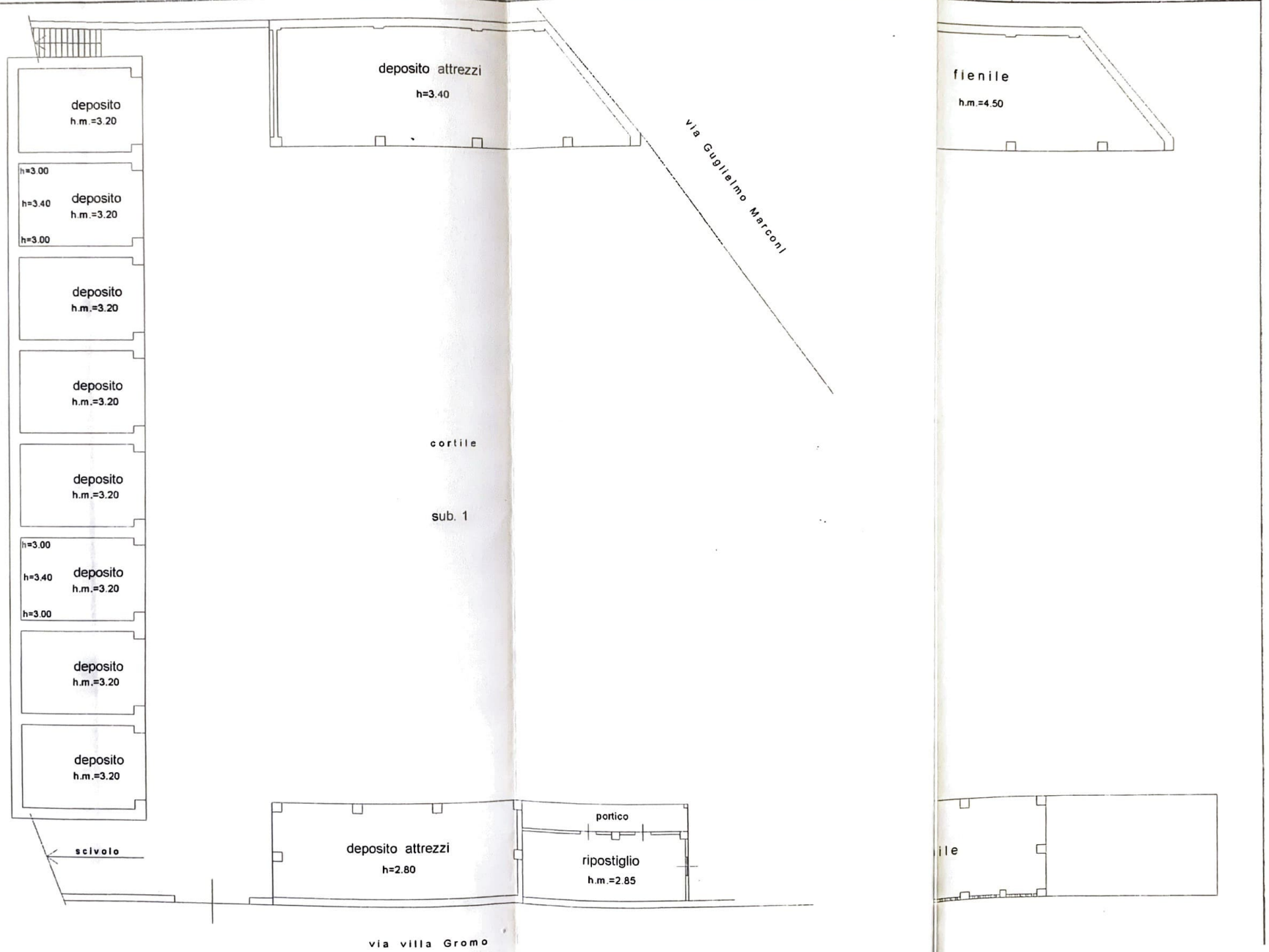
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0228978 del 06/07/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mapello
Via Villa Gromo civ. 1

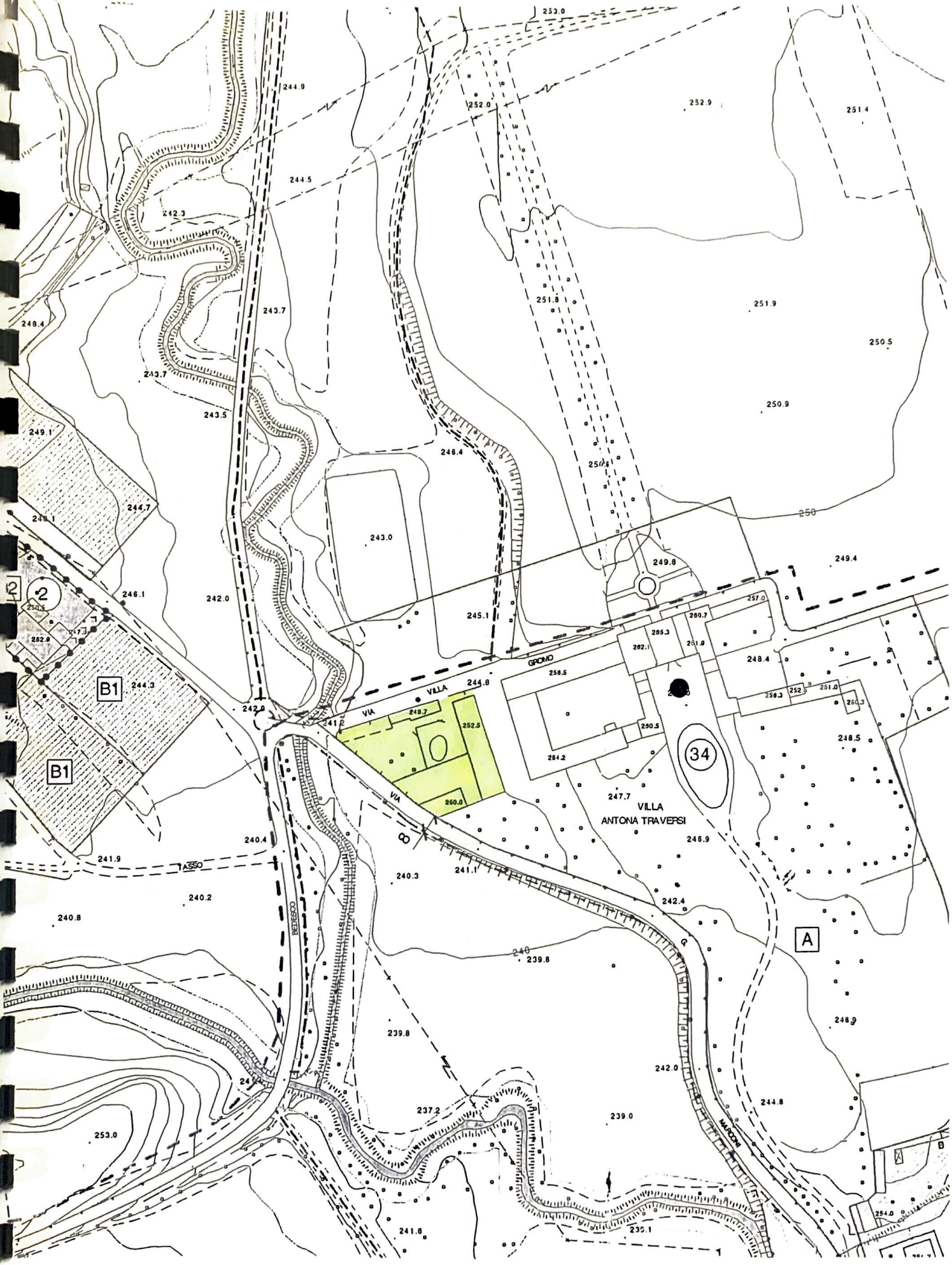
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 6445
Subalterno: 2

Compilata da:
Rota Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 1078

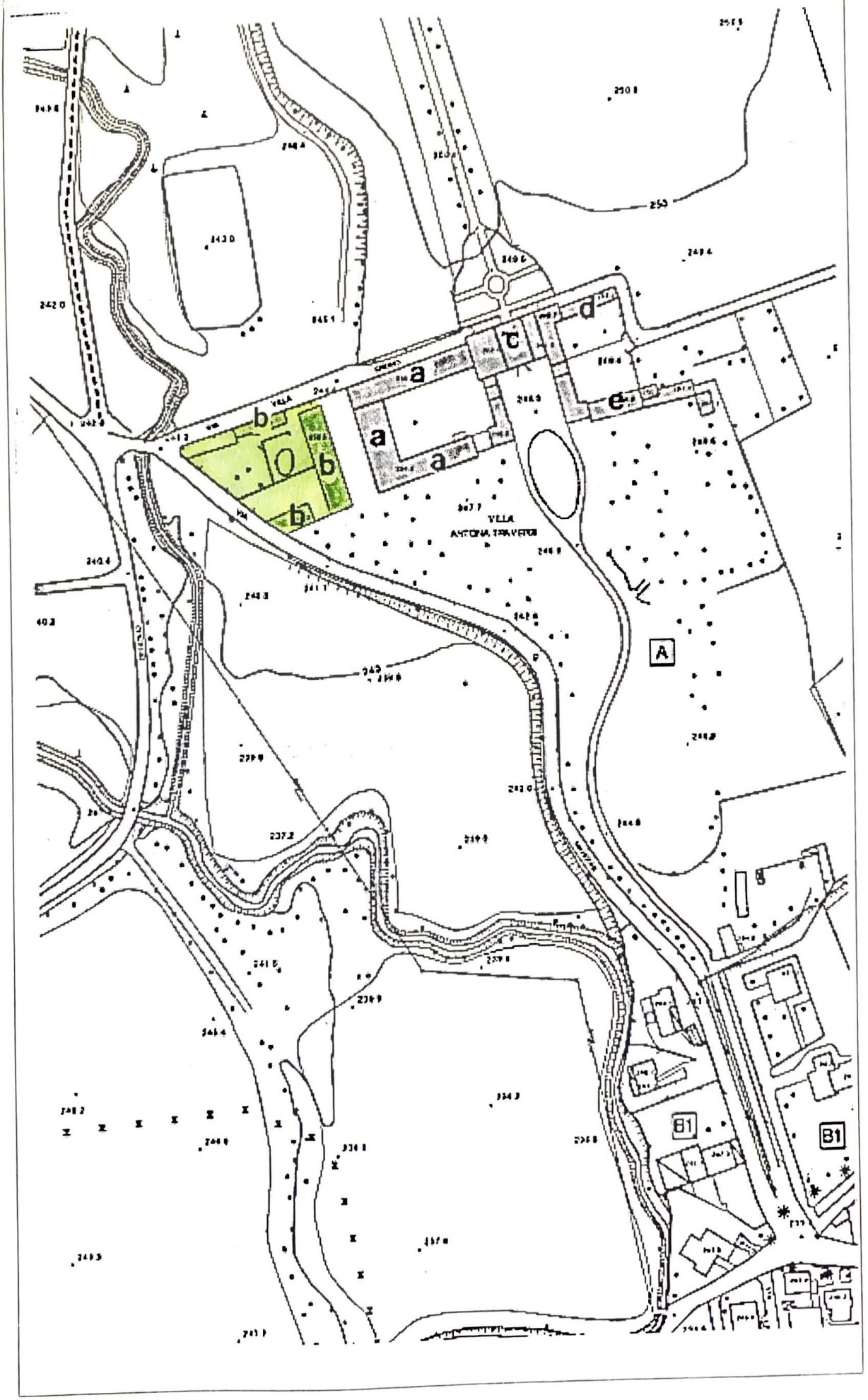
n. 1 Scala 1: 200



ESTRATTO DI P.R.G. E STRALCIO N.T.A VIGENTI
scala 1:2000


VILLA
ANTONA TRAVERSI
VIA
VILLA
VIA
GROMO
BEDESCO
TASSO
MARCONI
B1
B1
A
34
2

NUCLEO N.34



Comune di Mapello N.T.A. del P.R.G.

NUCLEI/EDIFICI ISOLATI COLLINARI - SCHEDA/NORMA

NUCLEO N. 34 **DENOMINAZIONE:** "Villa Gromo" **Epoca di costruzione:** 1700-1800

N. Piani f.t. corpo

A	n.3	
B	n.3	
C	n.3	
D	n.2	
E	n.2	
F	n.	

N.fam.insediate: 3

INTERVENTI RECENTI:
manutenzioni e parziali trasformazioni interne anni '60

Valori architettonici/ambientali:

portali/contorni in pietra	ø	portali o cancelli	ø
loggiati ad archi e colonne	0	viali alberati d'accesso	ø
ballatoi	ø	muretti in pietra	ø
decorazioni in facciata	ø	siepi	ø
muratura in pietra	ø	pozzi	0
muratura in mattoni	ø	giardini o parchi	ø
edicole	ø	altro	ø

Infrastrutture in dotazione:

strada asfaltata	ø	gas metano (cisterna)	ø
strada sterrata	ø	illuminazione pubblica	ø
fognatura	0	telefono	ø
acquedotto	ø	servizi igienici interni	ø
elettricità	ø	impianto di riscaldamento	ø

Titolo di godimento:

affitto	0
proprietà singola	ø
proprietà frazionata	0
altri titoli	0
proprietà enti pubblici	0
proprietà enti privati	0

Destinazioni d'uso:

fabbricato residenziale in uso	ø
fabbricato residenziale dismesso	ø
fabbricato agricolo in uso	ø
fabbricato agricolo dismesso	ø
fabbricato con funzioni miste	0
fabbricato a destinazione ricettiva	0
fabbricato con altre funzioni	0

Caratteri tipologici:

casa a corte chiusa	ø
casa a corte aperta	ø
casa ad elementi separati	0
casa ad elemento unico	0

Condizioni attuali:

buone:	non necessita di interventi	0
medie:	necessita di manutenzioni	ø
cattive:	necessita di risanamento	ø A-B
pessime:	necessita di ristrutturazione	0
contrasto ambientale:	adeguamento	0

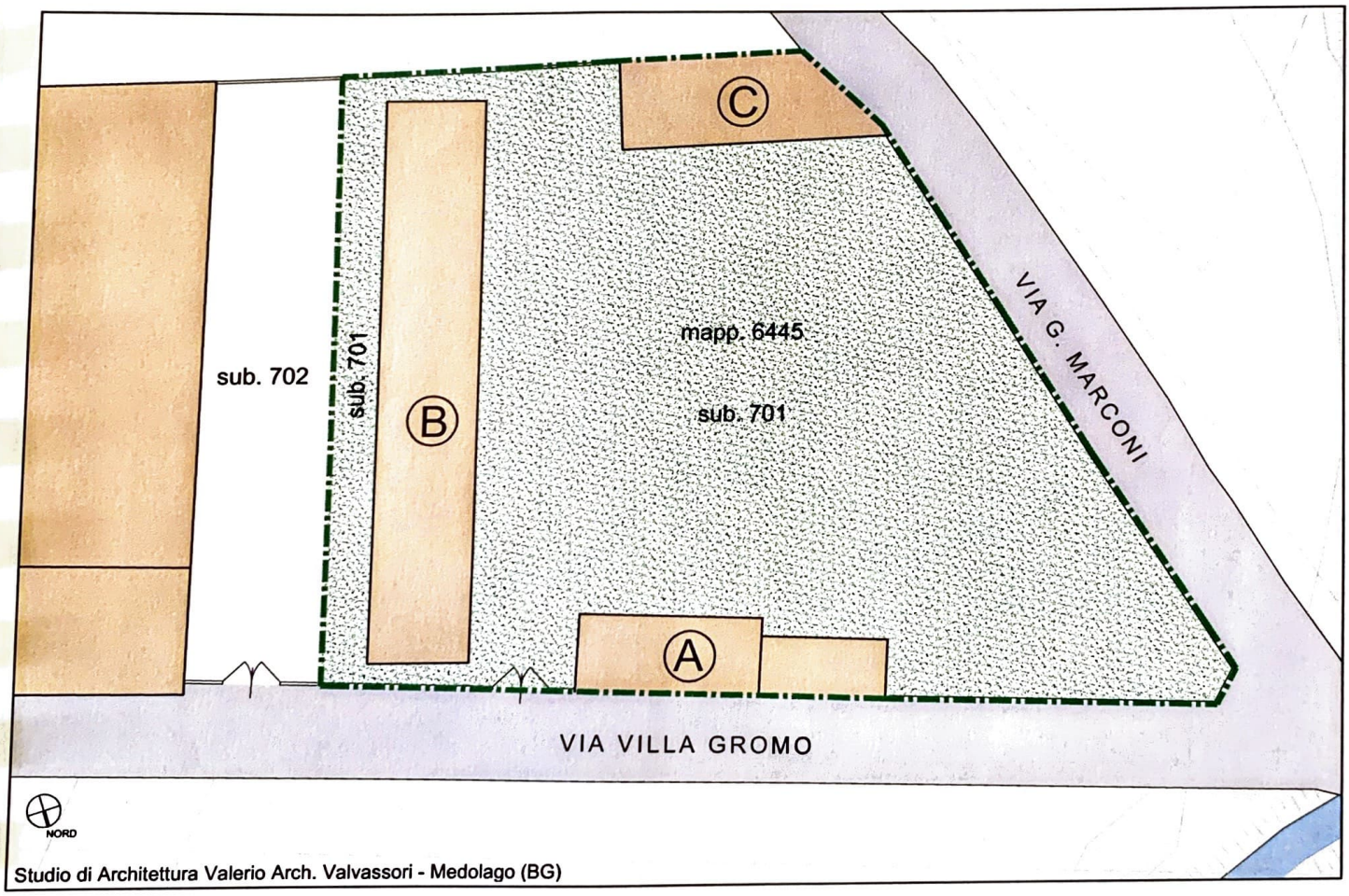
INTERVENTI EDILIZI ED UTILIZZI AMMESSI

Corpo	Valore stor./amb.	Manutenzioni Ord. e Str.	Risanamento Restauro	Ristrutturazione complessiva	Interventi frazionati	Mutamento utilizzo
A	si	si	si	no	si	si
B	si	si	si	si	si	si
C	si	si	si	no	si	si
D	si	si	si	no	si	si
E	si	si	si	no	si	si
F						

Prescrizioni relative all'intervento ed all'utilizzo ammesso

Ogni tipo di intervento ammesso dovrà prevedere la conservazione dei caratteri costruttivi,architettonici e planivolumetrici preesistenti.

PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:500



Studio di Architettura Valerio Arch. Valvassori - Medolago (BG)

SCHEMI GRAFICI VOLUME FABBRICATI ESISTENTI

N.B. dati recuperati da documenti della precedente proprietà

EDIFICIO A

S.C.

S.C. A_1 = m (13,00x5,60) = mq 72,80

S.C. A_2 = m (9,00x4,20) = mq 37,80

TOT. S.C. mq 110,60

SLP

P.T. A_1= m (13,00x5,60) = mq 72,80

P.1° A_1= m (13,00x5,60) = mq 72,80

P.T. A_2 = m (9,00x4,20) = mq 37,80

TOT. SLP mq 183,40

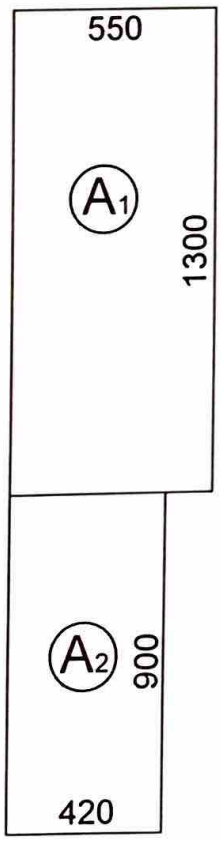
VOLUME

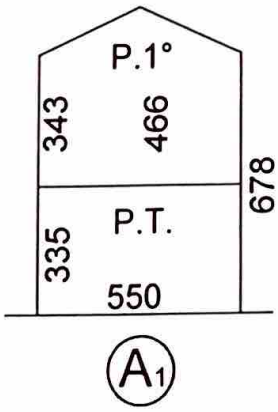
P.T. A_1= (mq 72,80 x H m 3,55) = mc 258,44

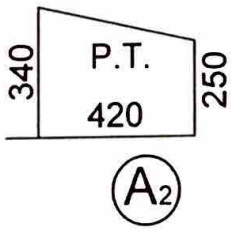
P.1° A_1= (mq 72,80 x H m 4,05) = mc 294,84

P.T. A_2 = (mq 37,80 x H m 2,95) = mc 111,51

TOT. VOLUME mc 664,79

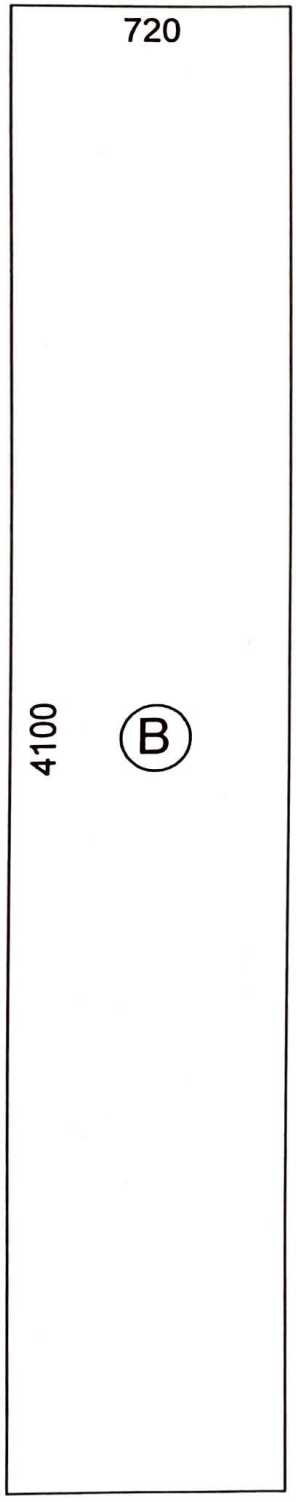






scala 1:200

EDIFICIO B



S.C.

S.C. = m (41,00x7,20) = mq 295,20

SLP

P.T. = m (41,00 x 7,20) = mq 295,20

P.1° = m (41,00 x 7,20) = mq 295,20

P.2° = m (41,00 x 7,20) = mq 295,20

TOT. SLP mq 885,60

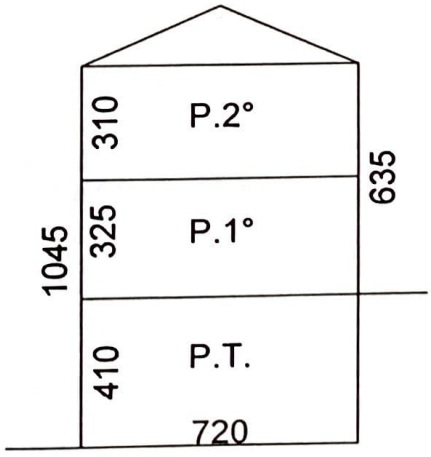
VOLUME

P.T. = (mq 295,20 x H m 4,10) = mc 1.210,32

P.1° = (mq 295,20 x H m 3,25) = mc 959,40

P.2° = (mq 295,20 x H m 3,10) = mc 915,12

TOT. VOLUME mc 3.084,84



scala 1:200

EDIFICIO C

S.C.

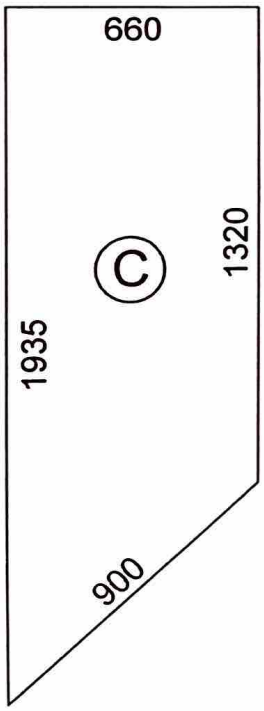
$$S.C. = m\ \frac{(19{,}35+13{,}20) \times 6{,}60}{2} = mq\ \ 107{,}42$$

SLP

$$P.T. = m\ \frac{(19{,}35+13{,}20) \times 6{,}60}{2} = mq\ \ 107{,}42$$

$$P.1° = m\ \frac{(19{,}35+13{,}20) \times 6{,}60}{2} = mq\ \ 107{,}42$$

TOT. SLP mq 214,84

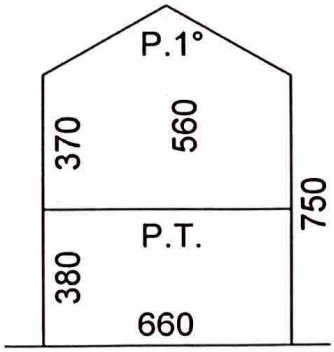


VOLUME

P.T. = (mq 107,42 x H m 3,80) = mc 408,20

P.1° = (mq 107,42 x H m 4,60) = mc 494,13

TOT. VOLUME mc 902,33

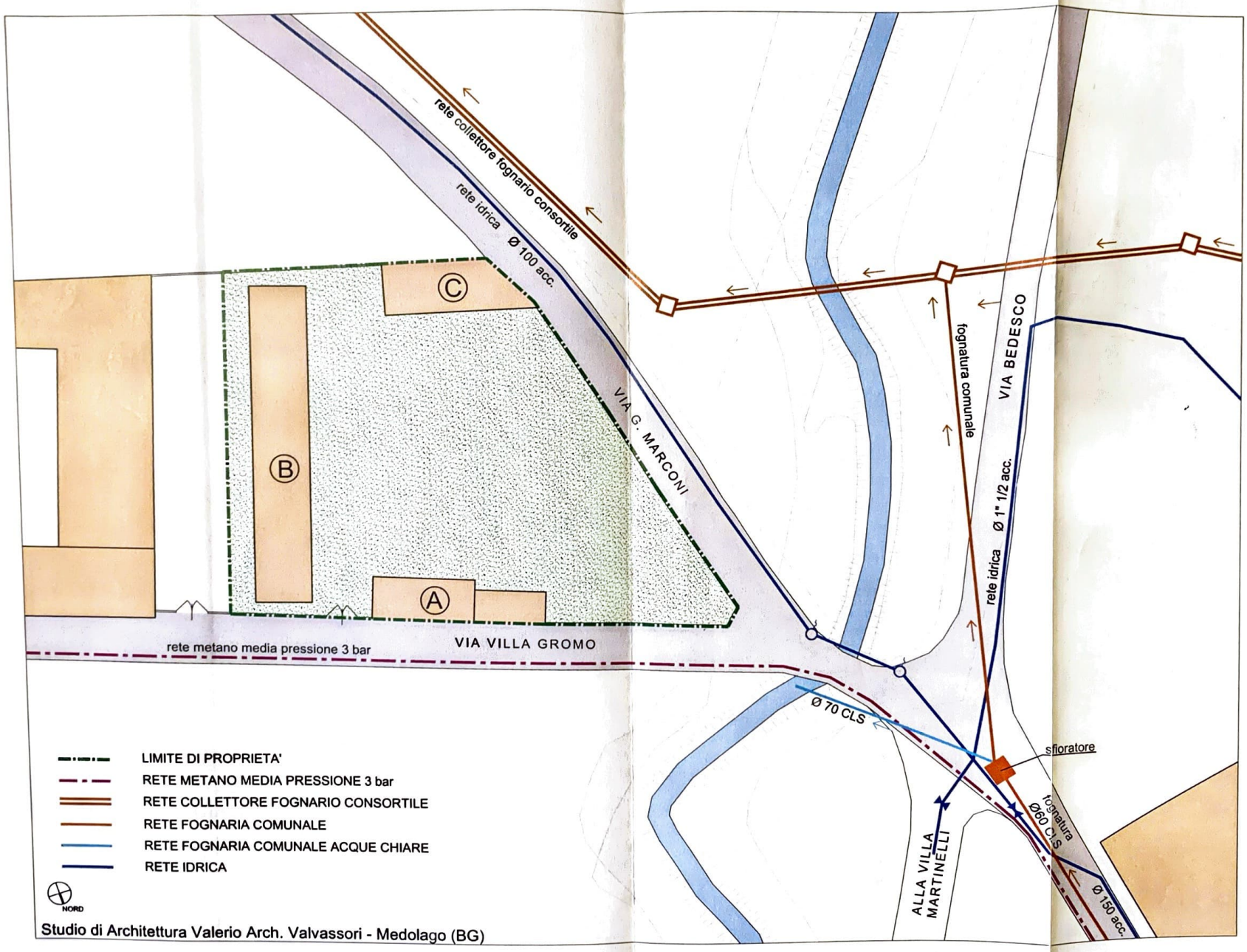


scala 1:200

PLANIMETRIA SCHEMI TRACCIATI RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI

Rete fognaria
Rete idrica
Rete gas metano

N.B. indicazioni rilevate presso il Comune di Mapello

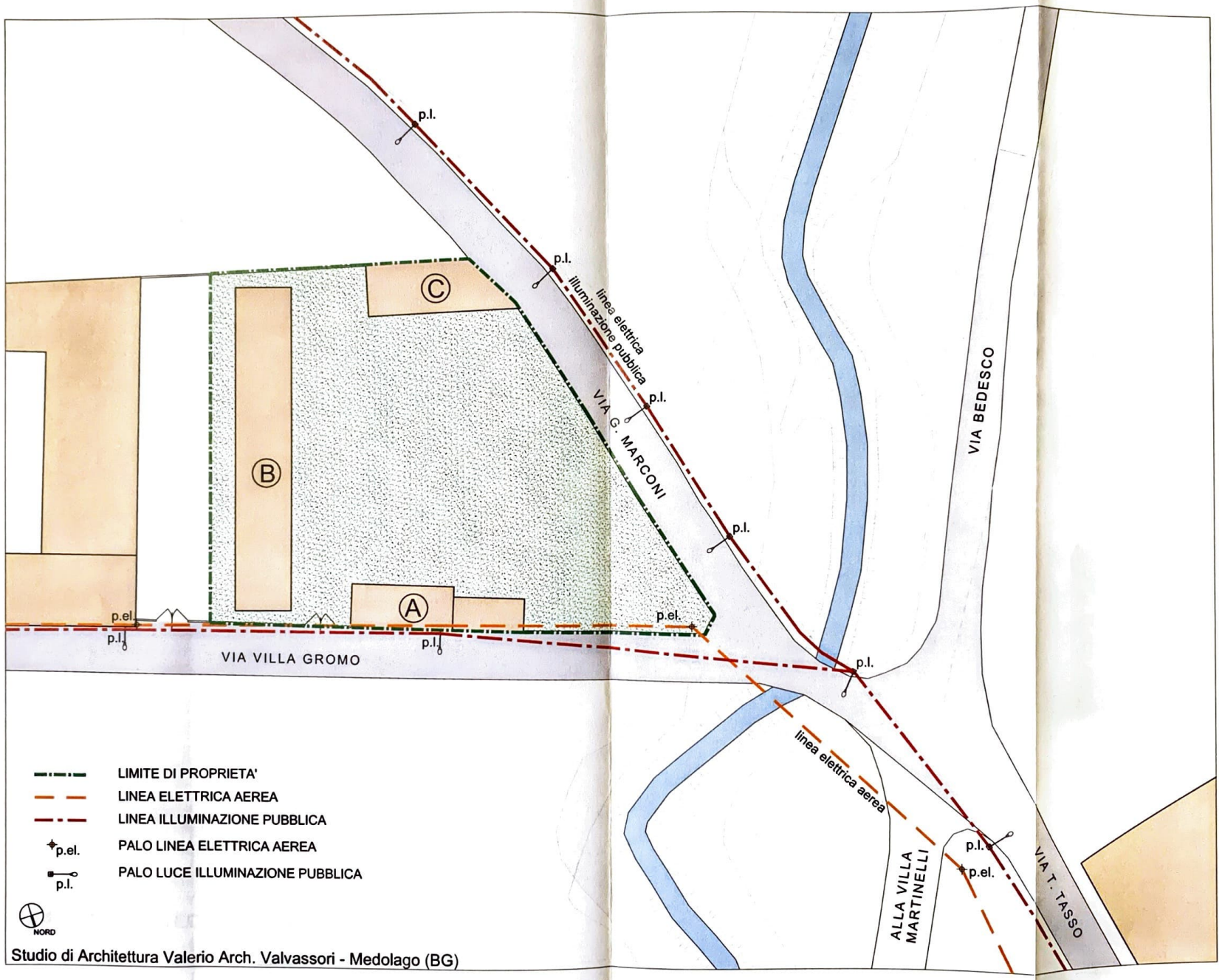


Studio di Architettura Valerio Arch. Valvassori - Medolago (BG)

PLANIMETRIA SCHEMI TRACCIATI RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI

Rete elettrica
Rete illuminazione pubblica

N.B. indicazioni rilevate presso il Comune di Mapello



Studio di Architettura Valerio Arch. Valvassori - Medolago (BG)

RELAZIONE TECNICA E VALUTAZIONE DI MERCATO

Cap. 1 ANAGRAFICA

PROPRIETARIO		
INDIRIZZO IMMOBILE	:	via Villa Gromo, 2 – MAPELLO (BG)
TIPOLOGIA	:	Complesso di fabbricati rurali ex-pertinenza della Villa Antona Traversi

Cap. 2 ELEMENTI DESCRITTIVI

UBICAZIONE	:	in zona agricola pedecollinare periferica rispetto all'abitato di Mapello, vicino alle frazioni Piana e Valtrighe
CONTESTO DI ZONA	:	caratterizzato dalla presenza di edifici nobiliari di pregio e fabbricati rurali Villa Antona Traversi; zona residenziale di nuovo sviluppo a nord in località Piana di Mapello
FATTORI POSIZIONALI	:	- vicinanza alla Villa Antona Traversi e Villa Martinelli in un contesto di pregio storico-ambientale - discreta vicinanza ai mezzi di trasporto (fermata autobus a m 100) ed alla stazione ferroviaria di Terno d'Isola (circa 2 km)
DESCRIZIONE generale del contesto di zona	:	Il Comune di Mapello ha poco più di 6.000 abitanti, una superficie di 8,50 kmq. e si trova a 250 m. di altitudine sopra il livello del mare. Dista circa 10 km. da Bergamo ed è ben servito da strade provinciali e locali, in particolare è attraversato dalla S.S. 342 Briantea e a breve sarà collegato all'asse interurbano Bonate Sopra-Bergamo. La distanza dai più vicini caselli dell'Autostrada A4 è di circa 15 km dall'entrata di Capriate S. Gervasio e circa 13 km. dall'entrata di Dalmine. L'area in oggetto si trova in prossimità delle frazioni Piana e Valtrighe, confinante con l'area della Villa Antona Traversi e vicino alla Villa Martinelli, in una zona relativamente distante dal centro del Comune di Mapello ma adiacente alla frazione Piana. La zona risulta leggermente isolata dagli altri contesti abitativi limitrofi, inserita in un ambiente pedecollinare di tipo agricolo e boschivo caratterizzato dalla presenza di edifici rustici e di zone di espansione residenziale più recenti
DESCRIZIONE SOMMARIA	:	il complesso immobiliare attualmente di tipo rurale è stato edificato a servizio della Villa Antona Traversi su un'area di proprietà della superficie fondiaria stimata di circa mq 2.349 (sup. catastale tot. mapp. 6445 = are 30.00) in posizione pedecollinare, agricola e boschiva; risulta interamente recitata e con presenza di piante di medio fusto. Il complesso, situato tra via Marconi e via Villa Gromo, è formato da tre fabbricati ad uso agricolo, con destinazioni d'uso specifiche: locali deposito, ripostiglio e portico al piano terra; stalle e fienile al piano primo; fienile al piano secondo. Il primo fabbricato (A), per metà costituito da un solo piano fuori terra e per la restante metà da due piani fuori terra, è situato a ridosso di via Villa Gromo, sul confine nord. Il secondo fabbricato di maggior pregio (B), costituito da tre piani fuori terra (con il piano terra parzialmente controterra verso il lato est), si sviluppa in direzione nord-sud parallelo al lato ovest di Villa Antona Traversi. posta sul confine del terreno di proprietà

Il terzo fabbricato (C), costituito da due piani fuori terra, si trova sul confine sud dell'area di proprietà con il lato corto a confine con via Marconi.

La superficie coperta complessiva dei tre fabbricati è pari a circa mq 513,22.

CARATTERISTICHE : (A) fabbricato non di pregio, con strutture portanti in muratura di pietra e laterizio, copertura in legno e coppi.

(B) fabbricato di pregio e in buono stato di conservazione, strutture portanti in muratura di pietra e laterizio, copertura in legno e coppi. Caratteristiche da mantenere in caso di ristrutturazione: copertura in coppi con lattonerie in rame, intonaci tipo a rinzaffo grosso o strollato, serramenti in legno, porte in legno, muratura prevalentemente in pietra.

(C) fabbricato non di pregio, con strutture portanti in muratura di pietra e laterizio, parzialmente modificate in epoca recente con struttura in c.a., parziale copertura in legno e coppi.

STATO DI CONSERVAZIONE : (A) e (C) discreto

(B) buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE : muratura in pietra e laterizio, c.a. e legno

FINITURE ESTERNE : muri con tramatura in pietra e laterizio a vista

FINITURE INTERNE e IMPIANTI : assenza di impianti

Cap. 3 SITUAZIONE CATASTALE

In base ai dati acquisiti le unità immobiliari risultano attualmente individuabili al N.C.E.U. del Comune di Mapello, come segue.

N.C.E.U. Foglio 12

Mappale	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl	Cons.	Rendita
6445	701	B.C.N.C. ai sub.ni 2 e 3 (accesso, cortile)				
6445	2	Via Villa Gromo n. 1 p.T.	C/2	2	456 mq	894,92
6445	3	Via Villa Gromo n. 1 p.1-2	C/6	2	721 mq	1.266,04

Coerenze:
Mapp. 6445/2, da nord in senso orario: via Villa Gromo, mapp. 6446, mapp. 1383, via G. Marconi
Mapp. 6445/3, da nord in senso orario: via Villa Gromo, mapp. 6445/702, mapp. 1383, proprietà di terzi.
Il tutto salvo errori e come in fatto.

Il mapp. 6445 di are 30.00 risulta composto dai sub.ni 2, 3, 701 e 702 (quest'ultimo, di altra proprietà, stralciato con elaborato planimetrico del 26/07/2007 prot. n. BG0249688 come area urbana bene comune censibile). Le planimetrie catastali dei fabbricati part. 6445, sub.ni 2 e 3 risultano dichiarate in data 06/07/2007 prot. n. BG0228978.

Cap. 4 – SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla verifica dell'estratto di PRG vigente e delle relative N.T.A., l'area identificata al mapp. 6445 viene inserita nell'ambito del nucleo n. 34 denominato "Villa Gromo".
Le N.T.A. determinano i possibili interventi attuabili sui fabbricati del nucleo, individuando per i tre edifici in oggetto la possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, mutamento

utilizzo, interventi frazionati e ristrutturazione complessiva, con la prescrizione di prevedere la conservazione dei caratteri costruttivi, architettonici e planivolumetrici esistenti.
Attualmente il Comune di Mapello sta predisponendo in nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT), di cui non si conoscono ancora i contenuti urbanistici e che andrà a sostituire il PRG vigente.

Cap. 5 – VALUTAZIONE

Dalle analisi condotte per determinare il valore unitario a mc. di edifici simili per tipologia, ubicazione, consistenza e stato di conservazione, valutato in base ai valori praticati in zona nell'ambito del mercato immobiliare; effettuate le opportune correzioni per gli specifici caratteri intrinseci ed estrinseci del bene da stimare, è stato individuato il valore unitario pari a **€/mc 185,00**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSO IMMOBILIARE

VOLUME URBANISTICO STATO DI FATTO mc	VALORE UNITARIO €/mc	VALORE COMPLESSIVO €
4.652,00	185,00	**860.620,00**

Medolago, lì 31 maggio 2010

14 ANNI

2024 MARZO

Dott. Arch. Valerio Valvassori

(Iscritto all' Ordine degli Architetti di Bergamo al n. 1080)

VALERIO VALVASSORI
ORDINE BERGAMO
ARCHITETTO
N° 1080

DI PROVENIENZA

NOTAIO FARHAT

BERGAMO

1500 RESTAURO

IPOTESI POTENZIALITA' COMPLESSO IMMOBILIARE

STUDIO DI FATTIBILITA' POTENZIALITA' EDIFICATORIE

Lo studio di fattibilità ipotizzato prevede il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali a residenza, con la demolizione di due corpi di fabbrica (A e C) ed il recupero dell'edificio centrale più importante (B). Un'operazione urbanistica di questo tipo può essere attivata a mezzo di un Piano Attuativo concertato con l'Amministrazione Comunale, che consenta il riassetto urbanistico dell'area ed il recupero della volumetria oggetto di demolizione, naturalmente con conseguente adeguamento degli standard urbanistici e di compensazione.

STATO DI FATTO

Superficie fondiaria del lotto di proprietà stimata da aerofotogrammetria mq. 2.349,00
(senza esecuzione di rilievo topografico di dettaglio)

EDIFICIO	SUP. COPERTA mq.	SUP. LORDA mq.	VOLUME mc.
A	110,60	183,40	664,79
B	295,20	885,60	3.084,84
C	107,42	214,84	902,33
Totali	**513,22**	**1.283,84**	**4.651,96**

IPOTESI DI FATTIBILITA'

Attuabile in ambito di Piano di Recupero concertato con l'Amministrazione Comunale

EDIFICIO	SUP. COPERTA mq.	SUP. LORDA mq.	VOLUME mc.
A	*demolizione con recupero di volume sull'edificio D*		
B	295,20	885,60	3.084,84
C	*demolizione con recupero di volume sull'edificio D*		
D nuovo	260,00	520,00	1.567,12
Totali	**555,20**	**1.425,60**	**4.651,96**

Il recupero architettonico e funzionale del **fabbricato B**, prevede il cambio di destinazione d'uso in edificio residenziale su tutti e tre i piani fuori terra esistenti, ipotizzando grandi linee la realizzazione di n. 9 appartamenti di taglio medio. Il piano terra viene caratterizzato dalla formazione di ingressi indipendenti con piccolo giardino di proprietà e la necessaria formazione di un vano scala comune con idoneo ascensore per il superamento delle barriere architettoniche di 4 livelli.

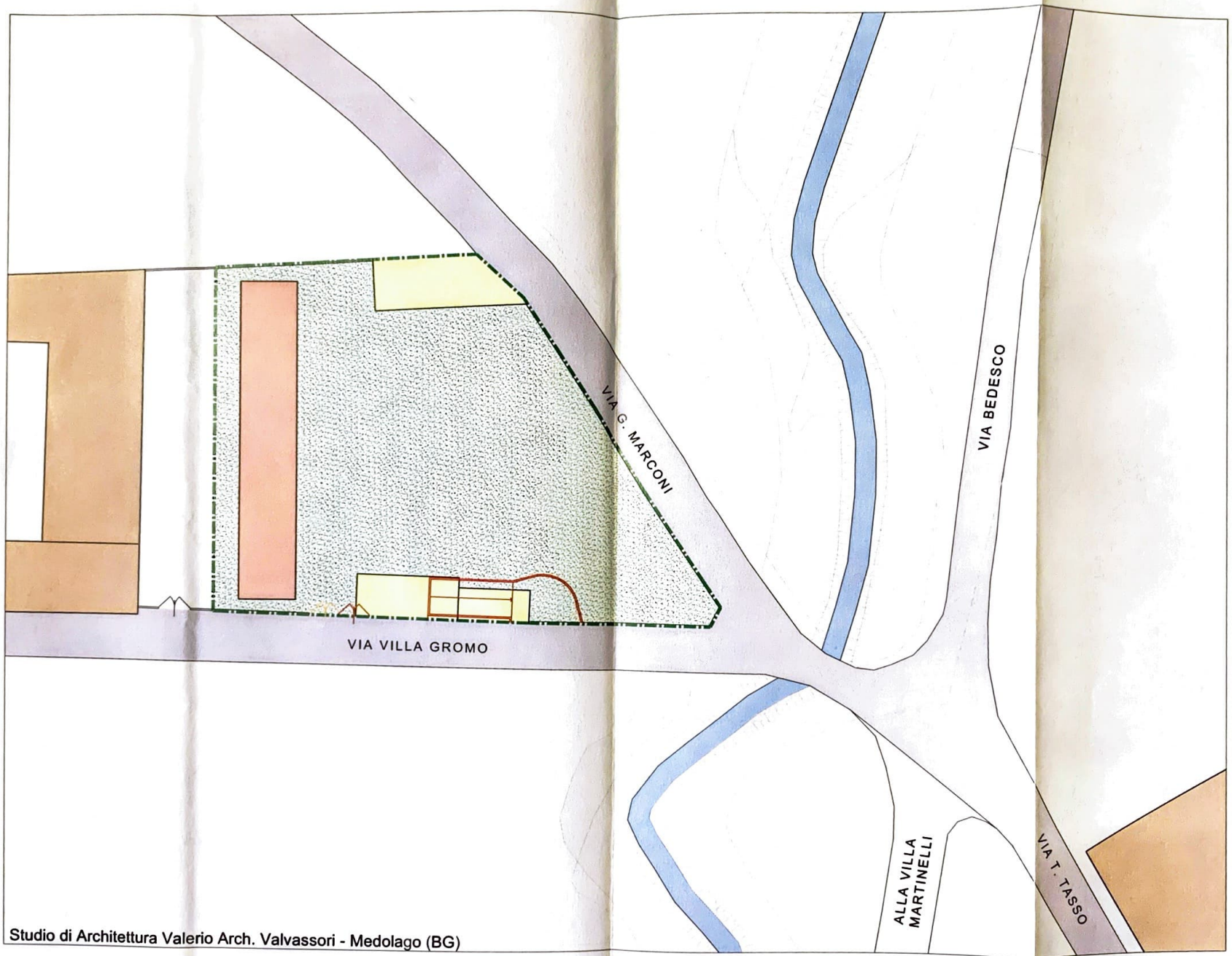
A seguito della demolizione con recupero volumetrico dei fabbricati A e C, si prevede la realizzazione del **fabbricato D** dotato di idonee caratteristiche tipologiche e di finitura appropriate al contesto storico-architettonico nel quale si inserisce. Si ipotizza l'edificio costituito da n. 2 piani fuori terra, 1 piano interrato e da n. 6 appartamenti di taglio medio, provvisti di ingresso e giardino indipendente.

Sull'area libera posta fra i due fabbricati B e D, è prevista la realizzazione di un corsello interrato a servizio dei box di pertinenza degli stessi edifici. Il blocco B sarà dotato di n. 12 box mentre il blocco D ne avrà n. 9, per un totale di n. 21 box, ampiamente sufficienti a soddisfare il fabbisogno delle unità abitative. L'accesso carrale al corsello interrato avverrà da via Villa Gromo a mezzo di una rampa in fregio alla strada comunale, mentre gli accessi pedonali saranno garantiti al piano terra e mediante il vano scala dotato di ascensore all'interno del fabbricato B e collegato con il corsello interrato.

B ESISTENTE	INTERVENTO DI RECUPERO RESIDENZIALE	SUP. LORDA mq.
	n. 1 unità con slp da mq. 86,40	
	n. 5 unità con slp da mq. 80,53 = mq. 402,65	
	n. 1 unità con slp da mq. 112,41	
	n. 1 unità con slp da mq. 71,47	
	n. 1 unità con slp da mq. 109,81	
Totale residenziale		**mq 782,74**
	n. 10 box con slp da mq. 19,80 = mq. 198,00	
	n. 1 box con slp da mq. 21,70	
	n. 1 box con slp da mq. 33,02	
Totale box		**mq 252,72**
	sup. locale comune immondizia = mq. 48,06	
	tot. sup. vano scala comune = mq. 147,10	
Totale parti comuni		**mq 195,16**

D NUOVO	INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE	SUP. LORDA mq.
	n. 6 unità con slp da mq. 86,70 = mq. 520,00	
Totale residenziale		**mq 520,00**
	n. 2 box con slp da mq. 19,80 = mq. 39,60	
	n. 6 box con slp da mq. 43,33 = mq. 260,00	
	n. 1 box con slp da mq. 24,51	
Totale box		**mq 324,11**

Corsello comune a B e D	INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE	SUP. LORDA mq.
	mq. 292,89	**mq. 292,89**



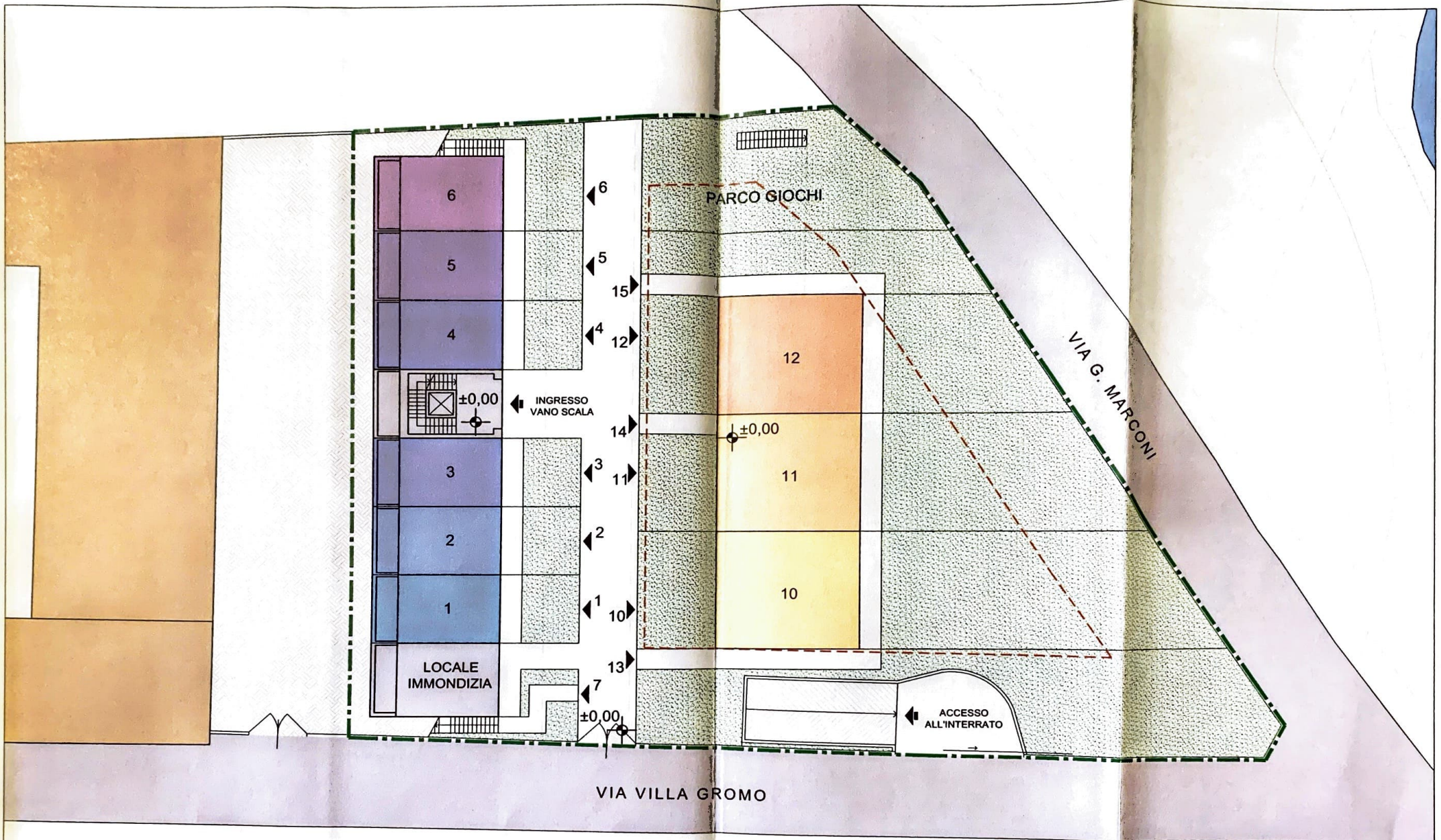
Fabbricato di pregio storico da recuperare

Fabbricati ex-agricoli da demolire con recupero volume

NORD

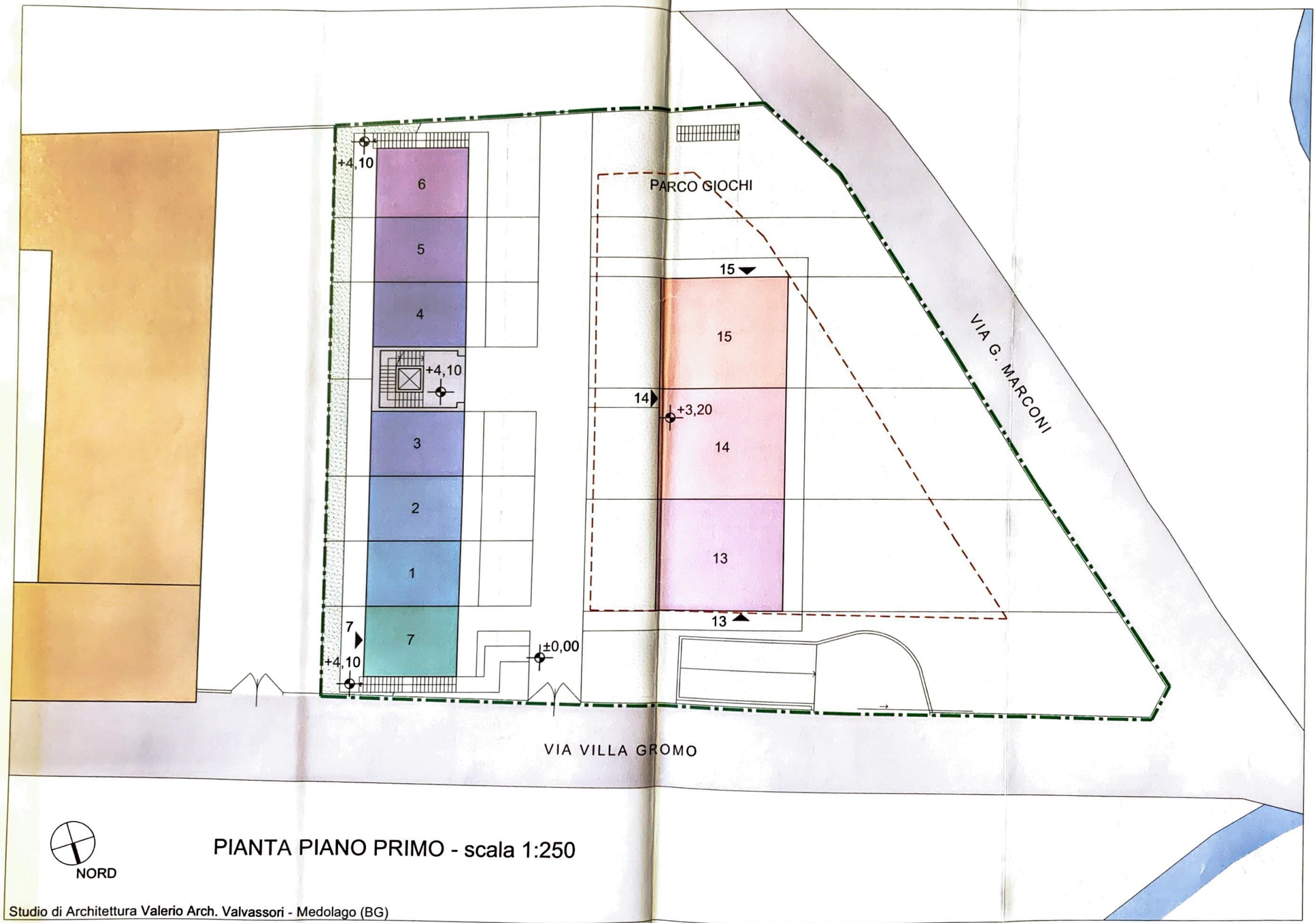
PIANTA PIANO INTERRATO - scala 1:250

Studio di Architettura Valerio Arch. Valvassori - Medolago (BG)



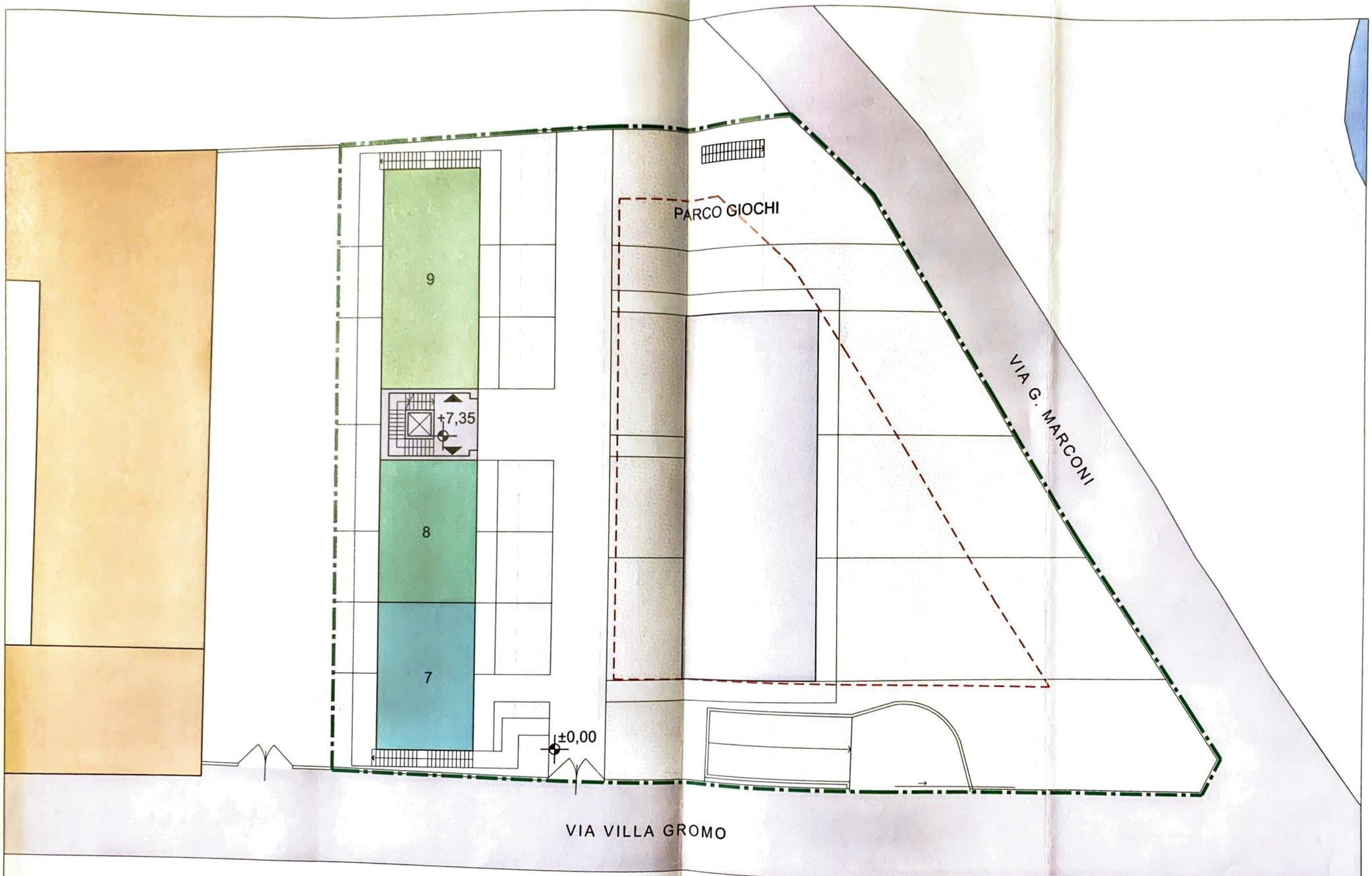
PIANTA PIANO TERRA - scala 1:250

Studio di Architettura Valerio Arch. Valvassori - Medolago (BG)



PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:250

Studio di Architettura Valerio Arch. Valvassori - Medolago (BG)



NORD

PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:250

Studio di Architettura Valerio Arch. Valvassori - Medolago (BG)