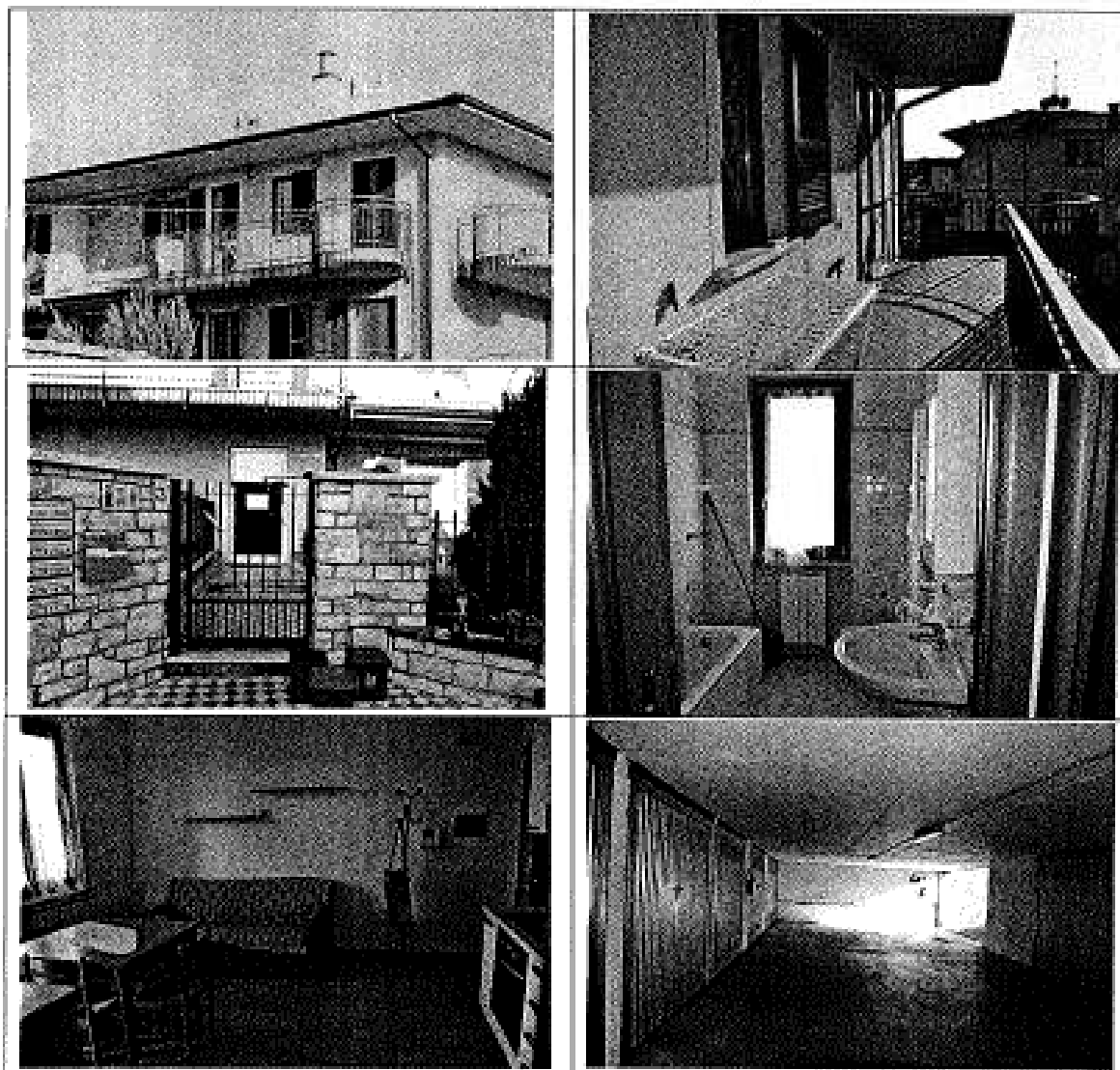


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DIMISSIONE	Pagina:	1 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - [REDACTED]	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 02

VIA CADUTI DELLA LIBERTA', 3 – PONTOGLIO (BS)



► COMPOSIZIONE:	✓ N° 1 APPARTAMENTO ✓ N° 1 AUTORIMESSA
► RICAVO TOTALE ATTESO:	✓ 52.700,00 €
► N° LOTTI:	✓ UNICO
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ 6/8 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	2 di 8
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

Nel complesso condominiale denominato "Residenza Orchidea" un appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e balcone a piano secondo con annessa cantina e autorimessa di pertinenza a piano interrato come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate alla denuncia di nuova costruzione presentata in data 13 giugno 2003 n. 173755 di protocollo, successiva alla denuncia di variazione per soppressione area per nuova costruzione n. 173827 di protocollo presentata in pari data, a seguito di denuncia di cambiamento presentata all'Ufficio del Territorio di Brescia n. 107209 in data 08 aprile 2003 con la quale la particella 96/b di mq. 1.165 (già distinta anche nel Catasto Urbano con la particella 3597 sub. 4), è stata inserita nel Catasto Urbano con il nuovo identificativo 472.

► I DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Pontoglio, Via Caduti della Libertà, 3, in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio - N.C.E.U., censiti al foglio 3 per l'intera quota di proprietà e possesso, con i seguenti identificativi, costituente un lotto unico per la vendita:

- ✓ **mappale 472/9**, piano 2-S1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, RC Euro 278,89
- ✓ **mappale 472/24**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21, RC Euro 33,62.

Confini del mappale 472 sub. 9: mappale 472 subb. 10, 26, 12.

Confini del mappale 472 sub. 24: mappale 472 sub. 26 da due lati e mappale 472 sub. 25

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato realizzato in forza della denuncia di inizio attività presentata in data 18/01/2002, n. 614 di prot. con inizio lavori in data 11/03/2002 e successiva denuncia di inizio attività presentata in data 15 maggio 2003, n. 6985 di prot., in variante della precedente, con fine lavori in data 20/06/2003. Successivamente, in data 18 luglio 2003 protocollo n. 10055 è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità e che per decorso del termine, si è formato il silenzio assenso.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Non sono state rilevate difformità.

► LA PROVENIENZA

- ✓ Atto di compravendita in data 06/03/2002 n. 10853/964 di repertorio, Notaio Pietro Miele, registrato a Bergamo il 12/03/2002 al n. 2730 serie 1V e trascritto a Brescia in data 14/03/2002 ai nn. 11301/7174;
- ✓ Atto di trasformazione di società in data 09/07/2014 n. 38441/13036 di repertorio del Notaio Alberto Maria Ciambella, registrato a Bergamo 1 in data 30/07/2014 al n. 11693 serie 1T;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISASSIONE	Pagina:	3 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

- ✓ Atto di compravendita del 21.05.2015 n. 147527/60902 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Brescia, in data 8.06.2015 ai nn. 18897/12424.

► I GRAVAMI E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

- ✓ **Servitù** non aedificandi a carico della particella 3597 subb. 1, 2, 3, 5 e 6 ed a favore della particella 3597 sub. 4, sulla quale insiste, ora, il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto, costituita con atto in data 06/03/2002 n. 10853/964 di repertorio, Notaio Pietro Miele, trascritto a Brescia in data 14/03/2002 ai nn. 11302/7175;
- ✓ **Ipoteca giudiziale** nn. 4971/730 dell'11.02.2016 (decreto ingiuntivo del 14.01.2016 n. 332 repertorio Tribunale di Monza) a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED];
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritto a Brescia in data 19.01.2018 ai nn° 2397/1608

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

L'appartamento si trova all'ultimo piano di una delle palazzine che compongono il complesso residenziale denominato "Residenza Orchidea" e si compone di ingresso direttamente in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte con ripostiglio, bagno e camera da letto, oltre che da un più che comodo terrazzo, mentre a piano interrato si trovano la cantina e l'autorimessa di buone dimensioni, il tutto in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Di buon livello le finiture, con ceramica del soggiorno e legno a listelloni nella camera da letto, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di **50,00 m²**.

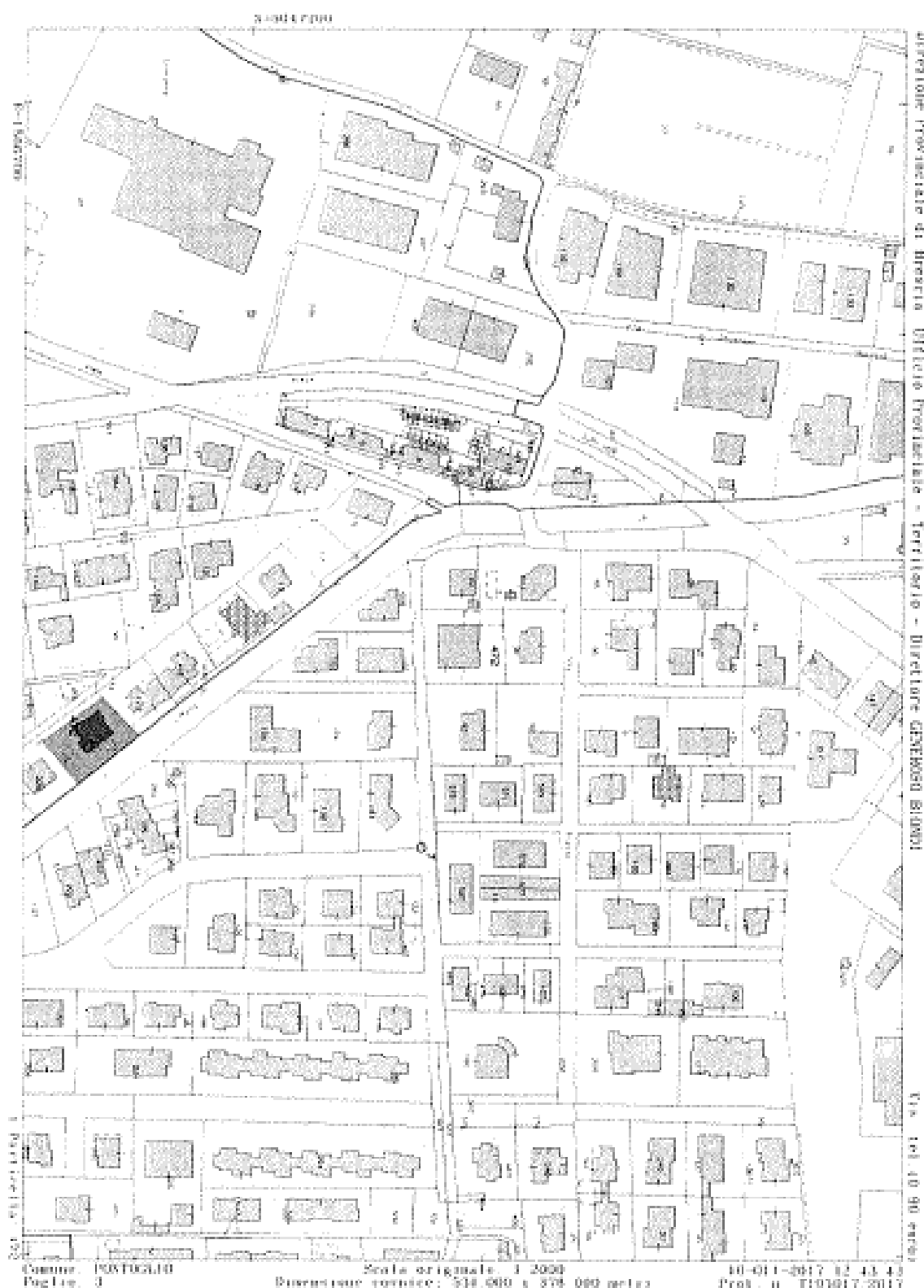
L'appartamento risulta oggi condotto in locazione da [REDACTED]
[REDACTED] in forza di regolare contratto registrato a Chiari in data 23 aprile 2015 al n. 1682 serie T con prima scadenza al 31.03.2019 rinnovabile per anni 4. Canone annuo € **5.040,00**.



A seguire la documentazione catastale.

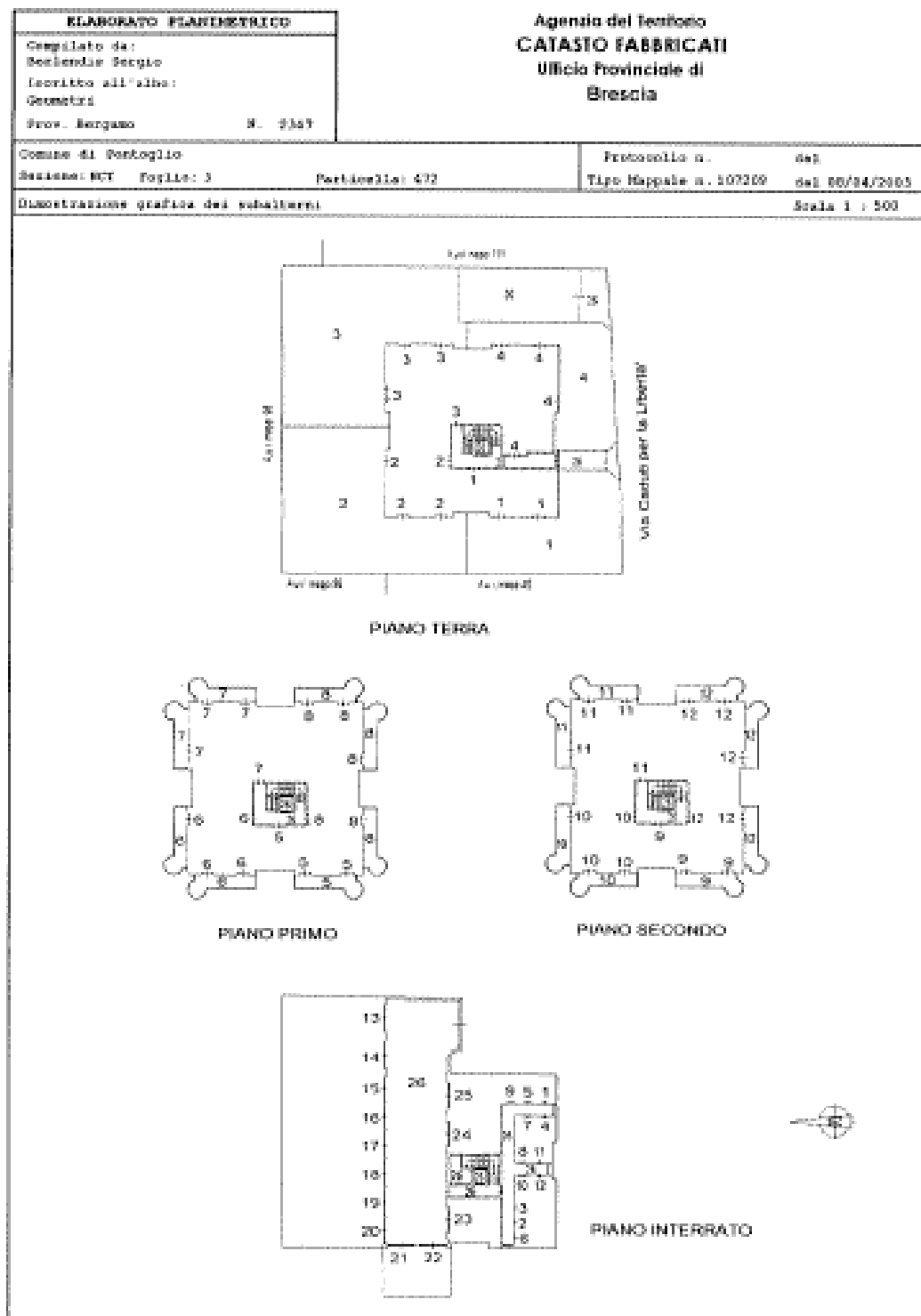
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 8
Nominativo:	POUEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BIENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 8
Nominativo:	POBEDA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO



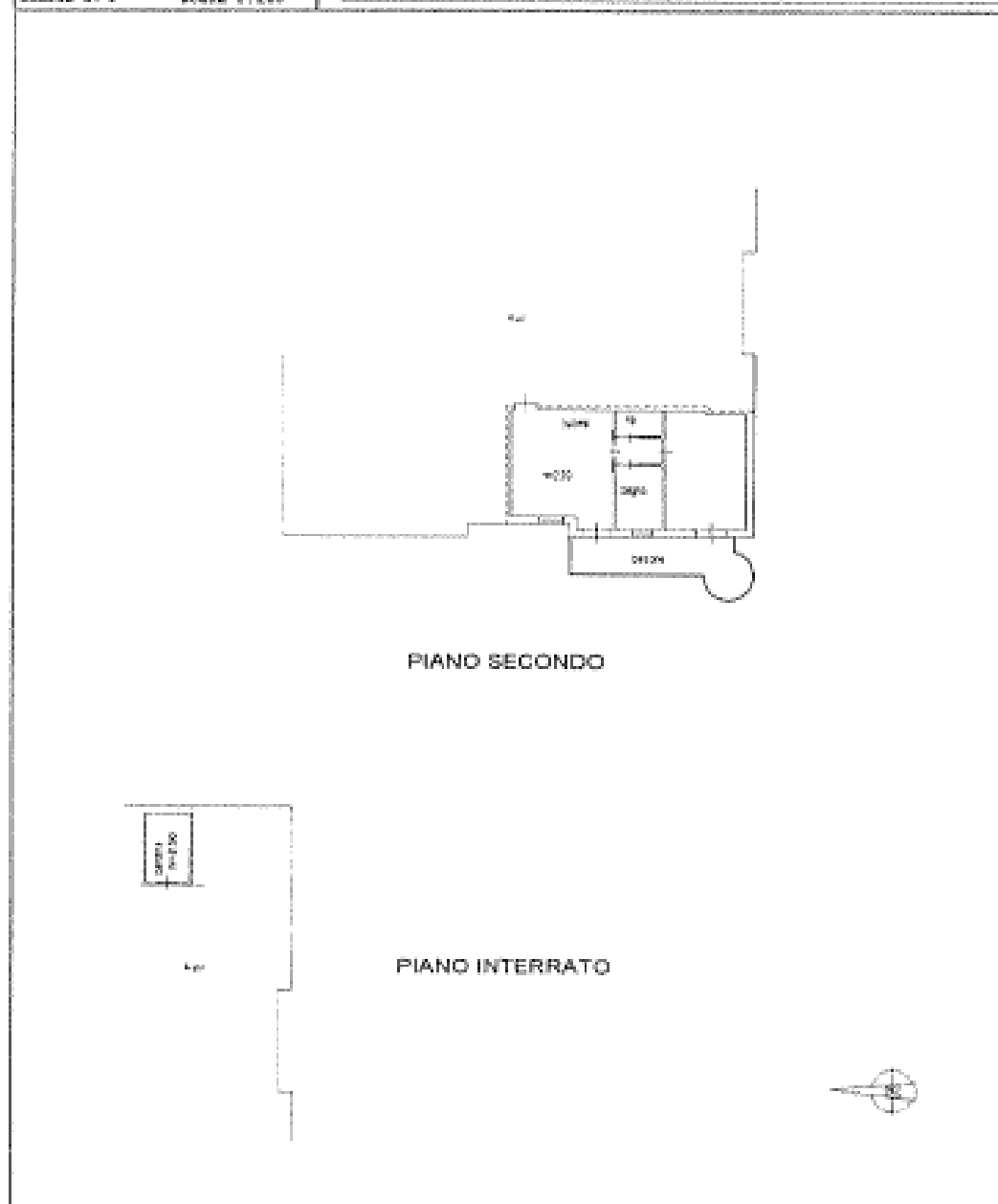
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/01/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - ABITAZIONE - MAPPALE 4729/71

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di s.l.s. in Comune di Pontoglio Via Caduti Per La Libertà _____ civ. _____	
Identificativi Catastrali: Sezione: MCT Foglio: 3 Particella: 472 Subalterno: 9	Computato da: Berlusconi Sergio Scritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo W. 2547

Scheda n. 1 Scala 1:200



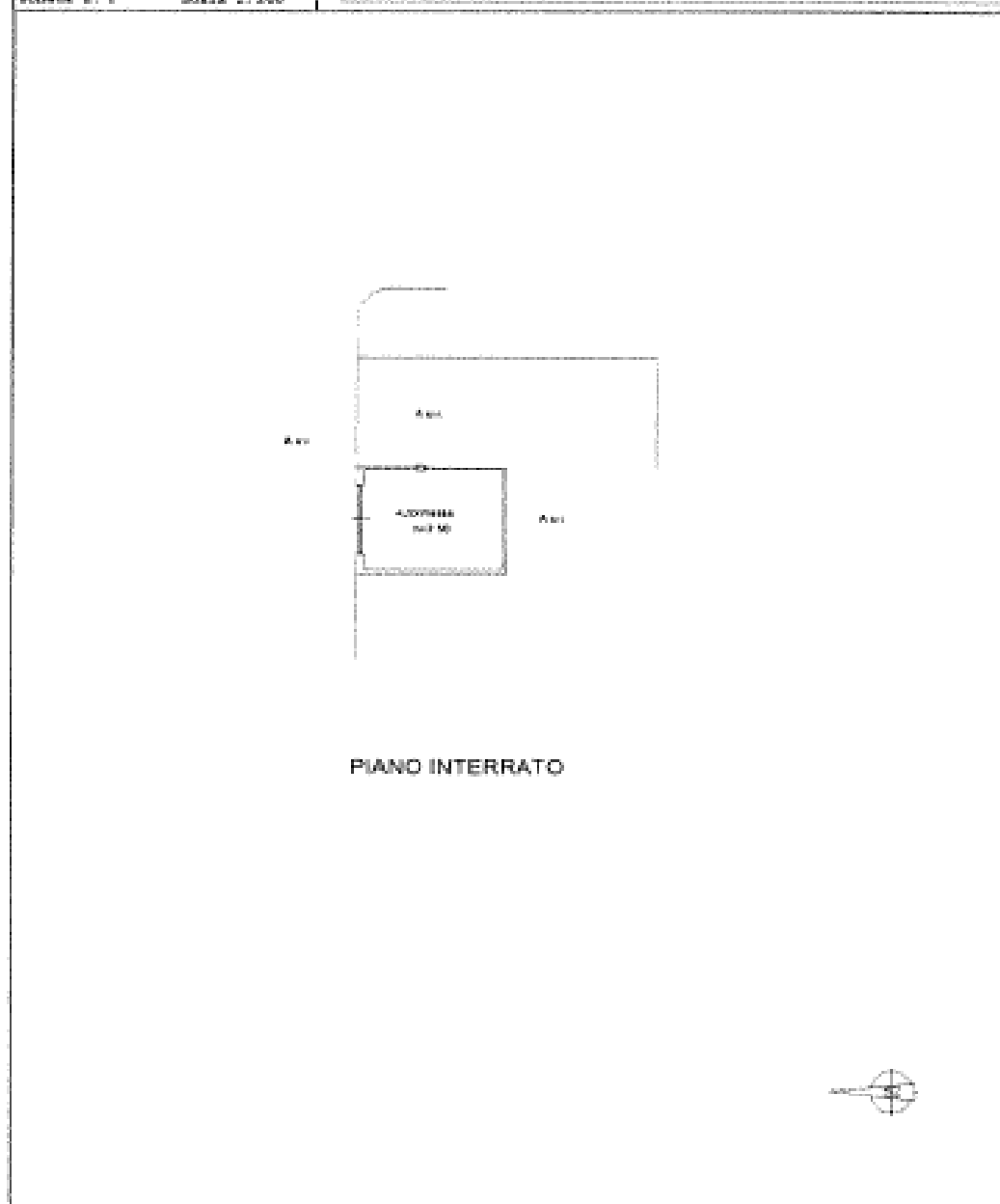
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	02/2017
Oggetto:	VINCIALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 8
Nominativo:	POLEON S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - AUTORIMESSA - MAPPALE 472/24

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Pianta n. _____ in Comune di Pontoglio Via Caduti Per La Libertà' _____ n. _____.	
Identificativi Catastrali: Sezione: MCT Foglio: 3 Particella: 472 Subalterno: 24	Computata da: Decisoria Poggio Iscritta all'albo: Geometri Prov. Bergamo M. 2147

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DIMISSIONE	Pagina:	8 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Pontoglio sono al momento presenti 184 annunci di appartamenti in vendita. Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima (115), è da ritenersi affidabile e significativo.

Secondo i dati rilevati, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Pontoglio è compreso tra 800 €/m² e 1.100 €/m² per la compravendita e tra 2,70 €/m² mese e 4,70 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Per le autorimesse si rileva una quotazione media di € 13.000,00

Negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per appartamenti in vendita sono in aumento (+3,45%).

Nel nostro caso siamo di fronte ad un appartamento di modeste dimensioni, ben strutturato e con finiture discrete, meritevole di una quotazione unitaria di 1.000 €/m² in modo da calcolare con € 50.000,00 (1.000 €/m² x 50m²) il più probabile valore di cessione dell'appartamento, a cui aggiungere la valutazione dell'autorimessa, pari ad € 12.000,00 e ciò per complessivi **€ 62.000,00**, al lordo di eventuali residui di mutui.

Sappiamo che l'appartamento è regolarmente affittato a terzi, con un contratto che scade a marzo del 2023, e pertanto è da considerarsi non disponibile da parte del possibile acquirente. In questo caso e consuetudine deprezzare l'immobile di una percentuale che oscilla tra il 15% e il 30%. Nel nostro caso, stante che il possibile acquirente continuerebbe a percepire un buon reddito derivante dal canone di affitto, ritengo di operare un abbattimento del valore in misura minima (15%) in modo da determinare in **€ 52.700,00** il reale valore di cessione dell'immobile.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

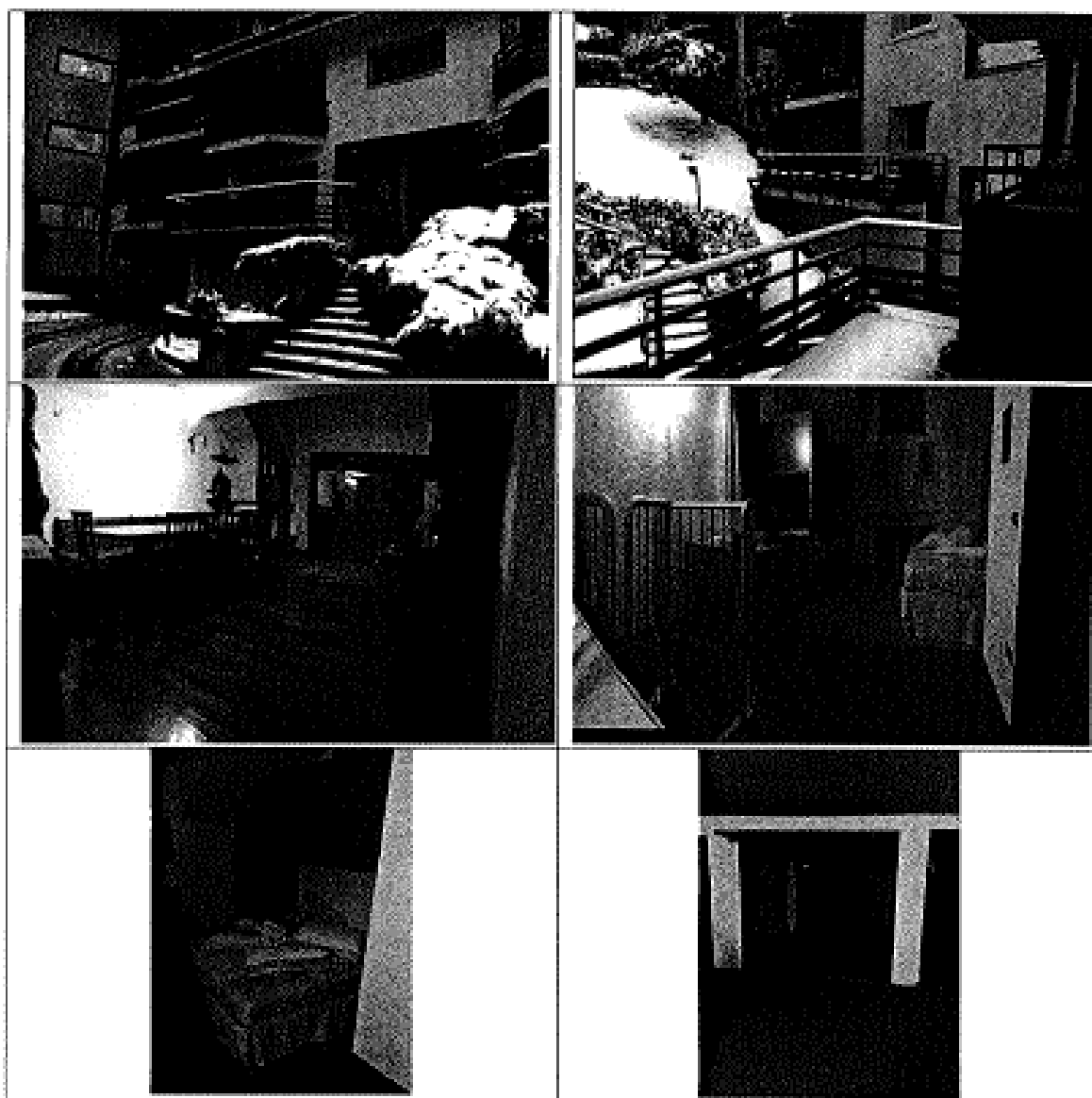
Stante le caratteristiche dell'immobile, ancorché indisponibile da parte di terzi, ritengo possibile la cessione nell'arco temporale di 06/08 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 03

VIA PRADOSOLE – LOC. PRATI DI PREOTTONE – ARTOGNE (BS)



► COMPOSIZIONE:	✓ N° 1 APPARTAMENTO ✓ N° 1 AUTORIMESSA
► RICAVO TOTALE ATTESO:	✓ 90.500,00 €
► N° LOTTI:	✓ UNICO
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ 6/8 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - FRESCORE BALEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Artogne, località Monte Campione, nel complesso immobiliare denominato "Le Malghe", appartamento a piano terzo, scala 6, interno n. 22, composto da soggiorno, cucina, bagno, 2 camere, 2 balconi oltre a soppalco con bagno e balcone, nonché autorimessa a piano interrato distinta con il n. 70, identificati al N.C.E.U. alla partita 1001161, foglio 29, Località Prati di Preottone

► DATI CATASTALI

N.C.E.U., foglio 29, Località Prati di Preottone, l'intera quota di proprietà e possesso di:

- ✓ **mappale 2784/123**, piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, RC Euro 371,85;
 - ✓ **mappale 4511/45**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, RC Euro 81,91
- costituenti di fatto un unico lotto omogeneo per la vendita.

► CONFINI

Confini da nord del mappale 2784/123: affaccio su esterno, vano scala-corridoio comune, altra unità immobiliare, affaccio su esterno.

Confini da nord del mappale 4511/45: rampa di accesso autorimesse, intercapedine, altra u.i. autorimessa, corsello-rampa comune.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso immobiliare di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione di Lottizzazione stipulata con atto in data 11/04/1975 n. 2534 di repertorio, Notaio Passari di Capo di Ponte, registrata a Breno in data 02/05/1975 al n. 1564 vol. 4 mod. 2 ed ivi trascritta in data 09/05/1975 ai nn. 1324/1219, in forza della Concessione Edilizia n. 273 rilasciata in data 11/05/1978 e successive varianti. Oltre a Regolamento consortile depositato in data 31/12/1977 presso il Notaio Francesco Passari di Breno, n. 14158/1737 di repertorio, registrato a Breno il 20/01/1978 al n. 106 vol. 6 mod. 1 e modificato con verbale in data 30/06/1978, n. 15102/2108 di repertorio, Notaio Francesco Passari, registrato a Breno il 20/07/1978 al n. 2147 vol. 7 mod. 1 ed ivi trascritto in data 24/07/1978 ai nn. 2690/3411

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

DIFFORMITÀ RILEVATA	ELIMINAZIONE NON CONFORMITÀ
L'analisi di conformità ha evidenziato alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, e ciò in particolare: 1. L'accesso alla cucina e bagno avviene direttamente dal soggiorno e non dal disimpegno; 2. Il disimpegno originario è stato chiuso verso la camera ed è rimasto accessibile verso la cucina e utilizzato come ripostiglio. 3. La scala di accesso al piano sottotetto non è stata realizzata in appoggio ma sostituita da una scala a chiocciola.	Le non conformità rilevate possono essere eliminate con: 1. Presentazione di comunicazione di esecuzioni opere al Comune; 2. Presentazione di nuova planimetria catastale Costo intervento: € 2.000,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "SENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA PROVENIENZA

- ✓ Atto di compravendita in data 09/04/1980 n. 1780-17899/3370 di repertorio, Notaio Francesco Passari, registrato a Breno in data 02/05/1980 al n. 1382 vol. 13 ed ivi trascritto in data 09/05/1980 ai nn. 1820/1608. (provenienza [REDACTED])
- ✓ Atto di fusione [REDACTED] dell'8.03.2016 n. 150054 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, non trascritto c/o la Conservatoria dei RR.LL. di Breno (dati desunti da indagine catastale).

► I GRAVAMI E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritto a Brescia, Conservatoria di Breno in data 1.01.2018 ai nn° 354/252

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

L'appartamento si trova al terzo e quarto piano, contraddistinto con il n° 22, di un complesso edilizio di grandi dimensioni a vocazione residenziale, denominato "Condominio Le Malghe" facente parte del comprensorio di Montecampione e più precisamente in Località Prati di Preattone del comune amministrativo di Artogne. Lo stabile si presenta in buone condizioni sia di manutenzione sia di conservazione. All'appartamento si accede tramite corridoio comune e si compone di soggiorno, cucina e bagno con due camere da letto e due balconi a piano terzo e da un unico locale con bagno e balcone a piano sottotetto. Le finiture interne, ancorchè risalenti al periodo della costruzione, appaiono in ordine e di buon livello. L'appartamento viene ceduto completamente arredato e ha una capacità di nove posti letto. Compete all'appartamento l'autorimessa a piano interrato contraddistinta dal n° 70, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di **115 m²**. L'appartamento è libero e immediatamente disponibile.



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	4 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 8
Nominativo:	POEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - AUTORIMESSA - MAPPALE 472/24

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 8 (Verso Catasto Edilizio Urbano)

Linea
50

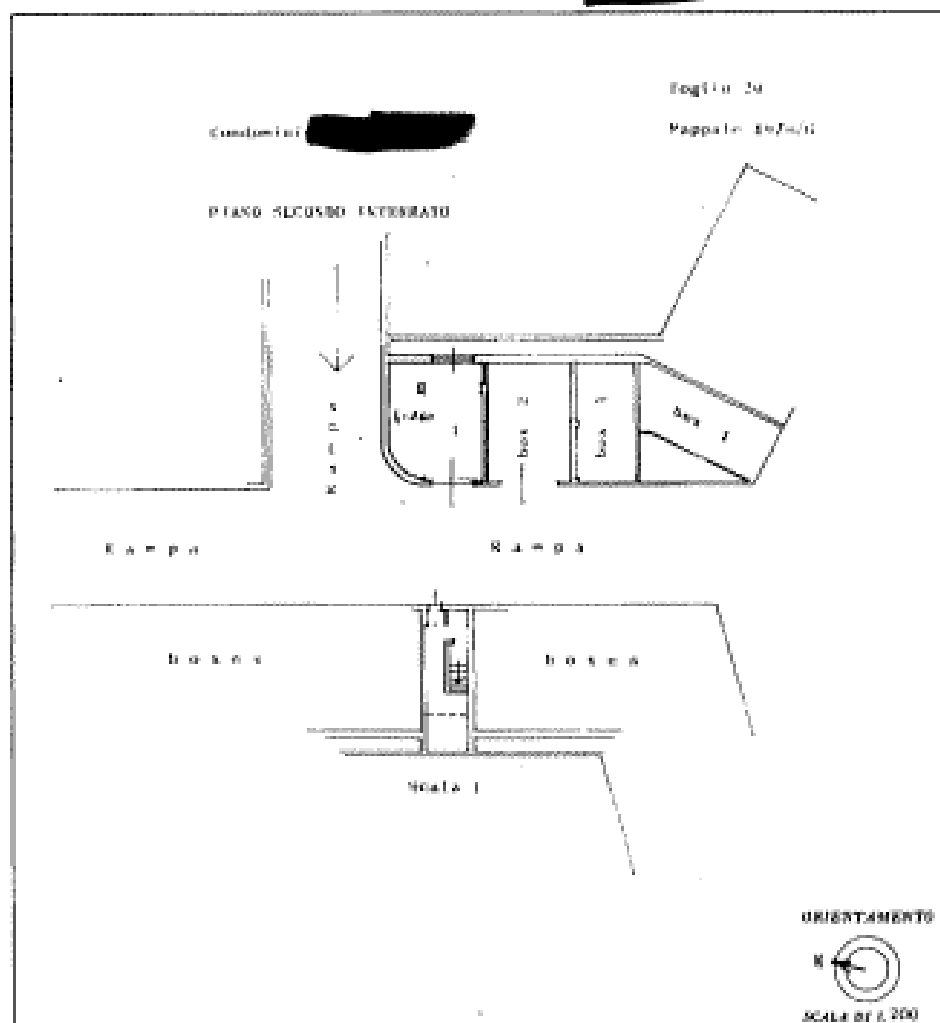
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di [redacted]

Dato

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di [redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. 24

8.11.2017
24/2



Completato dal [redacted]
[redacted]
[redacted]
Fornito all'Atto di [redacted]
Atto Provisorio di [redacted] n° 5120
Data [redacted] 19/09
Firma [redacted]

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@ggeopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/3017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

In tutta Artogne sono al momento presenti 34 annunci di trivani in vendita. Il prezzi mediamente richiesti in tutto il comune per un trivano in vendita, sono compresi tra 650 €/m² e 800 €/m².

Negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per trivani in vendita sono in forte aumento (+13,44%).

Nel nostro caso siamo di fronte ad un appartamento con destinazione "casa vacanza" ben tenuto e strutturato e con finiture di buon livello, completamente arredato e inserito in condominio di grandi dimensioni. Purtroppo ad Artogne gli immobili hanno quotazioni più basse rispetto al comprensorio di Monte Campione, ed è penalizzato da una elevata offerta a fronte di una più che modesta richiesta.

Ciò premesso ritengo coerente una valutazione unitaria di € 700,00 in modo da calcolare con € 80.500,00 (700 €/m² x 115 m²) il più probabile valore di cessione dell'appartamento, a cui aggiungere la valutazione dell'autorimessa, pari ad € 12.000,00, con costi per la sanatoria pari ad € 2.000,00 a dadurre, e ciò per complessivi € 90.500,00, al lordo di eventuali residuo di mutui.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Stante le caratteristiche dell'immobile, la sua collocazione e la presenza di numerose offerte, ritengo possibile la cessione nell'arco temporale di 6/8 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONI	Pagina:	8 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

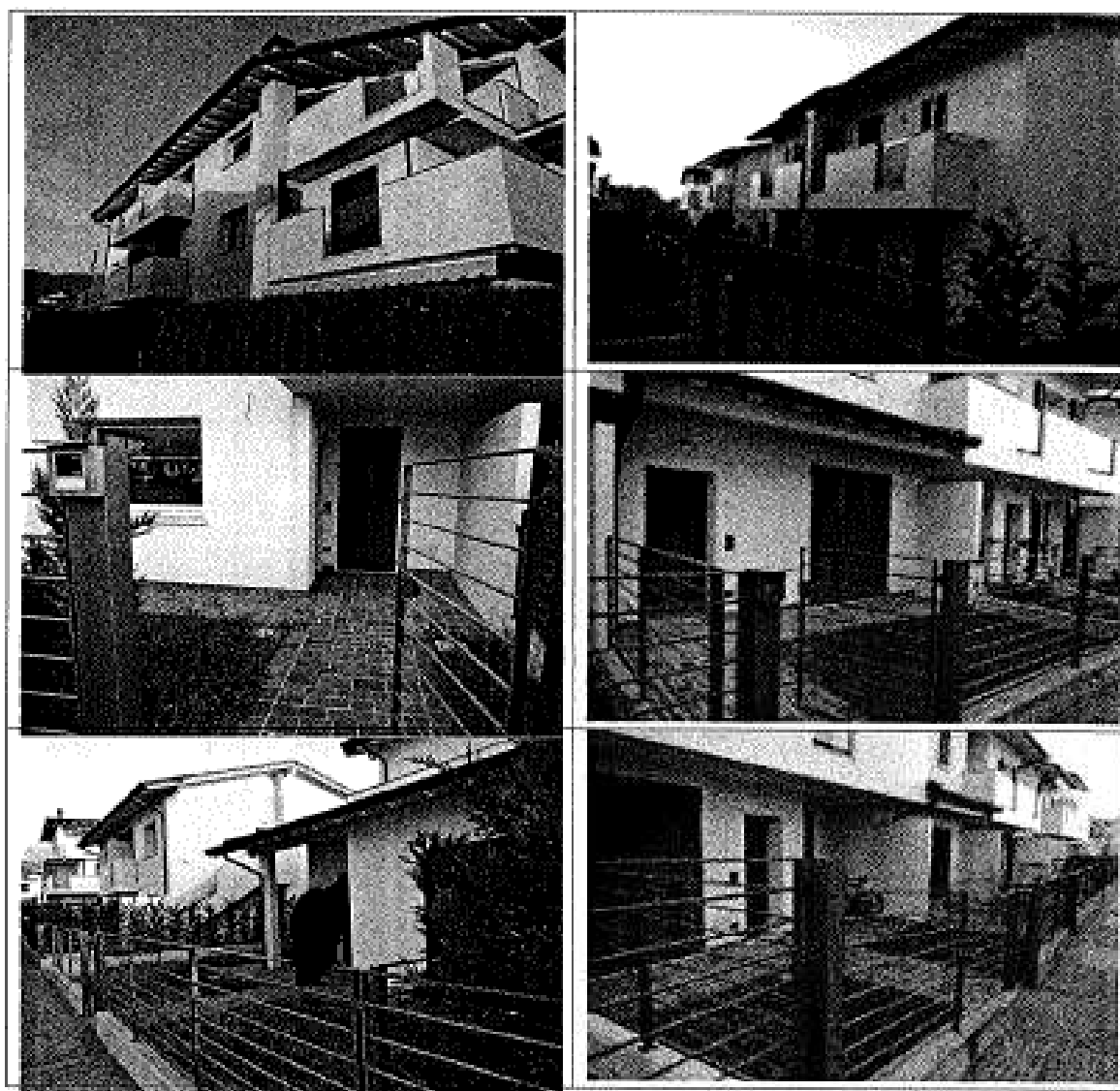
 **studio tecnico**
Geometri, Periti, Architetto

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 04

VIA MONTE GRAPPA – VIA MEAROLI – ALZANO LOMBARDO (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 5 APPARTAMENTI ✓ N° 8 AUTORIMESSE
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 817.600,00 € ✓ UNICA SOLUZIONE: 570.000,00 €
► N° LOTTI	✓ 7
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 18 - 24 MESI ✓ UNICA SOLUZIONE: 3 - 4

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 34/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Alzano Lombardo, via Monte Grappa e via Mearoli, nel complesso residenziale caratterizzato da una edilizia di medio-alto livello con appartamenti, appartamenti in villa e villette, l'intera quota di proprietà e possesso di cinque abitazioni e otto autorimesse, costituenti, di fatto, 7 lotti omogenei per la vendita, oltre a porzioni di aree, porzioni di strade, parcheggi e urbanizzazioni, non vendibili e non considerate ai fini della valutazione, possibilmente da abbandonare.

► DATI CATASTALI

NCEU, Sezione Urbana NE, foglio 10, comune di Alzano Lombardo Censuario di Nese:

LOTTO 1

- ✓ **mappale 5472/10**, Via Monte Grappa n. SNC, piano 1, cat.A/2, classe 4, cons. vani 5,5, €667,52;
- ✓ **mappale 5472/19**, Via Monte Grappa n. SNC, piano S1, cat.a C/6, classe 3, cons. m² 31, € 76,85;

CONFINI

Confini da nord del mappale 5472/10: affaccio su esterno, scala di accesso-giardino esclusivo, affaccio su esterno, sub. 9

Confini da nord del mappale 5472/19: terrapieno, sub.20, corsello-rampa comune, sub. 18 e sub.6.

LOTTO 2

- ✓ **mappale 5621/7**, Via Mearoli n. SNC, piano T-1-S1, cat.A/2, classe 2, cons. vani 10, RC €877,98
- ✓ **mappale 5621/20**, Via Mearoli n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 3, cons. m² 25, RC €61,97;
- ✓ **mappale 5621/21**, Via Mearoli n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 3, cons. m² 22, RC € 54,54;

CONFINI

Confini da nord del mappale 5621/7: sub. 6, sub. 4, sub.1, sub. 8 e mapp. 5472

Confini da nord del mappale 5621/20: sub.21, corsello-rampa comune, sub. 701, sub.8 e sub. 7

Confini da nord del mappale 5621/21: sub.22, corsello-rampa comune, sub. 20,e sub. 7.

LOTTO 3

- ✓ **mappale 5621/3**, Via Mearoli n. SNC, piano T, cat. A/2, classe 2, cons. vani 5, RC Euro 438,99;
- ✓ **mappale 5621/26**, Via Mearoli n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. m² 39, RC Euro 82,58.

CONFINI

Confini da nord del mappale 5621/3: affaccio su esterno e su sub. 5, sub. 1, sub.4 e sub. 6

Confini da nord del mappale 5621/26: sub.27, corsello-rampa comune, sub. 25 e terrapieno

LOTTO 4

- ✓ **mappale 5621/15**, Via Mearoli n. SNC, piano T, cat. A/2, classe 2, cons. vani 5,5, RC € 482,89;
- ✓ **mappale 5621/29**, Via Mearoli n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. m² 42, RC € 88,93

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

CONFINI

Confini da nord del mappale 5621/15: sub. 17, affaccio su esterno, sub.14, sub. 1

Confini a nord del mappale 5621/29: sub.28, terrapieno, corsello comune, sub. 30 e sub. 14

LOTTO 5

✓ **mappale 5621/14**, Via Mearoli n. SNC, piano T-1-S1, cat. A/2, classe 2, cons. vani 7,5, RC €658,48;

✓ **mappale 5621/30**, Via Mearoli n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. m² 27, RC € 57,17;

CONFINI

Confini da nord del mappale 5621/14: sub. 15,affaccio su esterno, sub. 13 e sub.1;

Confini a nord del mappale 5621/30: sub.29, sub. 14, sub. 31, corsello comune

LOTTO 6

✓ **mappale 5621/22**, Via Mearoli n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. m² 35, RC € 74,11;

CONFINI

Confini da nord del mappale 5621/22: sub 23, corsello comune, sub. 21, sub.7 e terrapieno.

LOTTO 7

✓ **mappale 5621/23**, Via Mearoli n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 2, con. m² 36, RC € 76,23

CONFINI

Confini da nord del mappale 5621/23: sub. 24, corsello comune, sub. 22, terrapieno.

Ad oggi risultano in capo alla Poledil s.r.l. ancora i diversi mappali elencati a seguire, costituenti strade, parcheggi ad uso pubblico, aree urbane, urbanizzazioni ecc. tutti da cedere al Comune o al condominio, giusta convenzione edilizia, e che vengono citati solo per dovere di informazione ma che non concorrono alla formazione del valore.

NCEU, Sezione Urbana NE, foglio 10:

- ✓ **mappale 5472/23**, Via Monte Grappa n. SNC, piano T, cat. F/1, cons. area urbana di m² 13;
- ✓ **mappale 5459**, Via Monte Grappa n. SNC, piano T, cat. F/1, cons. area urbana di m² 247;
- ✓ **mappale 5463**, Via Monte Grappa n. SNC, piano T, categoria F/1, cons. area urbana di m² 100;
- ✓ **mappale 5492**, Via Pasubio n. SNC, piano T, categoria F/1, cons. area urbana di m² 39;

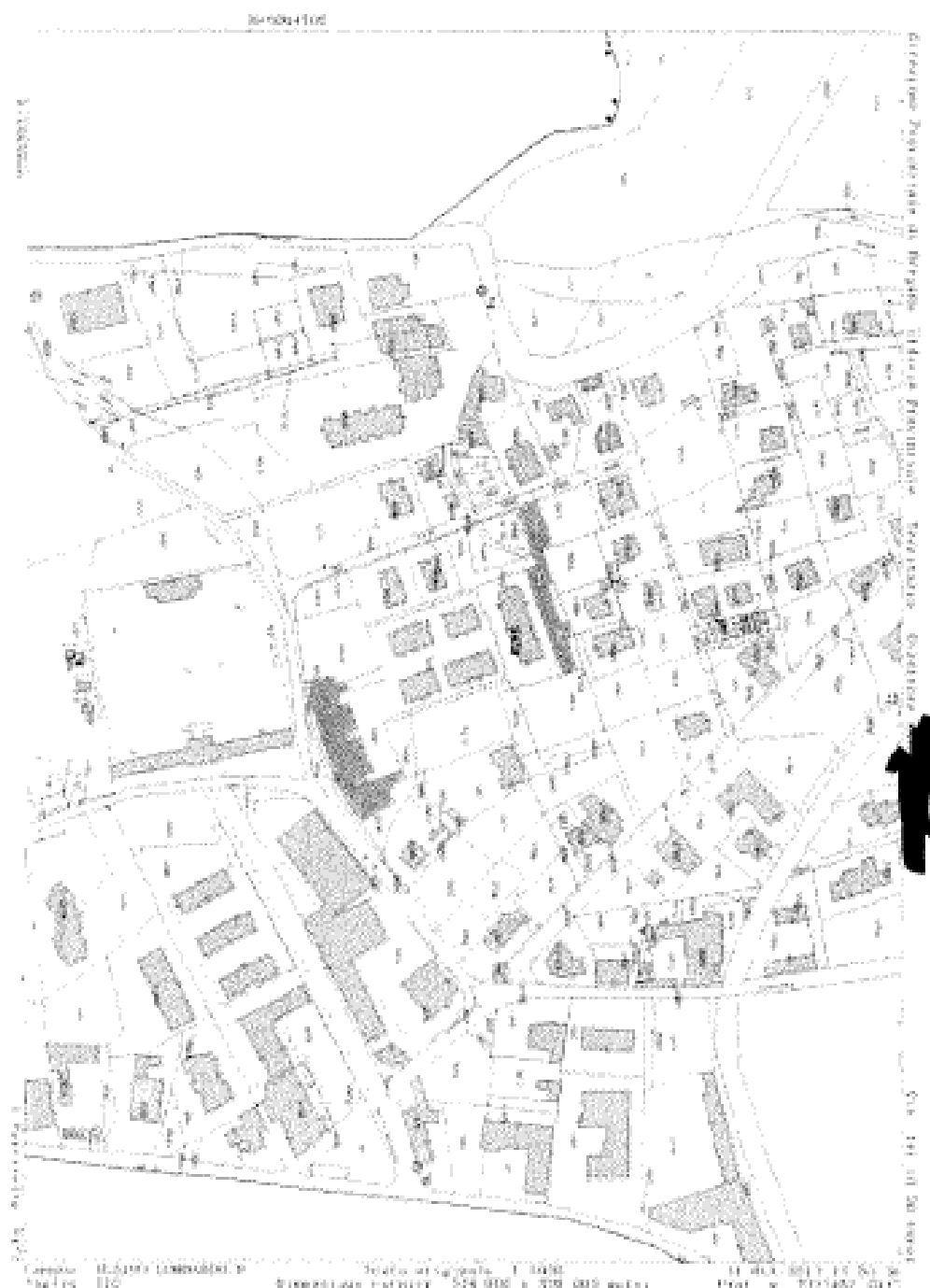
CT, foglio 3:

- ✓ **mappale 5479** di are 2.00, qualità SEM IRR ARB, classe 1, RD Euro 2,01, RA Euro 1,39;
- ✓ **mappale 5481** di are 0.50, qualità SEM IRR ARB, classe 1, RD Euro 0,50, RA Euro 0,35;
- ✓ **mappale 5484** di are 0.10, qualità SEM IRR ARB, classe 1, RD Euro 0,10, RA Euro 0,07;
- ✓ **mappale 5510** di are 8.80, qualità SEM IRR ARB, classe 1, RD Euro 9,54, RA Euro 6,14.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 40
Nominativo:	POLIDE, S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

Oltre alla quota di 1.269.577/2.000.000 i seguenti mappali destinati ad urbanizzazioni 5483 sem. irr. Arb. di m² 410 - 5490 - Sem Irr Arb si m² 560, 5509 - Sem Irr Arb di m² 930, 5511 - Sem Irr Arb di m² 220

STRADE PARCHEGGI E URBANIZZAZIONI NON VENDIBILI



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	83/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	5 di 40
Nominativo:	POLEOIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso immobiliare di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione Edilizia stipulata con atto in data 15/12/2009 n. 128466 di repertorio, Notaio Giovanni Vacirca, trascritta a Bergamo in data 29/12/2009 ai nn. 85240/53559.

Le unità al mappale 5472 sono state realizzate in forza ed in conformità al Permesso di Costruire n. 104/2010 R.C., n. 11470 prot. ant., rilasciato dal Comune di Alzano Lombardo in data 27/10/2010 e successivo Permesso di Costruire in variante n. 104/2010 var. 1.12, nonché provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 56/2010/AP, n. 2010/0013683/Vl.3 prot., rilasciato in data 27/10/2010, e per le stesse unità immobiliari è stata presentata Domanda di Agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001 in data 12/04/2012.

Le unità al mappale 5621 sono state realizzate in forza ed in conformità al Permesso di Costruire n. 13/2001 R.C., n. 7634 prot. ant., rilasciato dal Comune di Alzano Lombardo in data 17/08/2011, e successivo Permesso di Costruire in variante n. 13/2011 var. 1.14 R.C., n. 6686 prot. ant., rilasciato dal Comune di Alzano Lombardo in data 15/07/2014, nonché provvedimenti di Autorizzazione Paesistica n. 13/2011/AP, n. 2011/0008953/Vl.3 prot., rilasciato in data 05/07/2011 e Autorizzazione Paesistica n. 13/2011/var.1.14/AP, n. 2014/0009988/Vl.3 prot., rilasciato in data 08/07/2014, e per le stesse unità immobiliari è stata presentata Domanda di Agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001 in data 24/10/2014.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

- ✓ Atto di compravendita del 3.11.2008 n. 124062 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 5.11.2008 ai nn. 69277/39946;
- ✓ Atto di compravendita del 3.11.2008 n. 124064 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 5.11.2008 ai nn. 69279/39948

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ **Servitù** di passo pedonale e carrabile costituita con atto trascritto, a Bergamo, in data 13.03.1961 ai nn. 3235/2772;
- ✓ **Servitù** di passaggio d'acqua e irrigazione costituita con atto trascritto, a Bergamo, in data 3.03.1967 ai nn. 4320/3531;
- ✓ **Servitù** a favore del [REDACTED] trascritta, a Bergamo, in data 30.01.1976 ai nn. 2497/2136;
- ✓ **Servitù** di passaggio d'acqua e irrigazione costituita con atto trascritto, a Bergamo, in data 30.07.1976

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ai nn. 15738/13368;

- ✓ **Servitù a favore** [REDACTED] trascritta, a Bergamo, in data 16.08.1978 ai nn. 19177/16109;
- ✓ **Vincolo di non aedificandi** trascritto, a Bergamo, in data 12.08.1983 ai nn. 19872/16662;
- ✓ **Servitù di passo pedonale e carrale** trascritta, a Bergamo, in data 5.11.2008 ai nn. 69276/39945.

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 85240/53559 del 29.12.2009 (atto del 15.12.2009 n. 128466 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a favore di COMUNE DI ALZANO LOMBARDO e contro POLEDIL S.R.L., per piano attuativo n. 9.

✓ **Ipoteca volontaria** nn. 82326/13315 del 16.12.2009 (atto del 15.12.2009 n. 128467 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma [REDACTED] scadenza non indicata. Grava anche su beni venduti. Si rileva annotamento di riduzione di somma in data 8.06.2012 ai nn. 25493/4653 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad [REDACTED]

- ✓ **Ipoteca giudiziale** nn. 43828/7573 del 6.10.2016 (decreto ingiuntivo del 23.09.2016 n. 1068 repertorio Tribunale di Rovigo) a favore di [REDACTED] e contro POLEDIL SRL, somma iscritta [REDACTED] Grava limitatamente in capo ai mappali 5472/10, 5472/19, 5621/3, 5621/7, 5621/14, 5621/15, 5621/20, 5621/21, 5621/22, 5621/23, 5621/26, 5621/29, 5621/30 e grava anche su beni venduti.
- ✓ **Trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento** in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31.01.2018 ai nn° 4551/3096

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

Complesso residenziale edificato in un'unica realizzazione, su buon progetto con presenza di appartamenti in condominio, in villetta e villette singole con autorimesse nell'interrato. Il complesso appare ben realizzato, non si notano segni di degrado e appare in più che buone condizioni sia di conservazione sia di manutenzione. Tutti gli appartamenti sono da ultimare nelle finiture.

LOTTO 1

- ✓ MAPP. 5472/10 – ABITAZIONE
- ✓ MAPP. 5472/19 – AUTORIMESSA
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 112,00 m²

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE (BG)	Revisione:	0

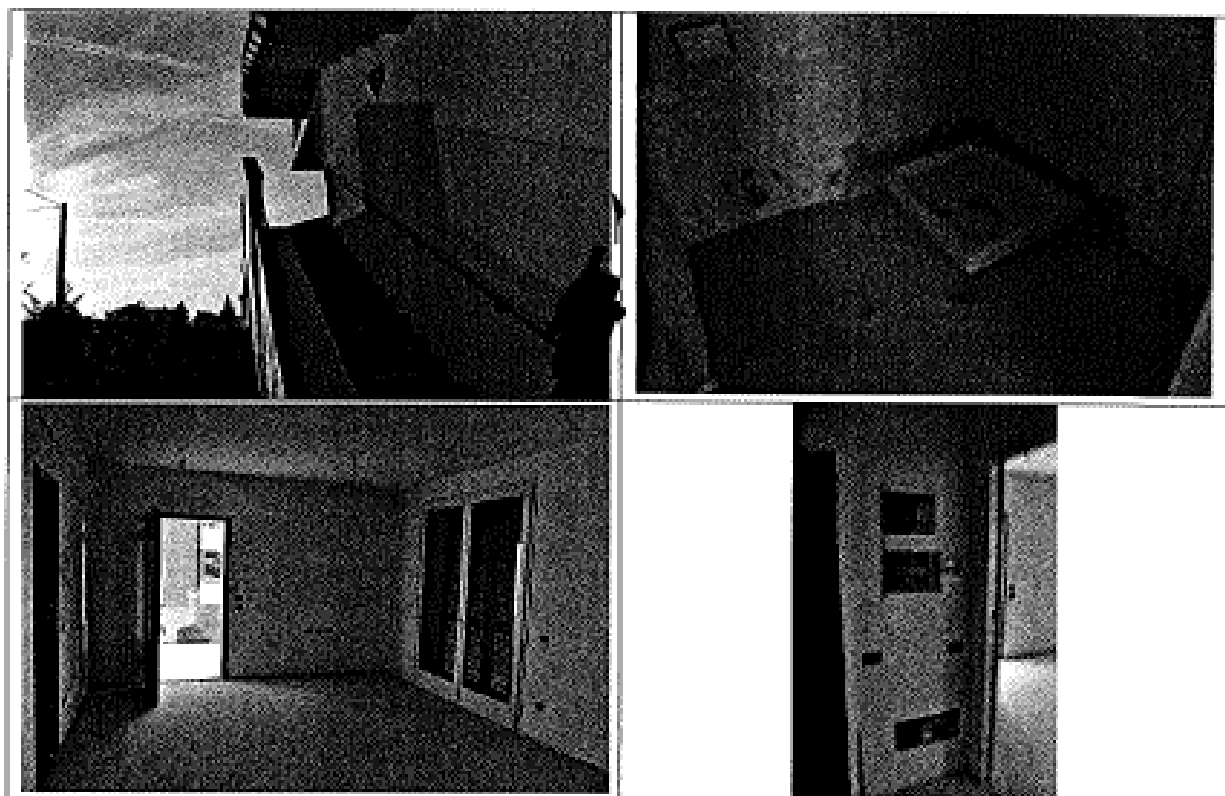
L'appartamento si trova al piano primo di una palazzina a due piani fuori terra con accesso indipendente da scala esterna in proprietà esclusiva e giardinetto, oltre all'autorimessa con ripostiglio. Il riscaldamento è autonomo con radianti a pavimento.

Gli impianti elettrici sono ultimati mancano le sole placche e il cablaggio dei quadri, è stato realizzato anche un impianto di allarme.

Per ultimare l'appartamento occorre ancora fare:

- ✓ Tutte le pavimentazioni;
- ✓ I rivestimenti dei bagni e della cucina;
- ✓ I sanitari dei due bagni;
- ✓ Le porte interne
- ✓ Ultimare l'impianto elettrico
- ✓ Le tinteggiature.

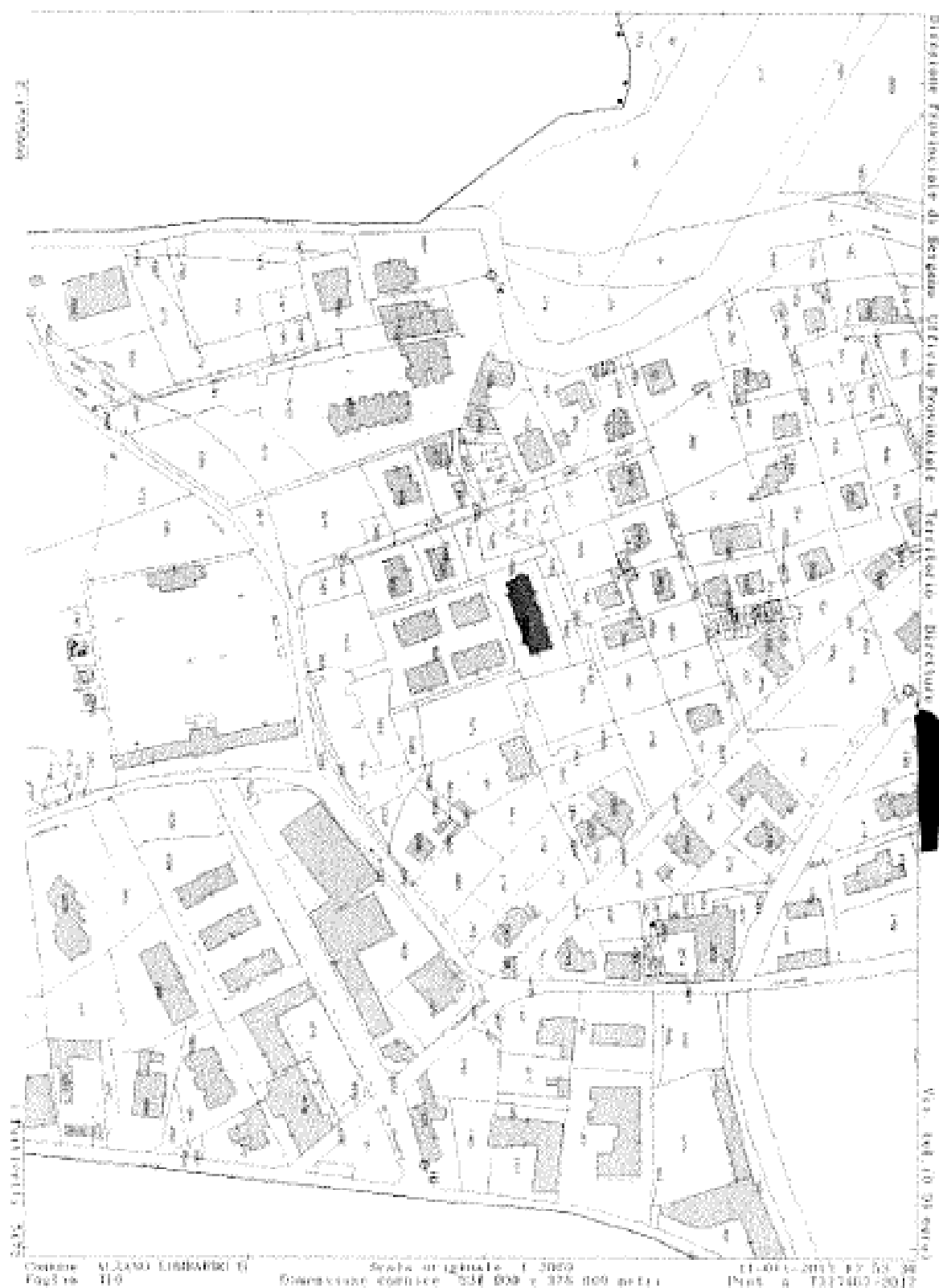
Costo stimato per le ultimazioni € 18.000,00.



A seguire la cartografia catastale.

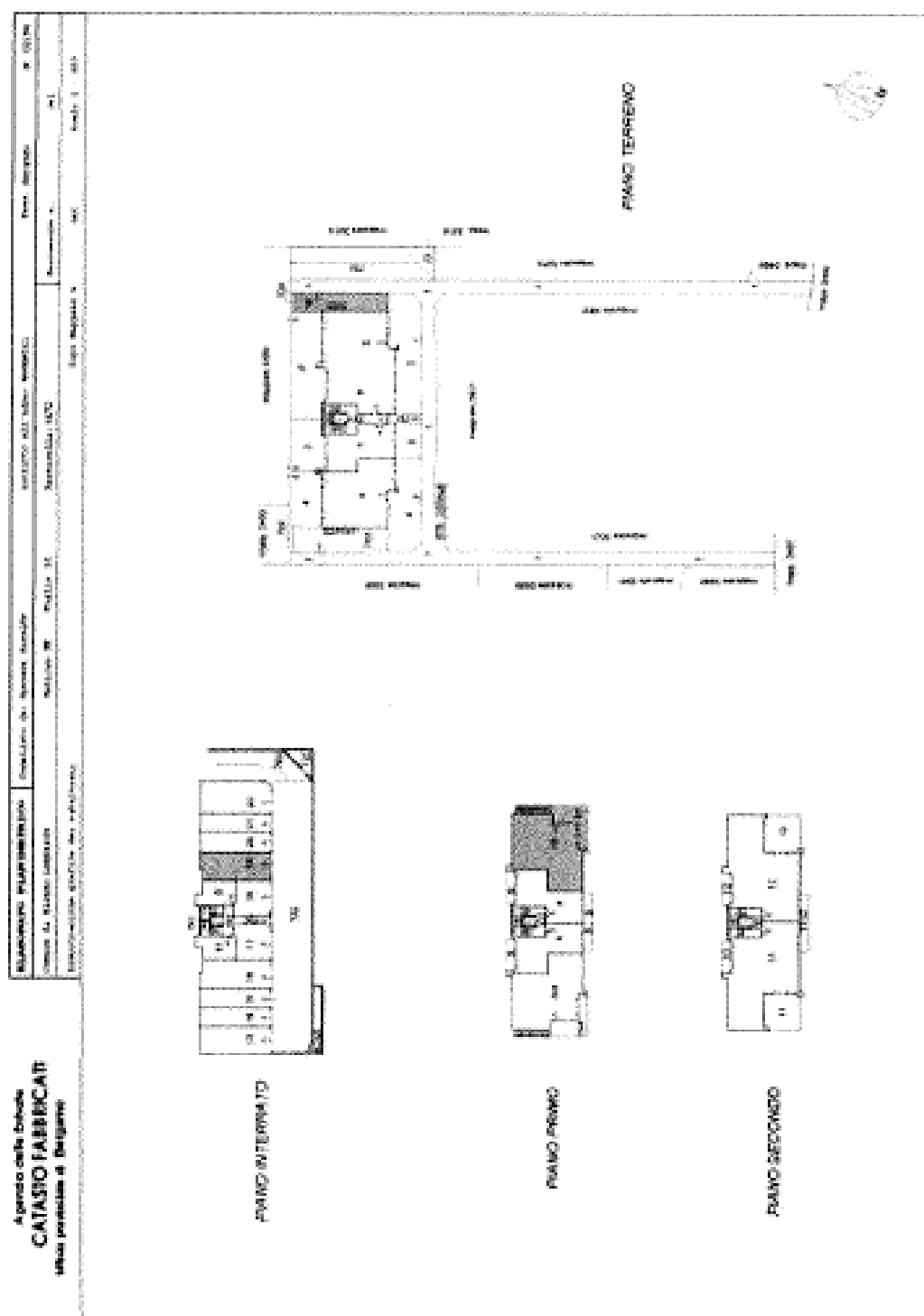
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	8 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Rivisione:	0

LOTTO 1 - L'ELABORATO PLANIMETRICO



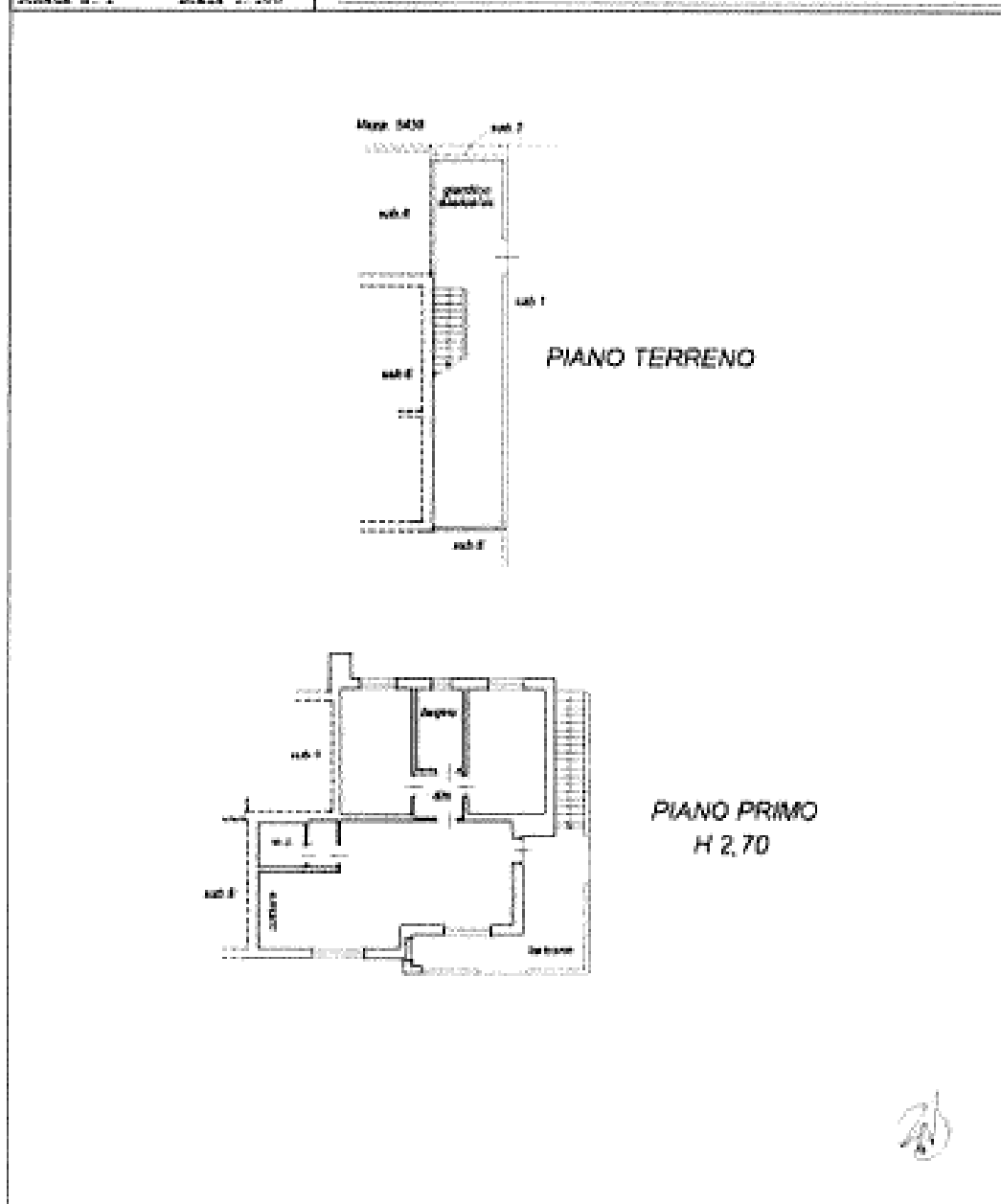
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 80
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - ABITAZIONE - MAPPALE 5472/10

Agente del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. 443	
Planimetria di u.s.c. in Comune di Alzano Lombardo	
Via Monte Grappa	
c.a.p. 22060	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione: RE	Opere: Ristrutturazione
Foglio: 10	Incarico all'atto:
Fattibilità: 5472	Geometra:
Consistenza: 10	Firma: Bergamo
	R. 10224

Scheda n. 1 Scala 1:200



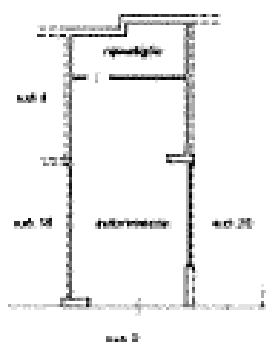
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 33 - TRESORE' BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5472/19

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Richiesta protocollata n. _____ del _____	
Planimetria di s.l.s. in Comune di Alzano Lombardo	
Via Maria Groppe _____ n. _____	
Identificativi Catastrali:	Completata da:
Sezione: 02	Spese Finali:
Foglio: 02	Inserito all'albo:
Fattorella: 5472	Geometra:
Subalterno: 01	Firma: Bergamo _____ N. 02204

Schema n. 1 Scala 1:100



PIANO INTERRATO
H 2.70



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	12 di 40
Nominativo:	POLEDI, S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2

- ✓ **MAPP. 5621/7 – ABITAZIONE**
- ✓ **MAPP. 5621/20 – AUTORIMESSA**
- ✓ **MAPP. 5621/21 - AUTORIMESSA**
- ✓ **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 202,00 m²**

Si tratta della porzione di una villetta bifamigliare, con accesso pedonale da camminamento comune, e che si sviluppa su tre piani e composta a piano terra da ingresso dal portico, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere da letto con scala di accesso ai piani primo e interrato, oltre al giardino. A piano primo due camere da letto con bagno e terrazze e a piano interrato locale ripostiglio, intercapedine e lavanderia con accesso alle due autorimesse. La villetta internamente è da ultimare e occorre fare:

- ✓ Tutte le pavimentazioni;
- ✓ I rivestimenti dei bagni, della lavanderia e della cucina;
- ✓ I sanitari dei due bagni e della lavanderia;
- ✓ Il rivestimento della scala;
- ✓ La barriera della scala;
- ✓ Tutte le porte interne;
- ✓ L'impianto elettrico;
- ✓ La caldaia;
- ✓ Le tinteggiature e gli zoccolini.
- ✓ La ventilazione meccanica

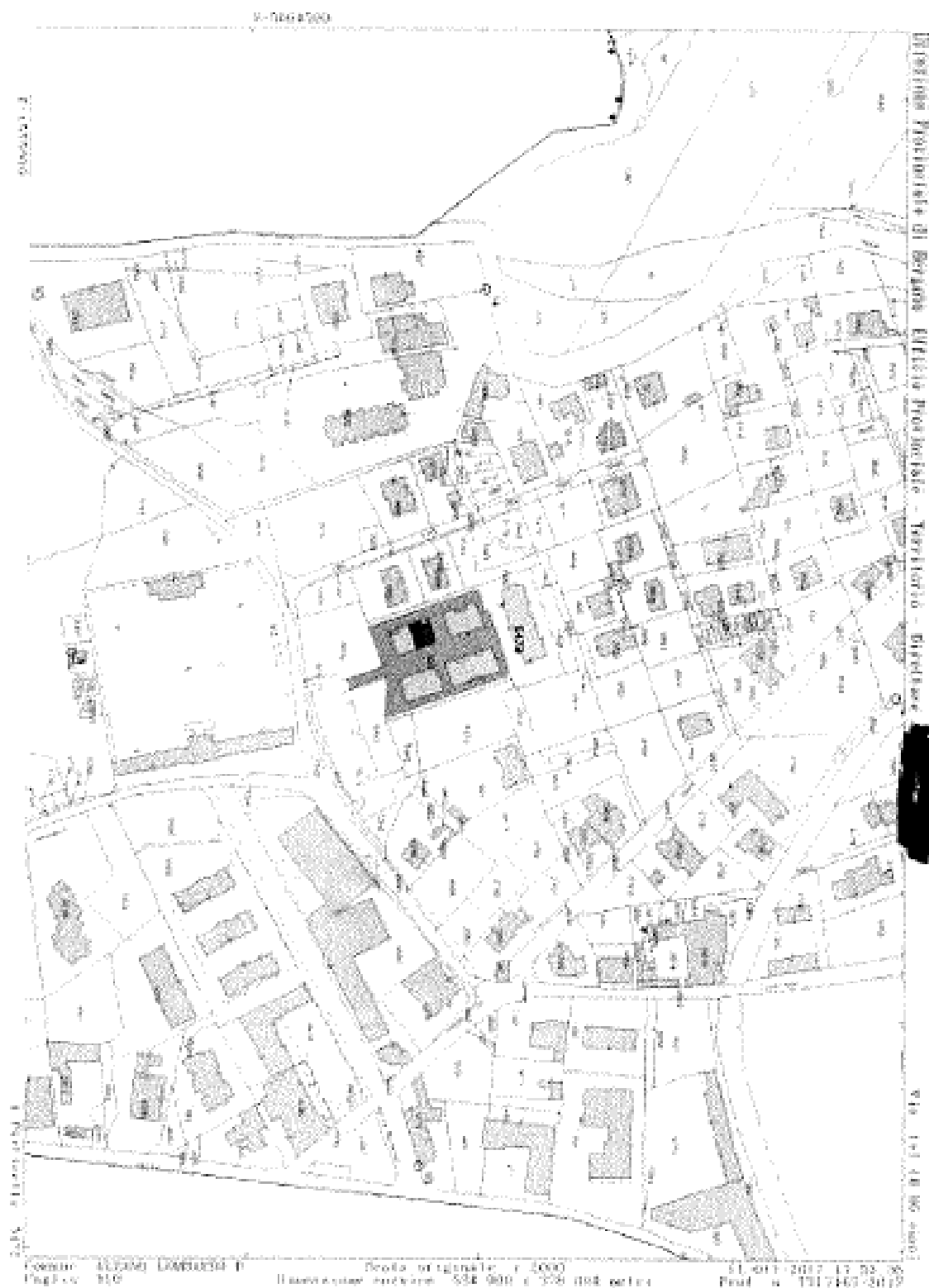
Costo stimato per le ultimazioni € 32.000,00.



A seguire la cartografia catastale

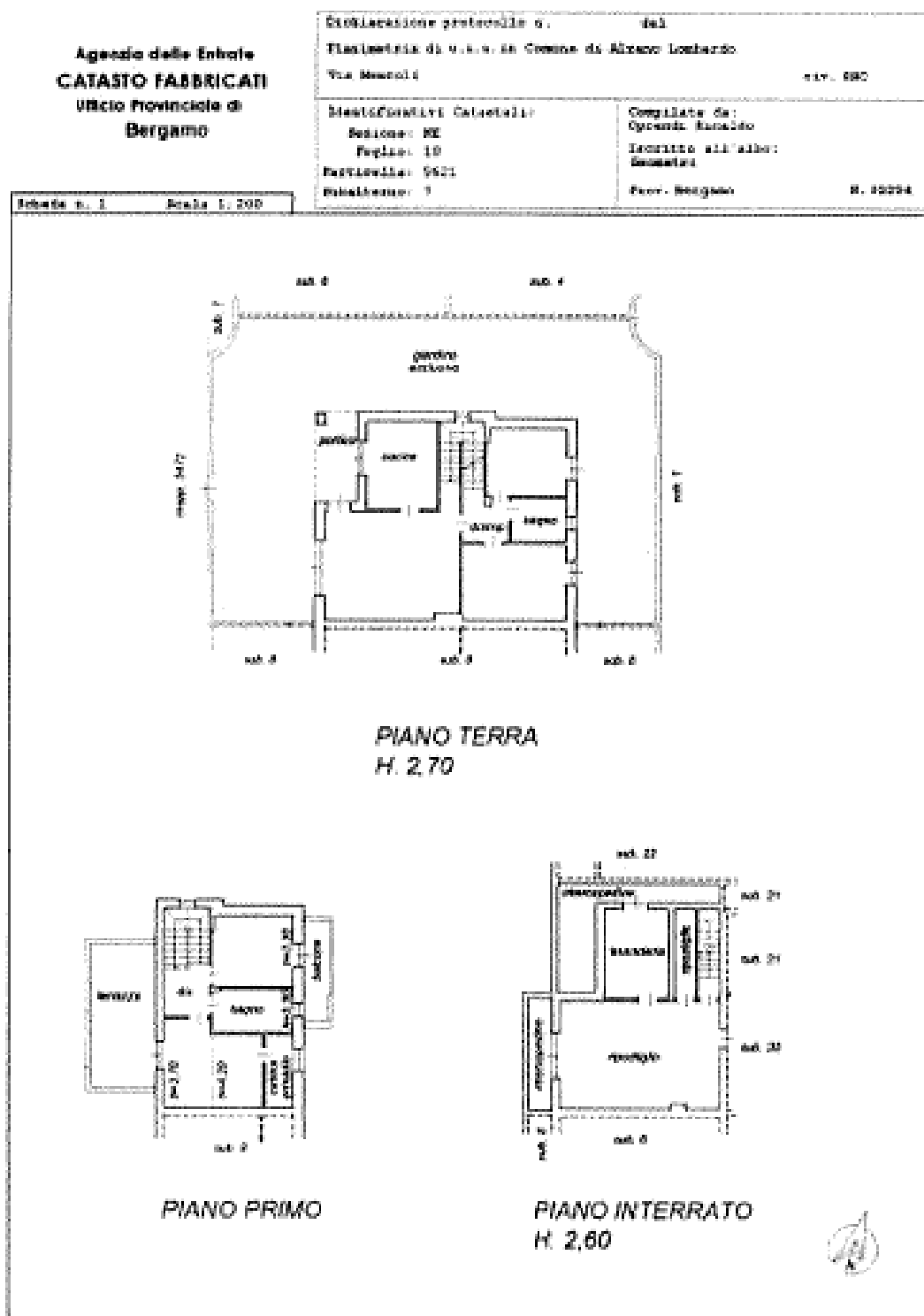
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DIMISSIONE	Foglio:	13 di 40
Nominativo:	POLEDI, S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Esperimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE "RENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	15 di 40
Nominativo:	POBEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - ABITAZIONE - MAPPALE 5621/7



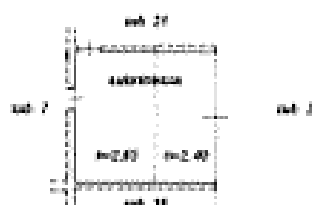
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERITO" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	16 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5621/20

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Contrattazione protocollo n. _____ del _____	
Pianimetria da V.A.V. in Comune di Albino (Lombardia)	
Via Marconi _____ n. _____	
Identificativi Catastrali:	Completato da:
Sezione: 88	Operatore: Enrico
Foglio: 10	Istituto all'aliquota:
Particella: 5621	Comune:
Subalterno: 20	Prov. Bergamo
	N. 02254

Scala n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO



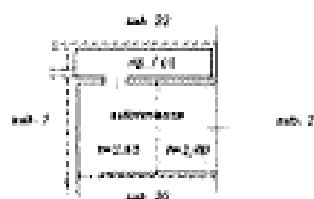
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	16 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5621/21

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione prototipo n. 001	
Elaborata da 014 in Comune di Alzano Lombardo	
Via Novara 001.000	
Identificativi Catastrali:	Compilata da:
Genere: MS	Opertini Rinaldo
Foglio: 10	Tecnica all'albo:
Particella: 5621	Geometra
Subalterno: 21	Prov. Bergamo N. 00234

Scatola n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 34/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	18 di 40
Nominativo:	POLEDDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3

- ✓ **MAPP. 5621/3 – ABITAZIONE**
- ✓ **MAPP. 5621/26 – AUTORIMESSA**
- ✓ **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 90,00 m²**

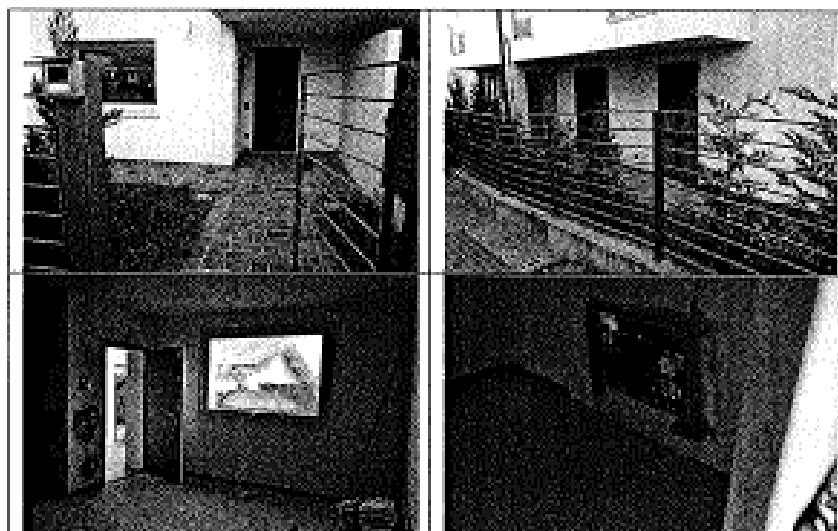
Si tratta di un appartamento a piano terra, con giardino esclusivo, composto da ingresso dal portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte con bagno e due camere da letto, oltre all'autorimessa a piano interrato comprensiva di ripostiglio.

L'impianto elettrico è ultimato, mancano solo le placchette, e all'impianto di riscaldamento a pavimento manca la caldaia;

Allo stato l'appartamento non è ultimato ed occorre ancora fare:

- ✓ Tutte le pavimentazioni;
- ✓ I rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura;
- ✓ I sanitari;
- ✓ Le placche dell'impianto elettrico;
- ✓ Le porte interne;
- ✓ La caldaia;
- ✓ Le tinteggiature e gli zoccolini.

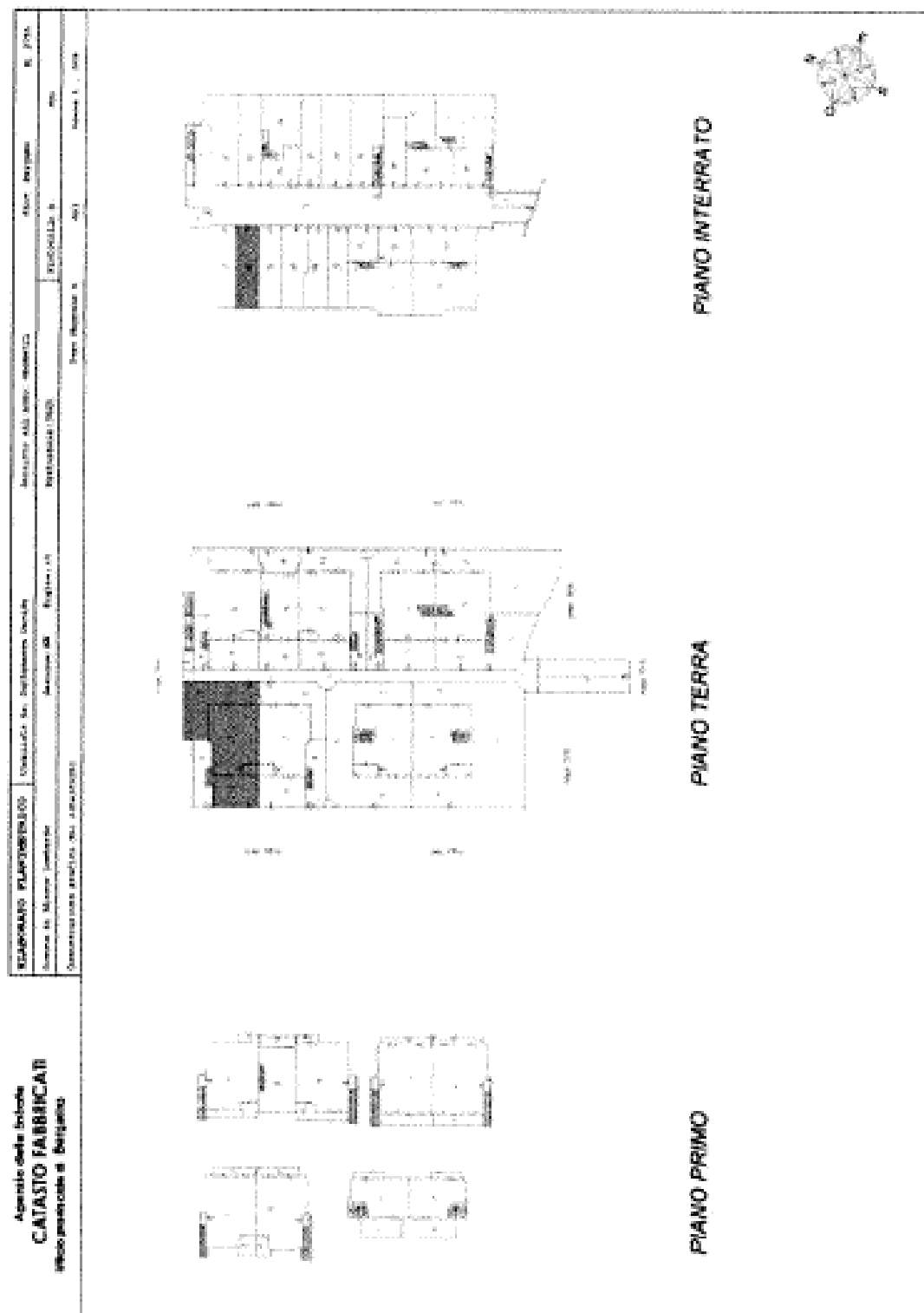
Costo stimato per le ultimazioni € 12.000,00.



A seguire la cartografia catastale

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	20 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - L'ELABORATO PLANIMETRICO



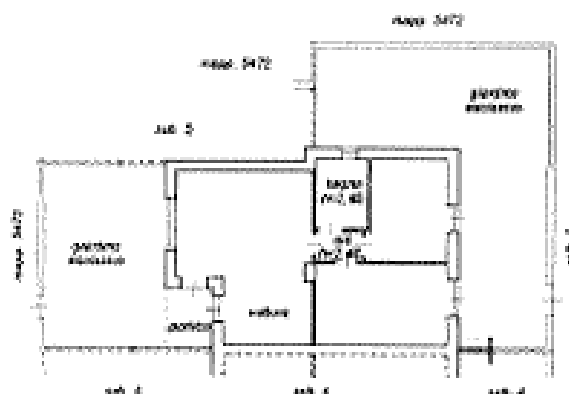
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BIENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	21 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - ABITAZIONE - MAPPALE 5621/3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. dal	
Transazione di c.v.c. in Comune di Alzano Lombardo	
Via Manzoni	
CIV. INC.	
Identificativo Catastale:	Completata da:
Sezione: 02	spedite Rinaldo
Foglio: 10	Inscritto all'albo
Particella: 5621	geometri
Subalterno: 3	Firma: Bergamo
	N. 00294

Scala n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H. 2,70

[Handwritten signature]

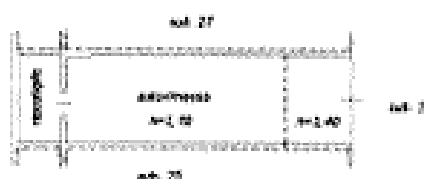
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Foglio:	22 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5621/26

Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollata a. del	
Pianimetria di r.i.v. in Comune di Albino (BG)	
Via Manzoni	
414 - 690	
Identificatori Catastrali:	Comitato dei opere di incontro all'atto Censura
Sezione: 18	
Foglio: 10	
Particella: 5621	
Subalterno: 26	
	Forn. Bergamo
	N. 92236

Schema n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO

[Handwritten signature]

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	23 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4

- ✓ **MAPP. 5621/15 – ABITAZIONE**
- ✓ **MAPP. 5621/29 – AUTORIMESSA**
- ✓ **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 89,00 m²**

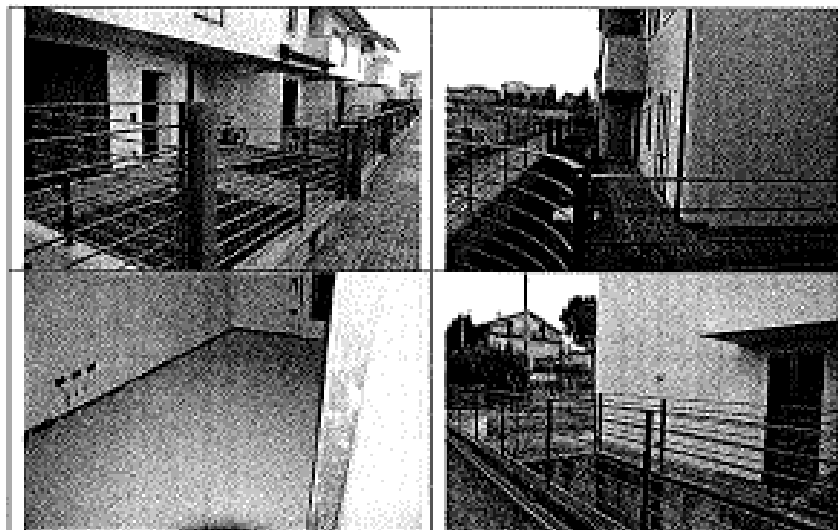
Si tratta di un appartamento a piano terra, con giardino esclusivo, composto da ingresso dal portico, soggiorno, cucina, disimpegno notte con bagno e due camere da letto, oltre all'autorimessa a piano interrato comprensiva di ripostiglio.

L'impianto elettrico è ultimato, mancano solo le placchette, e all'impianto di riscaldamento a pavimento manca la caldaia;

Allo stato l'appartamento non è ultimato ed occorre ancora fare:

- ✓ Tutte le pavimentazioni;
- ✓ I rivestimenti del bagno e della cucina;
- ✓ I sanitari;
- ✓ L'impianto elettrico;
- ✓ Le porte interne;
- ✓ La caldaia;
- ✓ Le tinteggiature e gli zoccolini.

Costo stimato per le ultimazioni € 12.500,00.



A seguire la cartografia catastale

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	24 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - ESTRATTO MAPPA



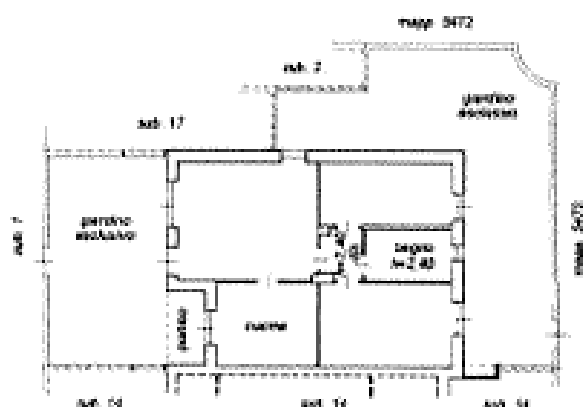
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Edificio:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	26 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESOGRE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - ABITAZIONE - MAPPALE 5621/15

Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di r.c.v. in Comune di Alzano Lombardo	
Via Mazzini	
C.A.T. 880	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: 88	Spaschi Rinaldo
Foglio: 10	Inscritto all'albo:
Particella: 5621	Geometri
Subalterno: 15	Prov. Bergamo
	N. 03294

Edificio n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H. 2.70



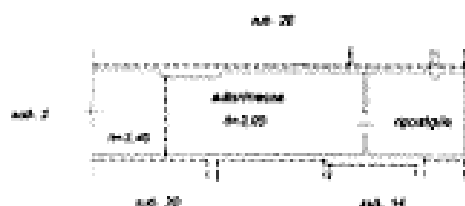
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	27 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5621/29

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Rimborsazione protocollo n. del	
Pianimetria di n. s. v. in Comune di Alzano Lombardo	
Via Mercurio	cat. 200
Identificativi Catastrali:	Completata da:
Sezione: 20	Operanti: Rossetto
Foglio: 10	Incarico all'Atto:
Particella: 5621	Catastrali
Adibimento: 20	Forn. Bergamo
	R. 02204

Schema n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Data:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	28 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5

- ✓ **MAPP. 5621/14 – ABITAZIONE**
- ✓ **MAPP. 5621/30 – AUTORIMESSA**
- ✓ **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 149 m²**

Si tratta della porzione centrale di una stringa di 5 abitazioni, distribuita su tre piani composta da ingresso giardino esclusivo con soggiorno, cucina e bagno a piano terra, tre camere da letto con un bagno a piano primo con balcone e locale ripostiglio con lavanderia e intercapedine a piano interrato. Compete all'appartamento un'autorimessa doppia collegata a piano interrato. Tramite scala a scomparsa si accede al sottotetto, non agibile e non abitabile. La villetta internamente è da ultimare e occorre fare:

- ✓ Tutte le pavimentazioni;
- ✓ I rivestimenti dei bagni, della lavanderia e della cucina;
- ✓ I sanitari dei due bagni e della lavanderia;
- ✓ Il rivestimento della scala;
- ✓ La barriera della scala;
- ✓ Tutte le porte interne;
- ✓ L'impianto elettrico;
- ✓ La caldaia;
- ✓ Le tinteggiature e gli zoccolini.
- ✓ La ventilazione meccanica

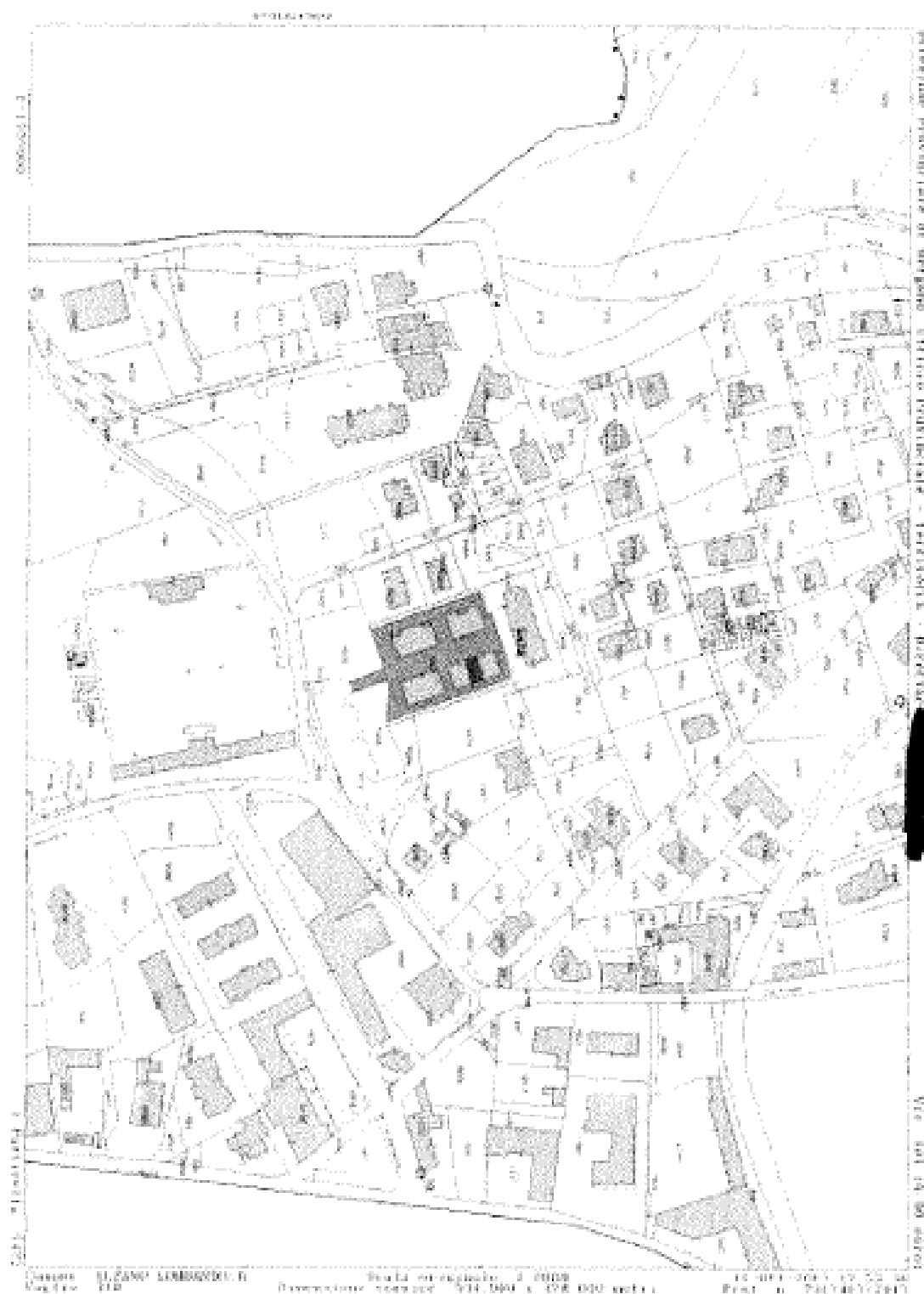
Costo stimato per le ultimazioni € 27.000,00.



A seguire la cartografia catastale

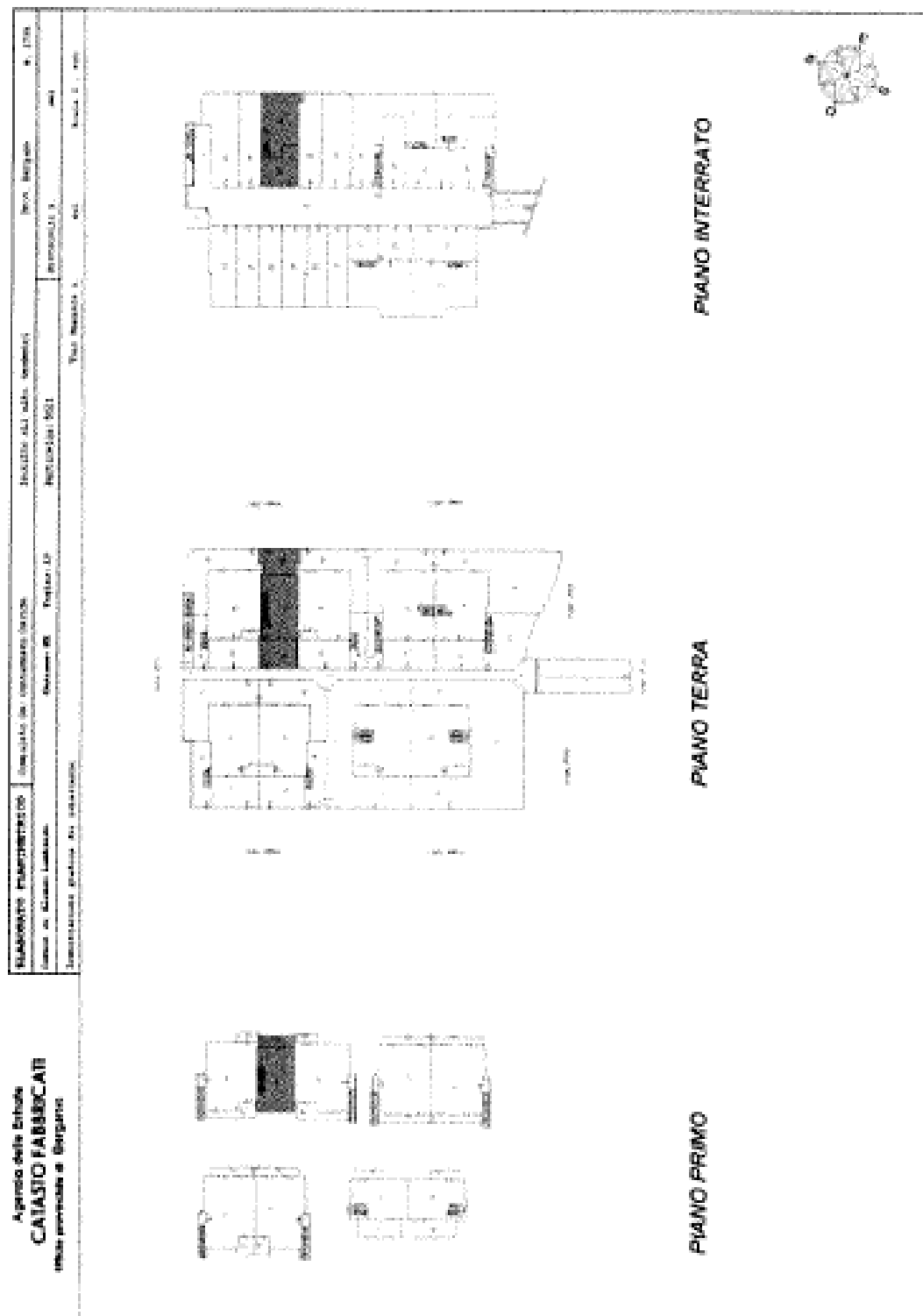
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Rilevamento:	FAUIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	29 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5 - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	30 di 40
Nominativa:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5 - L'ELABORATO PLANIMETRICO



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Foglia:	31 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

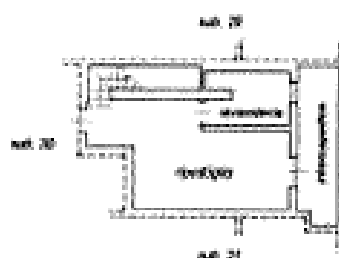
LOTTO 5 - ABITAZIONE - MAPPALE 5621/14

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

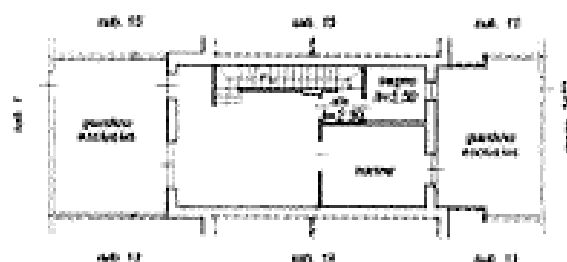
Richiamazione protocollo n. del	
Planimetria di s.s.s. in Comune di Albino (BG)	
Via Manzoni	
civ. 280	
Identificativi Catastrali:	
Sezione: 05	Comparto da:
Foglio: 29	Opere: Rinnovo
Particella: 5621	Consente alla sub:
Subalterna: 14	Geometri
	Prov. Bergamo
	R. 02294

Shedda n. 1 Scala 1:100

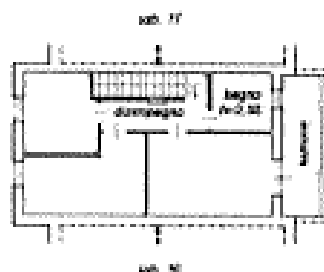
PIANO INTERRATO
H. 3,00



PIANO TERRA
H. 2,70



PIANO PRIMO
H. 2,70



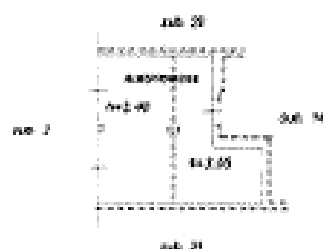
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	32 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSORE BALNARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5621/30

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollata il 04/02/2018	
Planimetria di n. 1/1 in Comune di Albino (BG)	
Via Mercatale	cat. 01/02
Identificatori Catastali:	Disegnata da: Giovanni Ambrosini
Sezione: MI	Consente all'atto: Censimento
Foglio: 10	
Particella: 5621	
Subalterno: 10	Prov. Bergamo N. 02294

Schema n. 1 Scala: 1:200



PIANO INTERRATO

G. Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	32 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 6

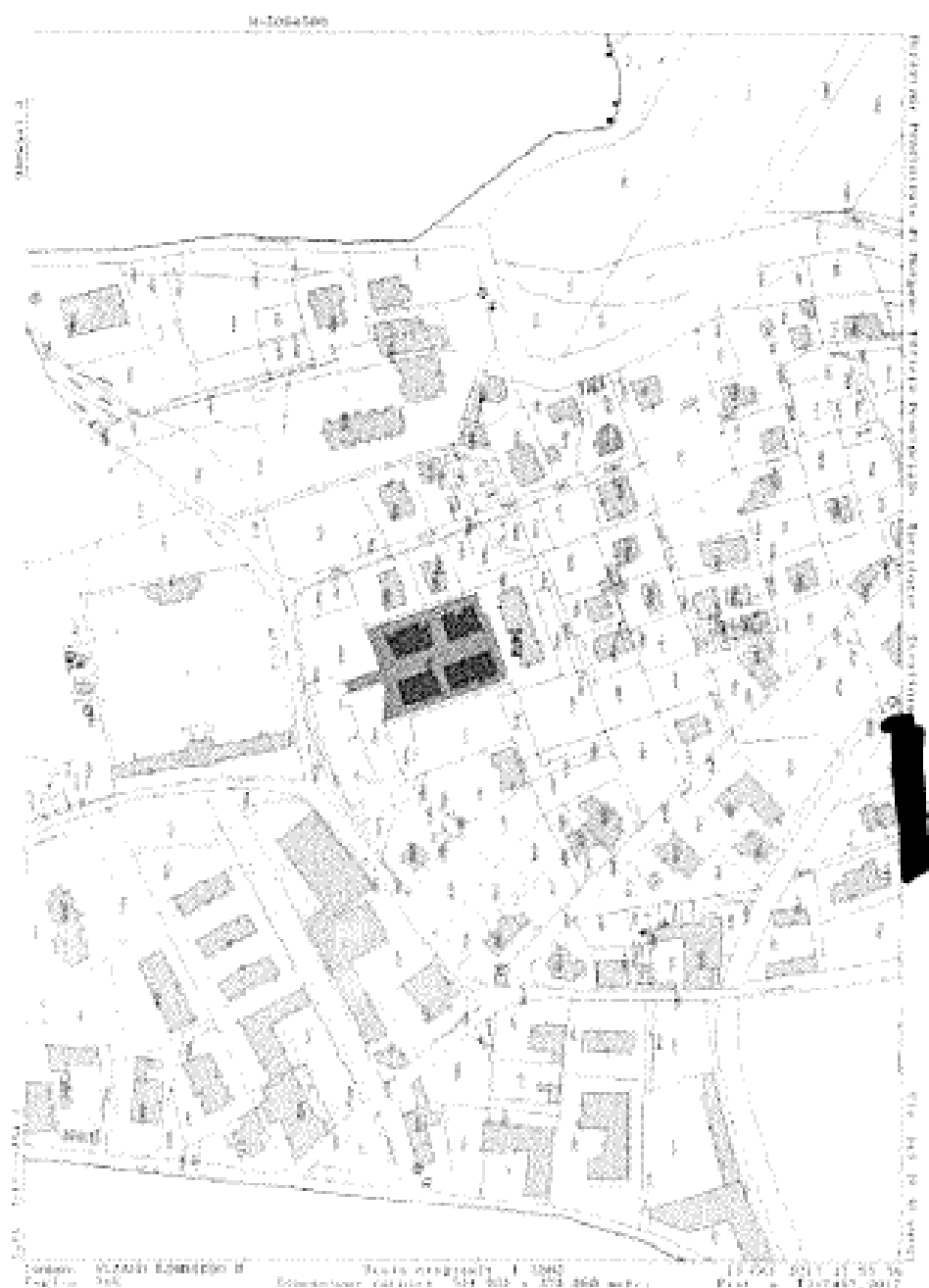
✓ **MAPP. 5621/22 – AUTORIMESSA**

✓ **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: A CORPO**

Si tratta di un'autorimessa a piano interrato, di comodo utilizzo con annesso ripostiglio.

A seguire la cartografia catastale

LOTTO 6 - ESTRATTO MAPPA



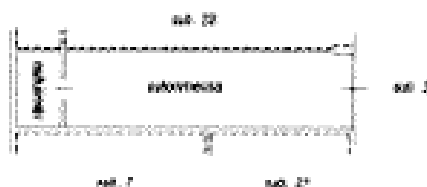
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	35 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 6 - AUTORIMESSA – MAPPALE 5621/22

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Riduzione professionale n. 663	
Planimetria di s.l.u. in Comune di Albino Lombardo	
Via Marconi	
REV. 200	
Identificativo Catastale:	Completata da:
Sezione: 02	Dipartimento Albino
Foglio: 10	Insieme all'altro:
Particella: 5621	Completata
Subalterno: 22	Foto. Bergamo
	M. 00024

Archivio n. 1 Area 1.100



**PIANO INTERRATO
H. 2.40**



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	35 di 40
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 7

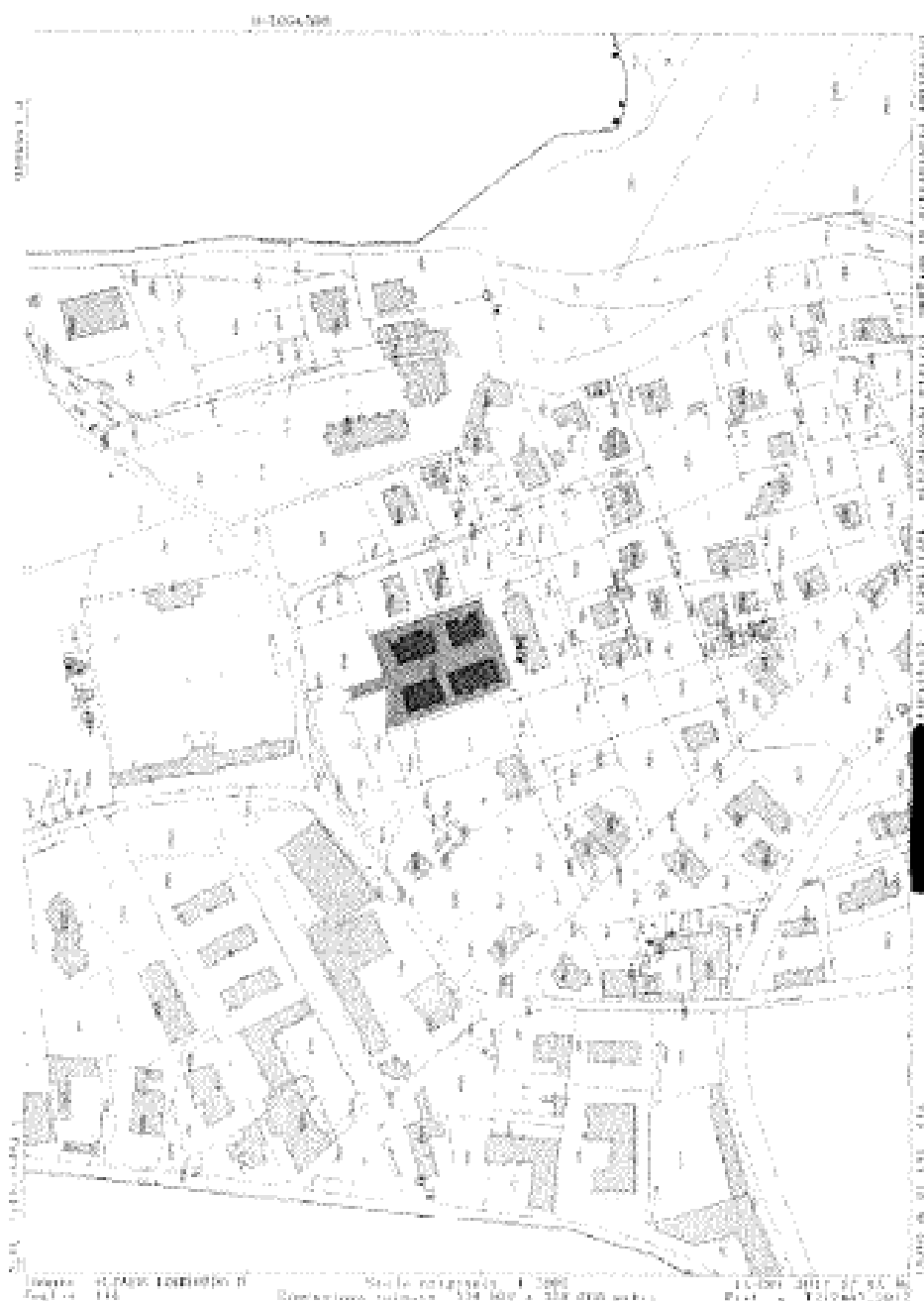
✓ MAPP. 5621/23 - AUTORIMESSA

✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: A CORPO

Si tratta di un'autorimessa a piano interrato, di comodo utilizzo con annesso ripostiglio.

A seguire la cartografia catastale

LOTTO 7 - ESTRATTO MAPPA



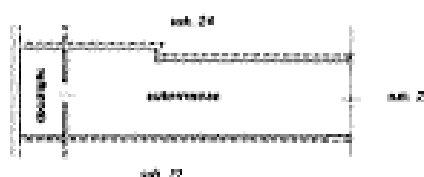
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	38 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 33 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 7 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5621/23

Agenda delle Entele
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Distribuzione protocollo n. del	
Pianificazione di r.a.v. in Comune di Albano Laziale	
Via Marconi civ. 880	
Identificatori Catastrali:	Computato da:
Sezione: 98	Oprenti Rinaldo
Foglio: 10	Inserito all'atto:
Particella: 5621	Geometri
Subalterno: 23	Forn. Bergamo D. 02294

Intesa n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO
H. 2,40



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	01/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	39 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

Alzano Lombardo è caratterizzata da una elevata offerta di immobili, con 1.250 annunci, di cui 1.140 in vendita e 112 in affitto. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Monte di Nese con oltre 32 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

La dinamica delle quotazioni immobiliari per tipologia ci porta a considerare come il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Alzano Lombardo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,43%). Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Alzano Lombardo, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 12% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da villette a schiera: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 12% negli ultimi 3 mesi.

Mediamente il prezzo richiesto per un appartamento in ottimo stato varia da minimo di 1.150 €/m² per le zone di minor pregio e un massimo di 1.350 €/m² per le zone di maggior pregio.

Per le villette a schiera, o appartamenti in bifamiliare, i prezzi richiesti variano da un minimo di 1.345 €/m², ed un massimo di 1.625 €/m². Per le autorimesse il prezzo richiesto è mediamente di 659 €/m².

Nel nostro caso, stante la situazione, appare congruo assegnare quotazioni unitarie al finito di **1.200 €/m²** per gli appartamenti, **1.400 €/m²** per le villette a schiera e 500 €/m² per le autorimesse, con costi di ultimazione a dedurre, in modo da calcolare complessivamente con **€ 817.600,00** il possibile valore di cessione dei sette lotti, in funzione di una vendita razionata, al lordo di eventuali residui debiti di mutuo ancora pendenti, come da prospetto riepilogativo a seguire.

Lotto	Descrizione	Sup. raggugliata m ²	Valore unitario	Valore totale €
1	Appartamento mapp. 5472/15	112	1.200,00	134.400,00
	Autorimessa mapp. 5472/19	31	500,00	15.500,00
	Valore di cessione al finito			149.900,00
	Costi di ultimazione a dedurre			18.000,00
	Valore di cessione del Lotto 1			131.900,00
2	Villetta mapp. 5621/17	282	1.300,00	366.600,00
	Autorimessa mapp. 5621/20	25	500,00	12.500,00
	Autorimessa mapp. 5621/21	22	500,00	11.000,00
	Valore di cessione al finito			386.100,00
	Costi di ultimazione a dedurre			32.000,00
	Valore di cessione del Lotto 2			354.100,00
3	Appartamento mapp. 5621/13	90	1.200,00	108.000,00
	Autorimessa mapp. 5621/26	39	500,00	19.500,00
	Valore di cessione al finito			127.500,00
	Costi di ultimazione a dedurre			12.000,00
	Valore di cessione del Lotto 3			115.500,00
4	Appartamento mapp. 5621/15	89	1.200,00	106.800,00
	Autorimessa mapp. 5621/29	42	500,00	21.000,00
	Valore di cessione al finito			127.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			12.500,00
	Valore di cessione del Lotto 4			115.300,00

Data:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	40 di 40
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 12 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

Lotto	Descrizione	Sup. raggugliata m²	Valore unitario	Valore totale €
5	Appartamento mapp. 5621/14	149	1.200,00	178.800,00
	Autorimessa mapp. 5621/30	27	500,00	13.500,00
	Valore di cessione al finito			192.300,00
	Costi di ultimazione a dedurre			27.000,00
	Valore di cessione del Lotto 5			165.300,00
6	Autorimessa mapp. 5621/22	35	500,00	17.500,00
	Valore di cessione del Lotto 6			17.500,00
7	Autorimessa mapp. 5621/23	36	500,00	18.000,00
	Valore di cessione del Lotto 7			18.000,00
VALORE COMPLESSIVO DI CESSIONE DEI LOTTI				817.800,00

Ovviamente il risultato atteso lo si potrà ottenere solamente dopo aver venduto tutte le unità immobiliari, eventualità poco certa e con qualche rischio di "invenduto". E' per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei sette lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo minimo di € 570.000,00, necessariamente inferiore di circa il 30%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento decisamente più favorevole.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerata la zona, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 18/24.

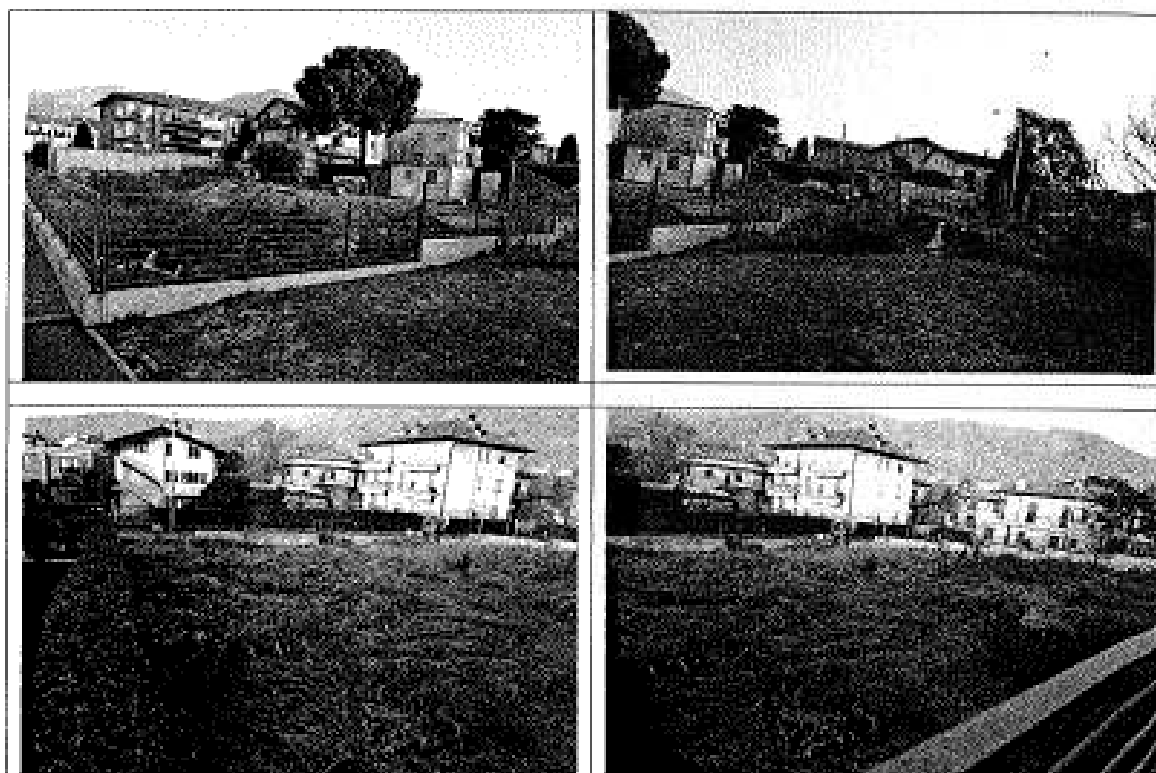
Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 3/4 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Sensazione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 05

VIA MONTE GRAPPA - VIA MEAROLI - ALZANO LOMBARDO (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 2 LOTTI DI TERRENO EDIFICABILI
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 160.400,00 € ✓ UNICA SOLUZIONE: 128.000,00 €
► N° LOTTI	✓ 2
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 6-12 MESI ✓ UNICA SOLUZIONE: 3 - 6 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Alzano Lombardo, via Monte Grappa e via Mearoli, nel complesso residenziale caratterizzato da una edilizia di medio/alto livello con appartamenti, appartamenti in villa e villette, l'intera quota di proprietà e possesso di due lotti di terreno edificabili già urbanizzati.

► DATI CATASTALI

LOTTO 1

NCEU, Sezione Urbana NE, foglio 10, comune di Alzano Lombardo Censuario di Nese:

✓ **mappale 5474**, Via Monte Grappa n. SNC, piano T, categoria F/1, area urbana di mq 1.024;

CT, foglio 3:

✓ **mappale 5489** di are 2.20, qualità SEM IRR ARB, classe 1, RD € 2,39, RA € 1,53;

CONFINI

Confini da nord del mappale 5474: Mapp. 2616, mapp.1887, mapp. 9896, mapp. 5245, mapp. 5489,, mapp 5472.

Confini da nord del mappale 5489: Mapp. 5474, mapp.5245, mapp. 5510, mapp. 5490, mapp. 5472.

LOTTO 2

NCEU, Sezione Urbana NE, foglio 10, comune di Alzano Lombardo Censuario di Nese:

✓ **mappale 5590**, Via Pasubbio n. SNC, piano T, categoria F/1, area urbana di mq 345

CT, foglio 3:

✓ **mappale 5480** di are 2.00, qualità SEM IRR ARB, classe 1, RD Euro 2,01, RA Euro 1,39;

✓ **mappale 5485** di are 2.50, qualità SEM IRR ARB, classe 1, RD Euro 2,52, RA Euro 1,74;

il lotto è attraversato dal mappale 5178, qualità REL ACQ ES, SENZA INTESTAZIONE

CONFINI

Confini da nord del lotto 2: mapp. 5479, mapp. 5463, mapp. 5472, mapp. 5589, mapp. 5479.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso immobiliare di cui i lotti edificabili fanno parte è inserito nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Alzano Lombardo nel "Sistema del Tessuto Urbano Consolidato", in Ambito "B4/1 – Ambiti a prevalente destinazione residenziale già assoggettati a Pianificazione Attuativa in atto" di cui all'art. 30 delle relative N.T.A. ad eccezione del mappale 5480, inserito nel P.D.R. nelle "Fasce di Protezione Ambientale" di cui all'art. 10 delle relative N.T.A., il tutto denominato "Piano Attuativo n. 9" di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto in data 15/12/2009 n. 128466 di repertorio, Notaro Giovanni Vacirca. Per gli interventi in Ambito B4/1, già oggetto di convenzione, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dai piani e dalla relativa convenzione in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio 2.0. Alla

Esito:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

scadenza del periodo di validità della convenzione ovvero a conclusione del Piano Attuativo a seguito di collaudo, è confermata la s.r.c. complessiva esistente e trova applicazione la normativa inerente l'ambito B1/1. Le "Fasce di Protezione Ambientale", come individuate nel P.D.R., hanno valore prescrittivo, e dovranno essere prevalentemente inerbite ed adeguatamente piantumate in quanto destinate alla mitigazione ambientale in relazione alla necessità di contenere eventuali episodi di conflittualità tra ambiti urbanistici a differente destinazione d'uso ovvero in riferimento alla protezione delle fasce spondali e dei corridoi ecologici.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

- ✓ Atto di compravendita del 3.11.2008 n. 124062 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 5.11.2008 ai nn. 69277/39946;
- ✓ Atto di compravendita del 3.11.2008 n. 124064 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 5.11.2008 ai nn. 69279/39948

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ **Servitù di passo pedonale e carrale** costituita con atto trascritto, a Bergamo, in data 13.03.1961 ai nn. 3235/2772;
- ✓ **Servitù di passaggio d'acqua e irrigazione** costituita con atto trascritto, a Bergamo, in data 3.03.1967 ai nn. 4320/3531;
- ✓ **Servitù a favore di [REDACTED]** scritta, a Bergamo, in data 30.01.1976 ai nn. 2497/2136;
- ✓ **Servitù di passaggio d'acqua e irrigazione** costituita con atto trascritto, a Bergamo, in data 30.07.1976 ai nn. 15738/13368;
- ✓ **Servitù a favore di [REDACTED]** scritta, a Bergamo, in data 16.09.1978 ai nn. 19177/16109;
- ✓ **Vincolo di non aedificandi** trascritto, a Bergamo, in data 12.08.1983 ai nn. 19872/16662;
- ✓ **Servitù di passo pedonale e carrale** trascritta, a Bergamo, in data 5.11.2008 ai nn. 69276/39945.

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 85240/53559 del 29.12.2009 (atto del 15.12.2009 n. 128466 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a favore di [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., per piano attuativo n. 9.
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 82326/13315 del 16.12.2009 (atto del 15.12.2009 n. 128467 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

████ con sede in █████ e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta Euro █████ somma capitale Euro █████ scadenza non indicata. Grava anche su beni venduti. Si rileva annotamento di riduzione di somma in data 8.06.2012 al nn. 25493/4653 con il quale la somma iscritta viene ridotta ad Euro 11.400.000,00 mentre la somma capitale viene ridotta ad Euro 5.200.000,00;

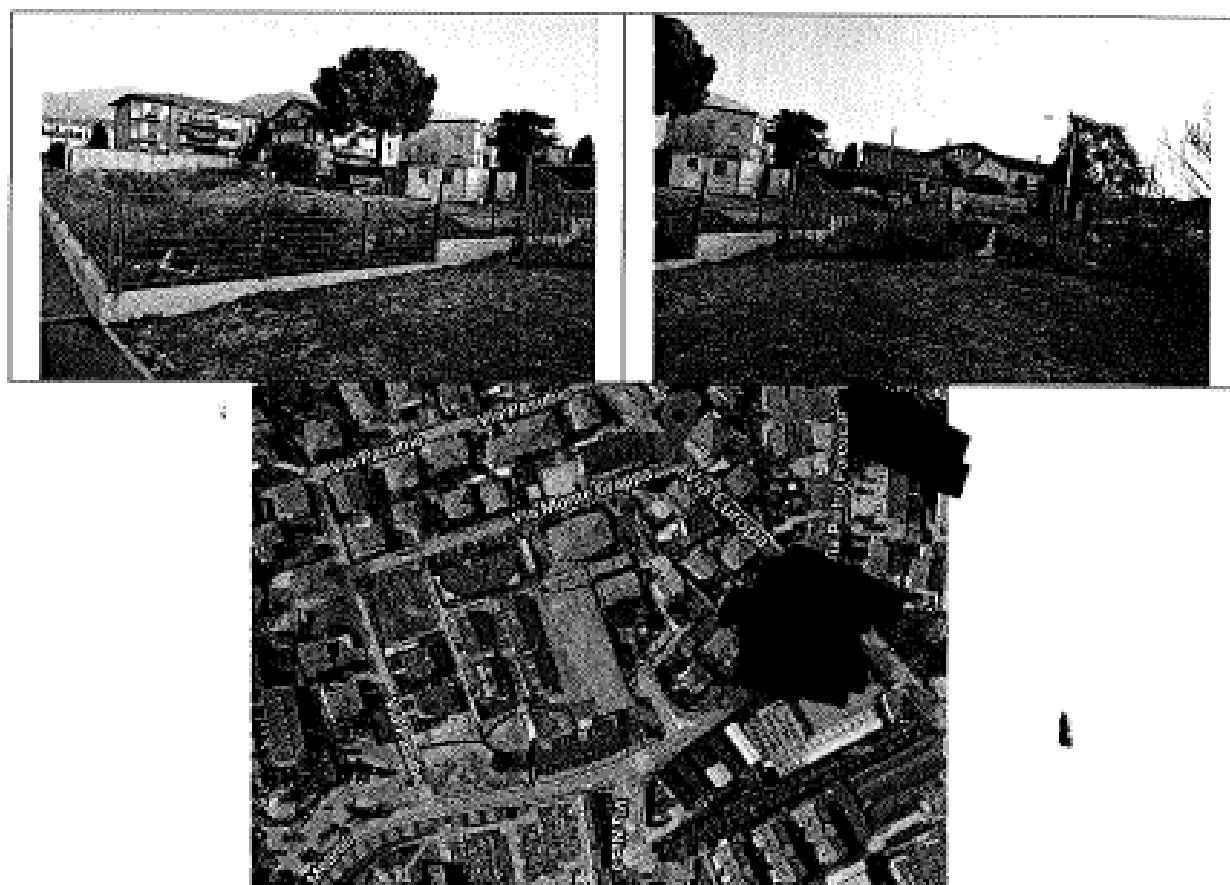
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31.01.2018 ai nn° 4551/3096

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO 1

- ✓ **mappale 5474** – Area urbana di 1.024 m²
- ✓ **mappale 5489** – Terreno di are 220 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del piano attuativo n° 9 di cui alla Convenzione edilizia nn. 85240/53559 del 29.12.2009. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di 2.143,75 m³ per una superficie fondiaria di 1.244 m².



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Foglio:	5 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MEDICI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2

- ✓ mappale 5590 - area urbana di 345 m²;
- ✓ mappale 5480 - terreno di 200 m²
- ✓ mappale 5485 - terreno di 250 m²,

il lotto è attraversato dal mappale 5178, qualità REL ACQ ES, SENZA INTESTAZIONE di 70 m² che ne limita l'utilizzo.

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del piano attuativo n° 9 di cui alla Convenzione edilizia nn. 85240/53559 del 29.12.2009. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di 400 m³ per una superficie fondiaria di 795 m², vincolato e limitato dalla presenza dell'alveo del mappale 5178.



A seguire la cartografia catastale

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BEKE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Menlo Copernico, 33 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Niccolò Copernico, 32 – TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

LOTTO 1

- mappale 5474 – Area urbana di 1.024 m²
- mappale 5489 – Terreno di are 220 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del piano attuativo n° 9 di cui alla Convenzione edilizia nn. 85240/53559 del 29.12.2009. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di 2.143,75 m³ per una superficie fondiaria di 1.244 m².

Le quotazioni medie in zona per lotti di terreno simili, si attestano a **100 €/m³ edificabile**.

Nel nostro caso, stante la situazione del terreno già urbanizzato e recintato, se ne conferma il valore per un totale di **€ 124.400,00**.

LOTTO 2

- ✓ **mappale 5590** - area urbana di 345 m²;
- ✓ **mappale 5480** - terreno di 200 m²
- ✓ **mappale 5485** - terreno di 250 m².

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del piano attuativo n° 9 di cui alla Convenzione edilizia nn. 85240/53559 del 29.12.2009. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di 400 m³ per una superficie fondiaria di 795 m², vincolato e limitato dalla presenza dell'alveo del mappale 5178, per questo motivo la valutazione si riduce a **90 €/m³ edificabile**, e ciò per un totale di **€ 36.000,00**

Ovviamente il risultato atteso lo si potrà ottenere solamente dopo aver venduto tutte le unità immobiliari, eventualità poco certa e con qualche rischio di "invenduto". È per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei due lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo inferiore, pari ad **€ 128.000,00**.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerata la zona, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 12.

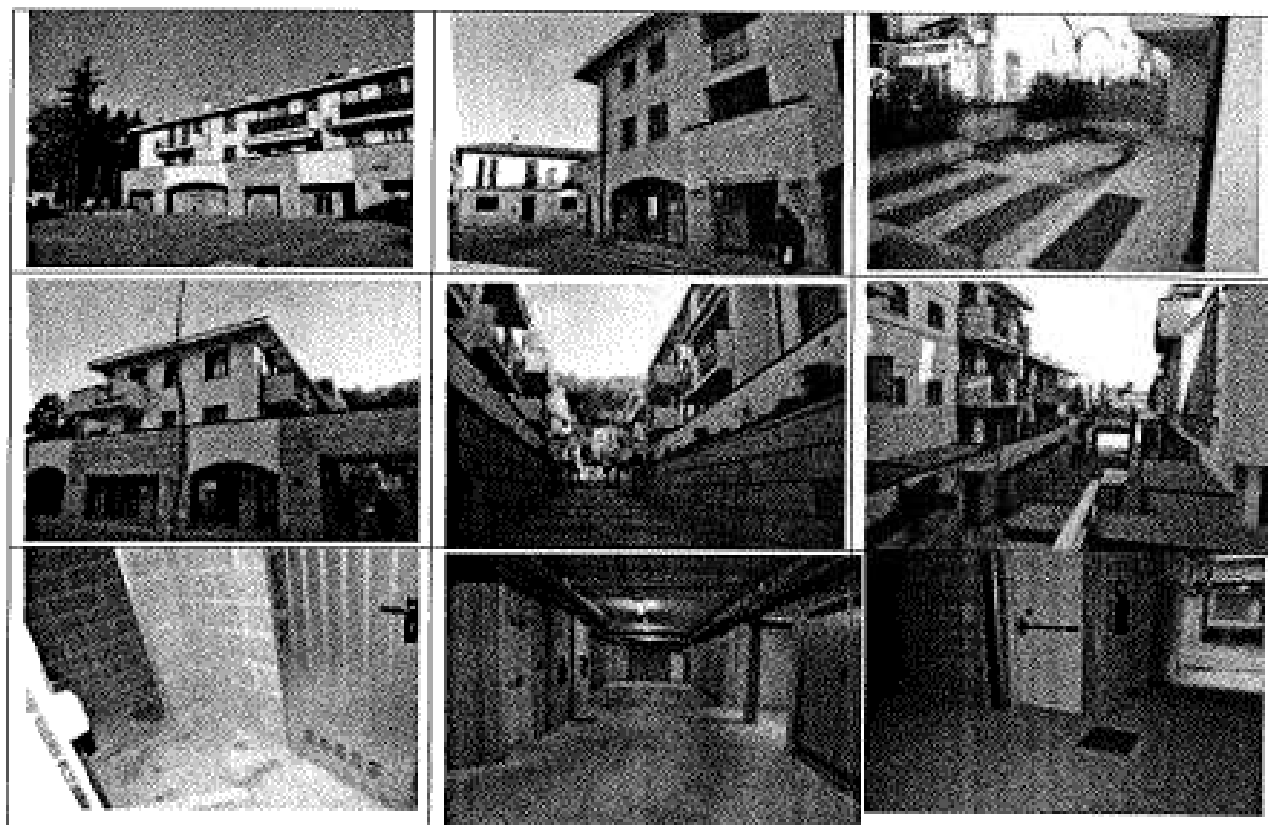
Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 3/4 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	01/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 06 -B

VIA DON MATTEO ALBERTI – VICOLO DEL SEDICINO – BAGNATICA (BG)



► **COMPOSIZIONE**

LOTTO A – VIA DON MATTEO ALBERTI

- ✓ N° 1 UFFICIO
- ✓ N° 1 ABITAZIONE
- ✓ N° 4 AUTORIMESSE



LOTTO B – VIA DEL SEDICINO

- ✓ N° 28 ABITAZIONI
- ✓ N° 49 AUTORIMESSE
- ✓ N° 1 MAGAZZINO
- ✓ N° 1 RIPOSTIGLIO
- ✓ N° 1 NEGOZIO

► **RICAVO TOTALE ATTESO**

- ✓ FRAZIONATA: 2.415.580,00 €
- ✓ UNICA SOLUZIONE: 1.691.606,00 €

► **N° LOTTI:**

- ✓ DA DEFINIRE IN SEDE DI VENDITA

► **PREVISIONE DI CESSIONE**

- ✓ FRAZIONATA: 24 - 36 MESI
- ✓ UNICA SOLUZIONE: 3 - 4

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

"LOTTO A" – VIA DON MATTEO ALBERTI – VIA GUGLIELMO MARCONI

► LA DESCRIZIONE

Nel complesso residenziale denominato "Le Corti del Sedicino", con accesso da via Don Matteo Alberti e da via Guglielmo Marconi a Bagnatica, unità immobiliari facenti parte del "LOTTO A" consistenti in n. 1 ufficio a piano primo e n. 1 appartamento a piano secondo, scala E, oltre a n. 4 autorimesse a piano interrato, e costituenti due lotti omogenei per la vendita.

► DATI CATASTALI

N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 3 con i mappali:

LOTTO 1 – A

- ✓ 4503/705, Via G. Marconi n. 6, piano 1-S1, scala E, categoria A/10, classe 2, vani 4,5, RC € 790,18;
- ✓ 4503/77, Via Don Matteo Alberti n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq 26, RC € 48,34;
- ✓ 4503/96, Via Don Matteo Alberti n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq 19, RC € 35,33;

LOTTO 2 – A

- ✓ 4503/702, Via G. Marconi n. SN, piano 2-S1, scala E, categoria A/2, classe 2, vani 4, RC € 371,85;
- ✓ 4503/70, Via Don Matteo Alberti n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq 23, RC € 42,76;
- ✓ 4503/101, Via Don Matteo Alberti n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 21, RC € 39,04;

come meglio rappresentate nelle planimetrie allegate alla denuncia di nuova costruzione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 21/05/2009 al n. 1653, in atti da pari data, protocollo n. BG0167441, e successive denuncia di variazione per divisione-fusione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 18/01/2010 al n. 933.1/2010, in atti da pari data, protocollo n. BG0012349 (per soppressione dei mappali 4503/41 e 4503/42 e formazione dei mappali 4503/701 e 4503/702) e denuncia di variazione della destinazione da abitazione a ufficio registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 04/03/2015 al n. 27478.1/2015, in atti da pari data, protocollo n. BG0044702 (per soppressione del mappale 4503/701 e formazione del mappale 4503/705).

Ai lotti compete la quota di comproprietà degli enti, spazi, impianti, servizi comuni come per legge, fra cui, in particolare, per quanto in pertinenza, quelli identificati al N.C.E.U. di Bagnatica, al foglio 3, nell'Elaborato Planimetrico depositato in banca dati.

Ad oggi risulta in capo alla Poledil s.r.l. anche il giardino ad uso condominiale realizzato come lastrico solare ed identificato catastalmente con il mappale:

- ✓ 4504/702, Via Don Matteo Alberti n. SN, piano 1, categoria F/5, consistenza lastrico solare di mq 265, che non viene considerato ai fini della valutazione.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Addebito:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione per la realizzazione del Piano di Recupero denominato "Le Corti del Sedicino", stipulata con atto in data 15/09/2004, n. 124262/12098 di repertorio, notaio Leonardo Ferrara, registrato a Bergamo il 18/09/2004 al n. 200208 serie 1, trascritto a Bergamo il 21/09/2004 ai nn. 49182/33465 e Variante n. 1 alla Convenzione sopracitata con atto in data 05/12/2006, n. 115838/36373 di repertorio, notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo il 11 dicembre 2006 al n. 14870 serie 1T, trascritto a Bergamo il 12 dicembre 2006 ai nn. 79994/47886, ed in forza ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- ✓ Certificato di demolizione dell'originario fabbricato rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 12/07/2005 protocollo n. 4704;
- ✓ Permesso di Costruire n. 10/2006 rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 10/05/2006, n. 3071 prot. (realizzazione di paratia lungo il confine con via Marconi);
- ✓ Permesso di Costruire n. 30/2006 rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 07/07/2006, n. 4683 prot. (approntamento cantiere e realizzazione scavo di sbancamento);
- ✓ Permesso di Costruire n. 42/2006 rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 08/06/2007, n. 3181 prot. (realizzazione nuovi edifici residenziali nel lotto A);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollata presso il Comune di Bagnatica in data 12/10/2006, n. 6656 prot., con presa d'atto del Comune in data 3 novembre 2006 protocollo n. 7142;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollata presso il Comune di Bagnatica in data 7 aprile 2009, n. 1781 prot., con presa d'atto del Comune in data 26/05/2009 protocollo n. 2662.

In data 04/06/2009 è stata protocollata presso il Comune Domanda di Agibilità n. 3902 prot., e successivamente in data 12/08/2009 il Comune di Bagnatica ha rilasciato il Certificato di Agibilità Parziale n. 4131 prot.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

Atto di compravendita del 24.01.2006 n. 111945 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 31.01.2006 ai nn. 5523/3346.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ Convenzione per la realizzazione del Piano di Recupero denominato "Le Corti del Sedicino", stipulata

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

con atto in data 15/09/2004, n. 124262/12098 di repertorio, notaio Leonardo Ferrara, registrata a Bergamo in data 18/09/2004 al n. 200208 serie 1 e trascritta a Bergamo in data 21/09/2004 ai nn 49182/33465

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Convenzione edilizia** trascritta ai nn. 79994/47886 in data 12.12.2006 (atto del 05.12.2006 n. 115838/36373 repertorio, Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo in data 11/12/2006 al n. 14870 serie 1T) a favore di [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. per piano di recupero.
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 6603/1116 del 29.01.2008 (atto del 24.01.2008 n. 120783 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta Euro [REDACTED] somma capitale Euro [REDACTED] scadenza anni 15. Grava anche su beni venduti. Si rileva annotamento di frazionamento in quota in data 19.08.2013 ai nn. 34344/5177 con il quale i mappali 4503/101, 4503/70, 4503/77, 4503/96, 4503/702, 4503/705 e 4504/702, unitamente ad altri mappali venduti, sono indicati nel lotto n. 2, con somma iscritta pari ad Euro 555.583,79 e somma capitale pari ad Euro 370.389,19.
- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 24296/17671 del 2.07.2014 (atto del 25.06.2014 n. 91832 repertorio Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto) a favore [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L. per piano di recupero.
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31.01.2018 al nn° 4551/3096

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO 1 - A

- ✓ **Mapp. 4503/705** – UFFICIO - SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **100 m²**
- ✓ **Mapp. 4503/77** – AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: **26 m²**
- ✓ **Mapp. 4503/96** - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: **19 m²**

Ufficio a piano primo composto da tre vani oltre al bagno e piccolo disimpegno e due balconi.

Compete all'ufficio un vano a cantina a piano interrato oltre che due autorimesse.

L'ufficio è in questo momento viene utilizzato dalla [REDACTED] in forza di Preliminare di compravendita sottoscritto in data 04/01/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bergamo al n. 2473 serie 3, relativo al mappale 4503 subb 705, 77 e 96.

A seguire la cartografia catastale

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Adempimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DIMISSIONE	Pagina:	5 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 1 - A - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	L'ALLIAMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

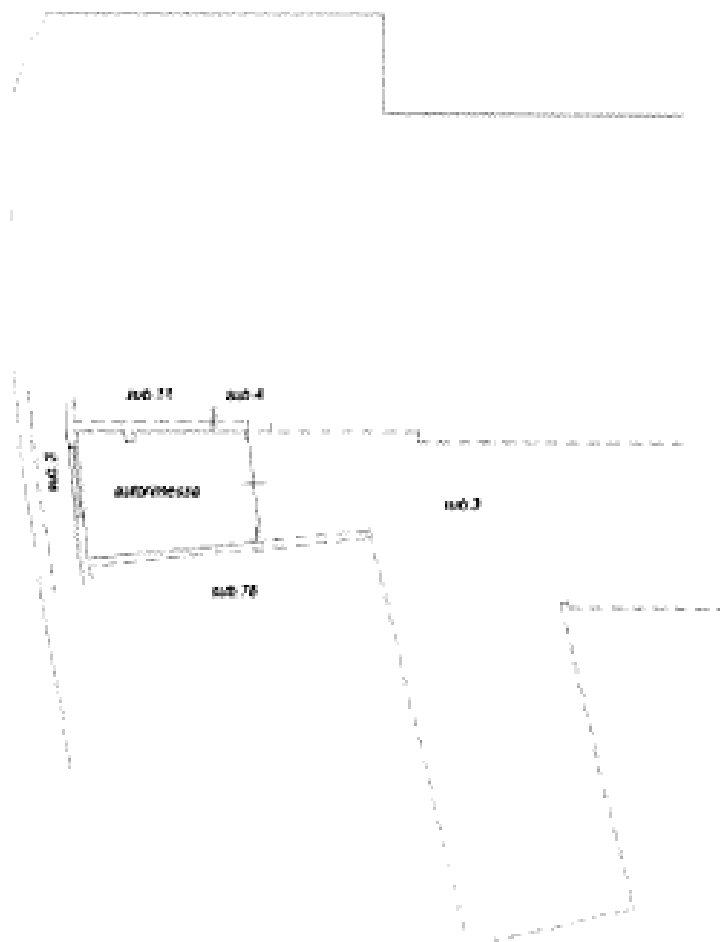
LOTTO 1 - A - AUTORIMESSA - MAPPALE 4503/77

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

Dichiarazione protocollo n. 241	
Planimetria di s.l.v. in Comune di Bagherica	
Via Don Matteo Alberti	
riv. SM	
Statofinitivo: Catastali:	Completato da:
Sezione:	Opere di Risanamento
Foglio: 4	Inscritto all'albo:
Fattoriale: 4503	Geometri
Subalterno: 77	Prov. Bergamo
	n. 2294

Schema n. 1 Scala 1:200

**PIANO INTERRATO
H 2,50**



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

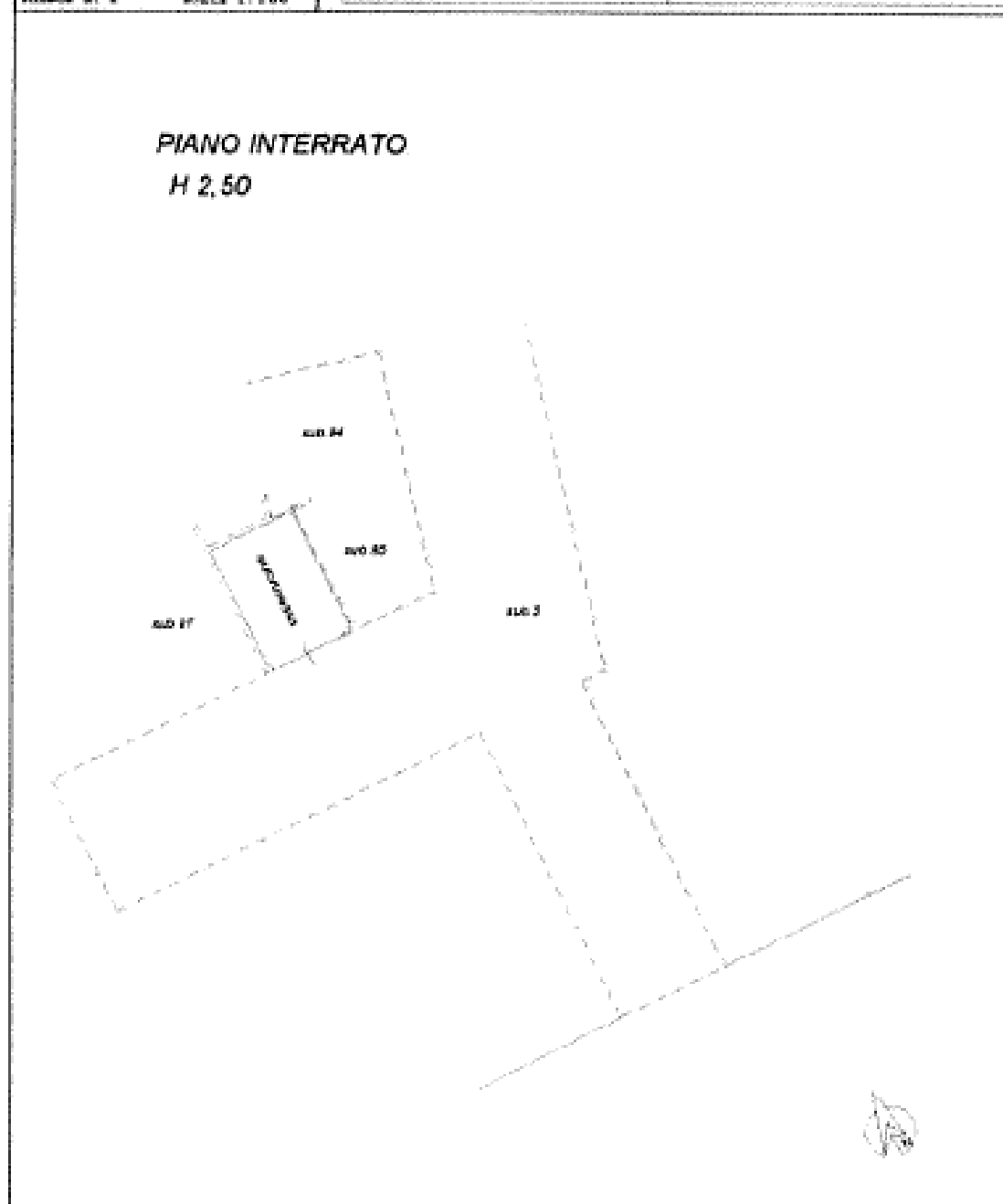
LOTTO 1 - A - AUTORIMESSA - MAPPALE 4503/96

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

Delineazione prototipo n. _____ del _____	
Pianimetria di v.v.v.m. Comune di Bagnatica	
Via Don Matteo Alberti _____ n. 68	
Identificativi Catastrali:	Completata da:
Sezione:	Opere di Rinnovo
Foglio: 3	Intervento all'Atto
Particella: 4503	Geometrico
Subalterno: 96	Prov. Bergamo n. 2294

Foglio n. 1 Scala 1:200

**PIANO INTERRATO
H 2,50**



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/01/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 2 - A

- ✓ **Mapp. 4503/702** – ABITAZIONE – SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **87 m²**
- ✓ **Mapp. 4503/70** – AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: **23 m²**
- ✓ **Mapp. 4503/101** - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: **21 m²**

Appartamento a piano secondo composto da ingresso in soggiorno, angolo cottura, disimpegno notte con due camere da letto e piccolo ripostiglio e due balconi. Compete all'appartamento un vano a cantina a piano interrato e due autorimesse. L'appartamento è ultimato e immediatamente disponibile.

A seguire la cartografia catastale

LOTTO 2 - A - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 34/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MURICE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	10 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 2 - A - ABITAZIONE - MAPPALE 4503/702

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Bergamo

Disposizione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di 4-1-4 in Comune di Baginatica
 Via Guglielmo Marconi _____ cap. 06

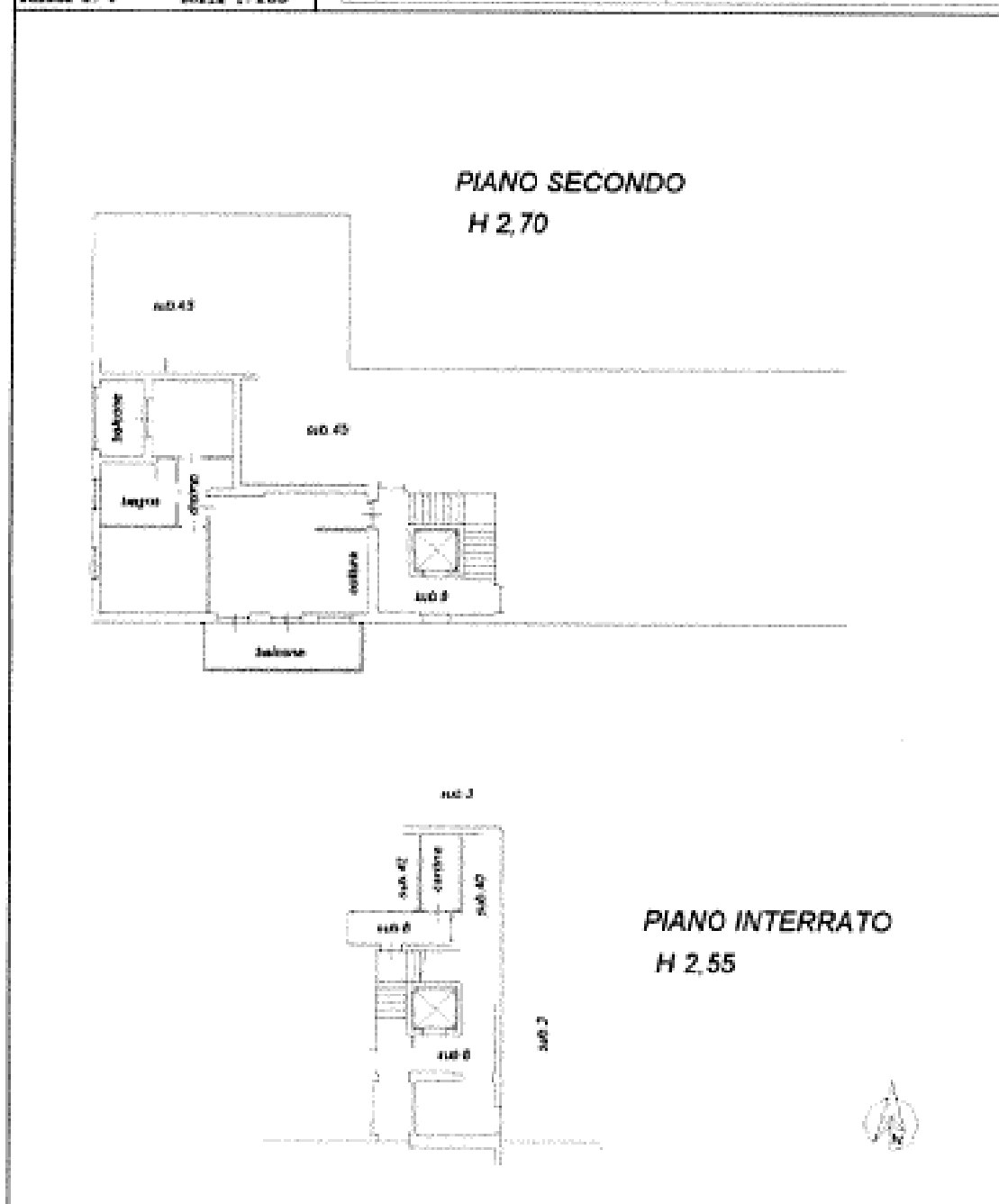
Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 5
 Particella: 4503
 Subalterno: 702

Compilata da:
 Oprandi Rinaldo
 Iscritta all'albo:
 Geometri

Prov. Bergamo N. 2294

Foglio n. 1
 Scala 1:200



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	11 di 44
Nominativo:	POLEDRI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

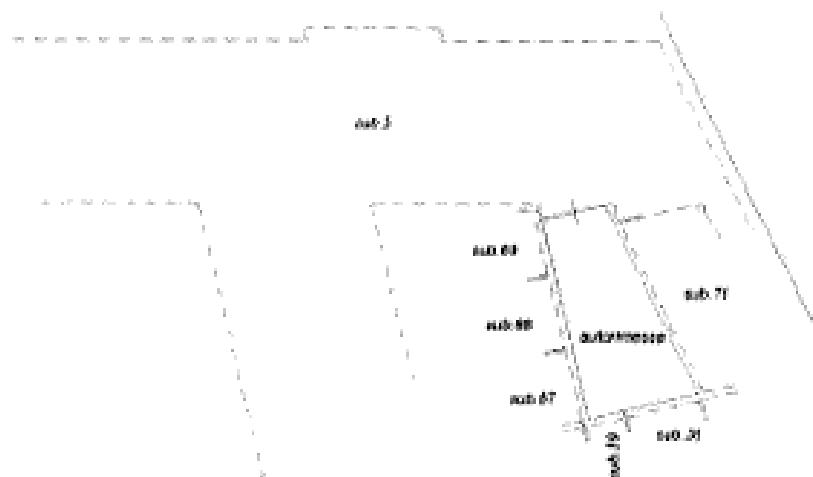
LOTTO 2 - A - AUTORIMESSA - MAPPALE 4503/70

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del Planimetria di n. i. s. in Comune di Segnatica Via Don Matteo Alberti n. 88	
Identificativo Catastale: Sezione: Foglio: 1 Particella: 4503 Subalterno: 70	Completata da: Opere di Rinaldo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo n. 2294

Foglio n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H 2,50



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	12 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - FRESORE BAUNARDO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 2 - A - AUTORIMESSA - MAPPALE 4503/101

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di V.I.C. in Comune di Baginone
Via Don Matteo Alberti

REV. SN

Identificatori Catastrali:

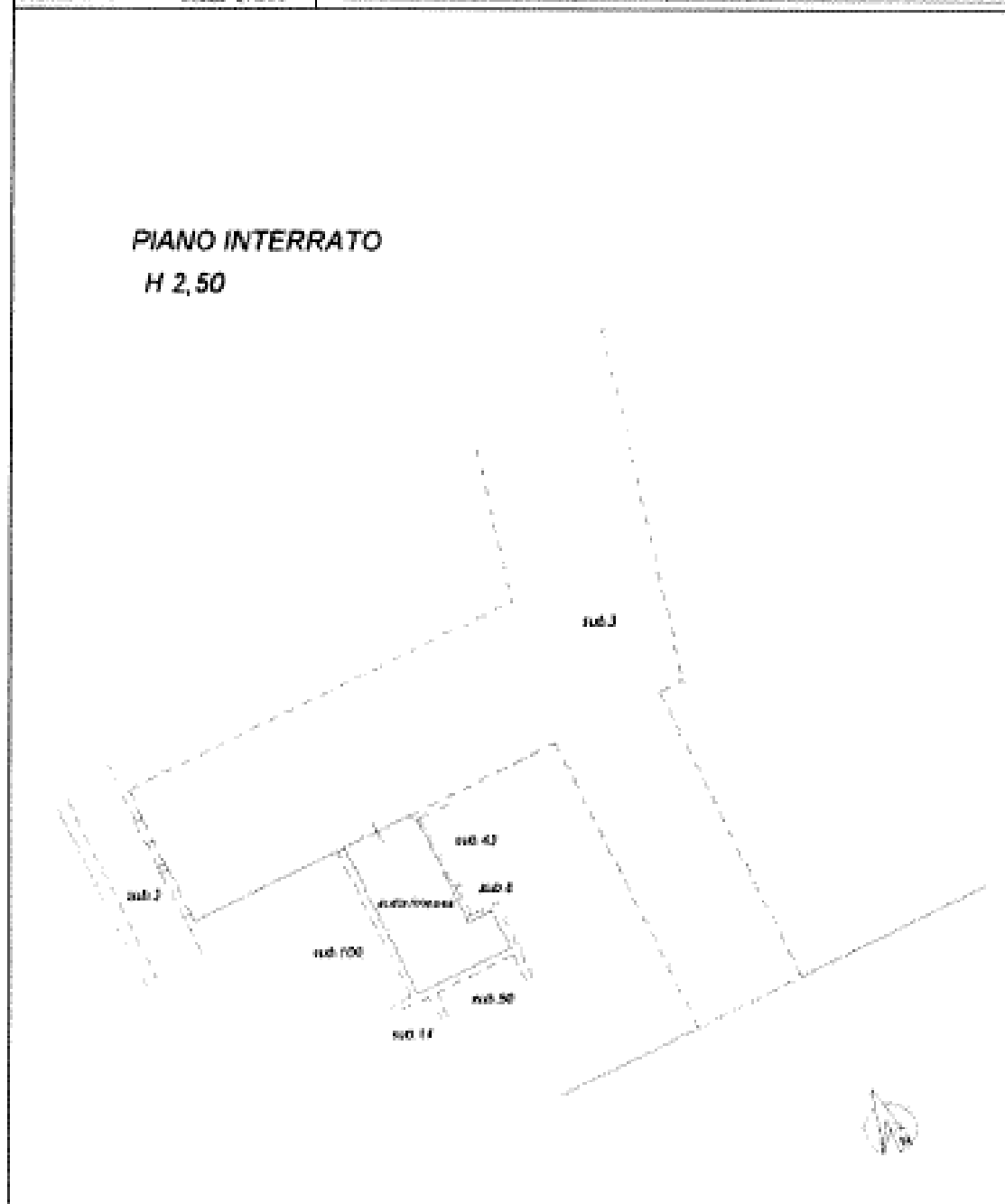
Sezione: _____
Foglio: 3
Particella: 4503
Subalterno: 101

Compilata da:
Ognaudi Rinaldo
Inscritto all'Albo
Geometri

Prov. Bergamo N. 2294

Tabella A. 1 Scala 1:200

**PIANO INTERRATO
H 2,50**



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	13 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

"LOTTO B" - VICOLO DEL SEDICINO

► LA DESCRIZIONE

Nel complesso residenziale denominato "Le Corti del Sedicino", in Vicolo del Sedicino, unità immobiliari consistenti in n. 28 appartamenti, n. 1 negozio, n. 2 depositi e n. 49 autorimesse, costituenti di fatto 49 lotti omogenei per la vendita. La costituzione dei lotti è avvenuta per associazione e rappresenta solo una mera possibile ipotesi di aggregazione.

► DATI CATASTALI

N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 3 con i mappali:

LOTTO 1 - B

- ✓ 4539/60 Piazza Primo Maggio n. 2, piano T-S2, categoria C/1, classe 1, mq 245, RC Euro 4.403,31;
- ✓ 4539/61 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 33, RC Euro 68,17;
- ✓ 4539/74 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 27, RC Euro 55,78;
- ✓ 4539/63 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 27, RC Euro 41,83.

LOTTO 2 - B

- ✓ 4539/21 Vicolo Del Sedicino n. 1, piano 1-S2, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/93 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 23, RC Euro 42,76.

LOTTO 3 - B

- ✓ 4539/25 Vicolo Del Sedicino n. 3, piano 1-S2, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/92 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 27,89.

LOTTO 4 - B

- ✓ 4539/27 Vicolo Del Sedicino n. 3, piano 2-S2, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, RC Euro 418,33;
- ✓ 4539/91 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 27,89.

LOTTO 5 - B

- ✓ 4539/28 Vicolo Del Sedicino n. 3, piano 2-S2, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, RC Euro 418,33;
- ✓ 4539/90 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 27,89.

LOTTO 6 - B

- ✓ 4539/29 Vicolo Del Sedicino n. 3, piano 3-S2, categoria A/2, classe 2, vani 6, RC Euro 557,77;
- ✓ 4539/67 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 33, RC Euro 51,13.

LOTTO 7 - B

- ✓ 4539/30 Vicolo Del Sedicino n. 3, piano 3-S2, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, RC Euro 325,37;
- ✓ 4539/95 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, RC Euro 33,47.

LOTTO 8 - B

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	14 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TREDOSIO BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

- ✓ 4539/31 Vicolo Del Sedicino n. 4, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/97 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, RC Euro 22,31.

LOTTO 9 - B

- ✓ 4539/32 Vicolo Del Sedicino n. 4, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/100 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 21, RC Euro 39,04.

LOTTO 10 - B

- ✓ 4539/34 Vicolo Del Sedicino n. 4, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 3, RC Euro 278,89;
- ✓ 4539/101 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, RC Euro 33,47.

LOTTO 11 - B

- ✓ 4539/35 Vicolo Del Sedicino n. 4, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, RC Euro 325,37;
- ✓ 4539/102 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, RC Euro 33,47.

LOTTO 12 - B

- ✓ 4539/38 Vicolo Del Sedicino n. 2, piano 1-S2, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/66 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 28, RC Euro 43,38.

LOTTO 13 - B

- ✓ 4539/41 Vicolo Del Sedicino n. 2, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 3, RC Euro 278,89;
- ✓ 4539/103 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 23, RC Euro 42,76.

LOTTO 14 - B

- ✓ 4539/42 Vicolo Del Sedicino n. 5, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/117 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 21, RC Euro 39,04.

LOTTO 15 - B

- ✓ 4539/43 Vicolo Del Sedicino n. 5, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/109 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 26,03.

LOTTO 16 - B

- ✓ 4539/44 Vicolo Del Sedicino n. 7, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/108 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 27,89.

LOTTO 17 - B

- ✓ 4539/45 Vicolo Del Sedicino n. 7, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/107 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 26,03.

LOTTO 18 - B

- ✓ 4539/46 Vicolo Del Sedicino n. 7, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 3, RC Euro 278,89;
- ✓ 4539/105 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 27,89.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	15 di 44
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Rivolgere:	0 1 2

LOTTO 19 – B

- ✓ 4539/47 Vicolo Del Sedicino n. 7, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 3, RC Euro 278,89;
- ✓ 4539/104 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 29,75.

LOTTO 20 – B

- ✓ 4539/49 Vicolo Del Sedicino n. 7, piano 3-S1, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, RC Euro 418,33;
- ✓ 4539/113 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 29, RC Euro 44,93.

LOTTO 21 – B

- ✓ 4539/50 Vicolo Del Sedicino n. 7, piano 3-S1, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, RC Euro 418,33;
- ✓ 4539/112 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, RC Euro 40,28.

LOTTO 22 – B

- ✓ 4539/51 Vicolo Del Sedicino n. 8, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/115 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 29, RC Euro 53,92.

LOTTO 23 – B

- ✓ 4539/52 Vicolo Del Sedicino n. 8, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/116 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 40, RC Euro 61,97.

LOTTO 24 – B

- ✓ 4539/53 Vicolo Del Sedicino n. 8, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, RC Euro 418,33;
- ✓ 4539/111 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 32, RC Euro 49,58.

LOTTO 25 – B

- ✓ 4539/54 Vicolo Del Sedicino n. 8, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, RC Euro 418,33;
- ✓ 4539/77 Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 24, RC Euro 44,62.

LOTTO 26 – B

- ✓ 4539/55 Vicolo Del Sedicino n. 8, piano 3-S1, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, RC Euro 418,33;
- ✓ 4539/119 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 40, RC Euro 61,97.

LOTTO 27 – B

- ✓ 4539/56 Vicolo Del Sedicino n. 8, piano 3-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;
- ✓ 4539/110 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 49, RC Euro 63,27.

LOTTO 28 – B

- ✓ 4539/57 Vicolo Del Sedicino n. 6, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, RC Euro 511,29;
- ✓ 4539/118 Via Piave n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 40, RC Euro 61,97.

LOTTO 29 – B

- ✓ 4539/58 Vicolo Del Sedicino n. 6, piano 2-S1, categoria A/2, classe 2, vani 5, RC Euro 464,81;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	16 di 44
Nominativo:	POLEOPI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

✓ **4539/78** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 27, RC Euro 41,83.

LOTTO 30 – B

✓ **4539/64** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 29,75.

LOTTO 31 – B

✓ **4539/65** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 19, RC Euro 35,33.

LOTTO 32 – B

✓ **4539/68** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 20, RC Euro 37,18.

LOTTO 33 – B

✓ **4539/69** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, RC Euro 31,61.

LOTTO 34 – B

✓ **4539/70** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 29,75.

LOTTO 35 – B

✓ **4539/71** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, RC Euro 33,47.

LOTTO 36 – B

✓ **4539/72** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 35, RC Euro 54,23.

LOTTO 37 – B

✓ **4539/75** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 27,89.

LOTTO 38 – B

✓ **4539/76** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, RC Euro 33,47.

LOTTO 39 – B

✓ **4539/79** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 28, RC Euro 43,38.

LOTTO 40 – B

✓ **4539/80** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 29,75.

LOTTO 41 – B

✓ **4539/81** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 29,75.

LOTTO 42 – B

✓ **4539/82** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 28, RC Euro 43,38.

LOTTO 43 – B

✓ **4539/83** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, RC Euro 40,28.

LOTTO 44 – B

✓ **4539/84** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 26, RC Euro 48,34.

LOTTO 45 – B

✓ **4539/86** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 26,03.

LOTTO 46 – B

✓ **4539/87** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 27,89.

LOTTO 47 – B

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	17 di 46
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

- ✓ **4539/88** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 27,89.

LOTTO 48 – B

- ✓ **4539/89** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 26,03.

LOTTO 49 – B

- ✓ **4539/96** Via Piave n. 3, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 21, RC Euro 39,04.

così come meglio rappresentate nelle planimetrie allegate alla denuncia di nuova costruzione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 30/05/2014 al n. 908.1/2014, in atti da pari data, protocollo n. BG0088826, e denuncia di variazione per esatta individuazione accessori registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 01/06/2016 al n. 17579.1/2016, in atti da pari data, protocollo n. BG0070088 (relativa al mappale 4539/32).

Risultano altresì in capo alla società Poledil s.r.l., e non considerati ai fini della valutazione, i seguenti mappali:

- ✓ **4542** Via Antonio Locatelli n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 845 (parcheggio pubblico);
- ✓ **4543** Via Piave n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 1.135 (parco giochi pubblico);
- ✓ **4541** Via Antonio Locatelli n. SNC, piano T, categoria D/1, RC Euro 76,00 (cabina elettrica).

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione per la realizzazione del Piano di Recupero denominato "Le Corti del Sedicino", stipulata con atto in data 15/09/2004, n. 124262/12098 di repertorio, notaio Leonardo Ferrara, registrato a Bergamo il 18/09/2004 al n. 200208 serie 1, trascritto a Bergamo il 21/09/2004 ai nn. 49182/33465 e Variante n. 1 alla Convenzione sopracitata con atto in data 05/12/2006, n. 115838/36373 di repertorio, notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo il 11 dicembre 2006 al n. 14870 serie 1T, trascritto a Bergamo il 12 dicembre 2006 ai nn. 79994/47886, ed in forza ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- ✓ Certificato di demolizione dell'originario fabbricato rilasciato dal Comune di Bagnatica il 12/07/2005 protocollo n. 4704;
 - ✓ Permesso di Costruire n. 46/2009 rilasciato dal Comune di Bagnatica il 21/04/2010, n. 3029 prot.;
 - ✓ Permesso di Costruire n. 40/2011 rilasciato dal Comune di Bagnatica in data 05/12/2011, n. 8417 prot.; Permesso di Costruire n. 5/2014 rilasciato dal Comune di Bagnatica il 03/07/2014, n. 4746 prot.;
- In data 11/10/2017 è stata presentata presso il Comune di Bagnatica Segnalazione Certificata per l'Agibilità, n. 007780 prot., pratica tuttora in corso di perfezionamento.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	18 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 24.01.2006 n. 111945 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 31.01.2006 ai nn. 5523/3346.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ **Convenzione** per la realizzazione del Piano di Recupero denominato "Le Corti del Sedicino", stipulata con atto in data 15/09/2004, n. 124262/12098 di repertorio, notaio Leonardo Ferrara, registrata a Bergamo in data 18/09/2004 al n. 200208 serie 1 e trascritta a Bergamo in data 21/09/2004 ai nn. 49182/33465

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Convenzione edilizia** trascritta ai nn. 79994/47886 in data 12.12.2006 (atto del 05.12.2006 n. 115838/36373 repertorio, Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo in data 11/12/2006 al n. 14870 serie 1T) a favore [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L. per piano di recupero.
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 52414/10405 dell'8.10.2010 (atto del 30.09.2010 n. 131321 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta Euro [REDACTED], somma capitale Euro [REDACTED], scadenza anni 15.
Grava con esclusione dei mappali 4541, 4542, 4543 e grava anche su beni venduti.
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 25527/3976 del 21.06.2013 (atto del 13.06.2013 n. 141598 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta Euro [REDACTED], somma capitale Euro [REDACTED], scadenza anni 13 e mesi 6.
Grava con esclusione dei mappali 4541, 4542, 4543 e grava anche su beni venduti. Si rileva annotamento di frazionamento in quota in data 30.03.2015 ai nn. 11912/1701 con il quale i suddetti beni unitamente ad altri mappali venduti, sono indicati nel lotto n. 3 con somma iscritta pari ad Euro 879.988,22 e somma capitale pari ad Euro 439.994,11.
- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 24296/17671 del 2.07.2014 (atto del 25.06.2014 n. 91832 repertorio Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto) a favore di [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. per piano di recupero.

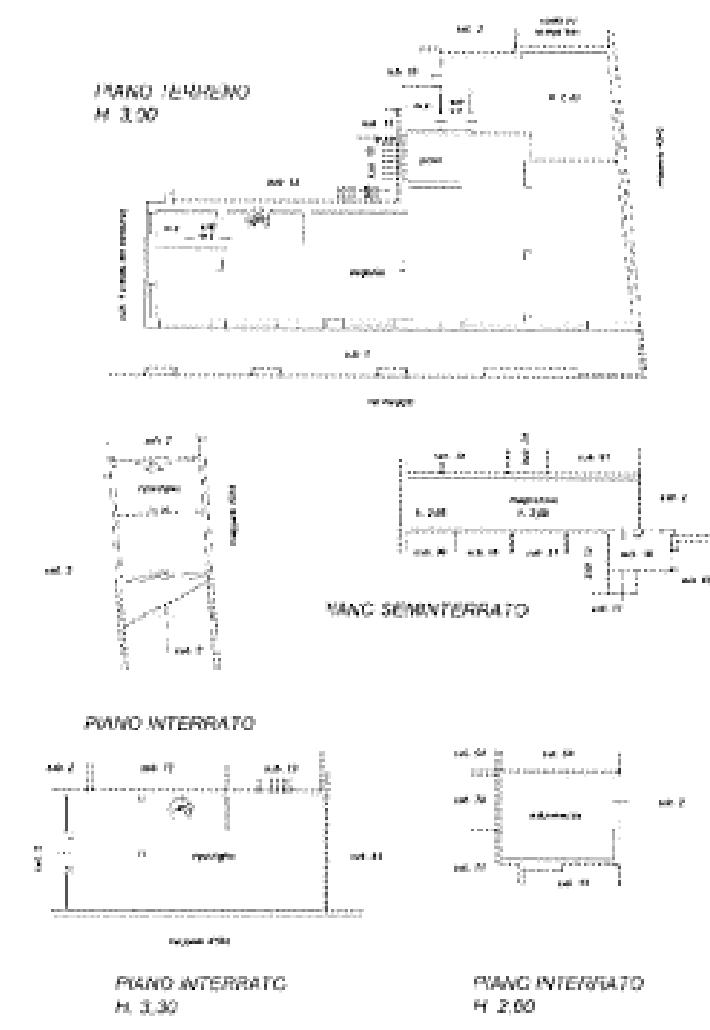
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VAUORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	20 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 33 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 1 - B

- ✓ **MAPP. 4539/60** – NEGOZIO – SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: **302 m²**,
- ✓ **MAPP. 539/61** - MAGAZZINO - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: **33 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/74** – MAGAZZINO - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: **27 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/63** – AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: **27 m²**

Negoziò a piano terra con affaccio sulla piazza, composto da un unico locale con 9 vetrine, oltre ai servizi igienici e locale ripostiglio a piano seminterrato direttamente collegabile. Compete al lotto anche un ripostiglio a piano seminterrato e uno a piano interrato con autorimessa.

L'autorimessa è ultimata mentre i magazzini e il negozio sono al rustico. Per ultimare e rendere utilizzabili i locali sono stati stimati costi per **€ 126.000,00** a dedurre dal possibile valore di cessione al finito.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "MINE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	21 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 2 - B

✓ **MAPP. 4539/21 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 97 m²**

✓ **MAPP. 4539/93 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 23 m²**

Appartamento posto a piano primo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte con ripostiglio, due camere da letto e due bagni, oltre a terrazza e area da portare a verde esclusiva. Compete un vano cantina e un'autorimessa a piano interrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico e il rivestimento in erba sintetica dell'area a verde, le tinteggiature e gli zoccolini. Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, € 13.800,00.



PIANO PRIMO
H. 2,70



PIANO INTERRATO
H. 2,60



PIANO INTERRATO
H. 2,60

LOTTO 3 - B

✓ **MAPP. 4539/25 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 80 m²**

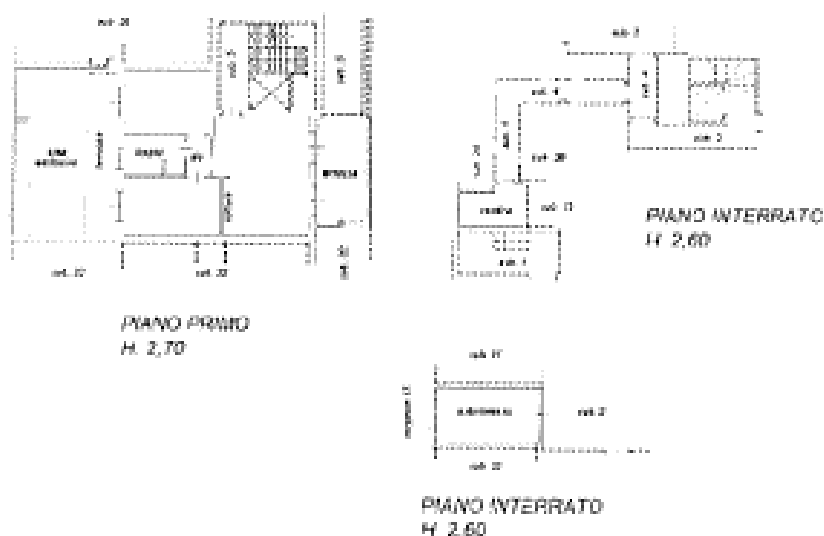
✓ **MAPP. 4539/92 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE 15 m²**

Appartamento posto a piano primo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno, oltre a terrazza e area da portare a verde esclusiva. Compete un vano cantina e un'autorimessa a piano interrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Foglio:	22 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico e il rivestimento in erba sintetica dell'area a verde, le tinteggiature e gli zoccolini.

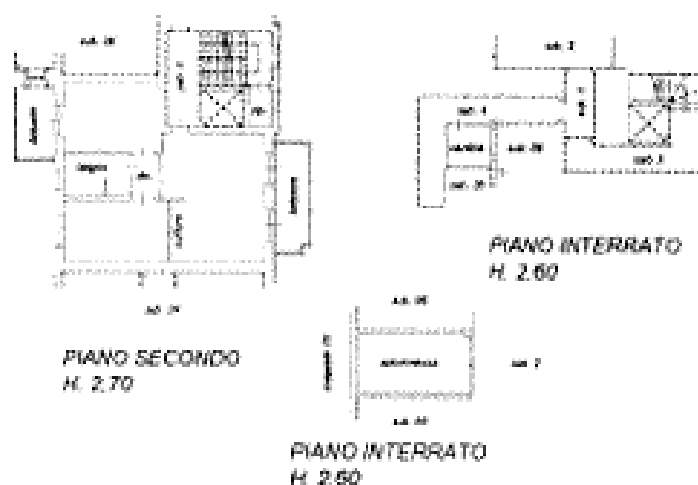
Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, € 12.000,00.



LOTTO 4 - B

- ✓ **MAPP. 4539/27 – ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 88 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/91 – AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 15 m²**

Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno, oltre a due balconi. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano interrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico, le tinteggiature e gli zoccolini. Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, € 12.320,00.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	23 di 44
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 5 - B

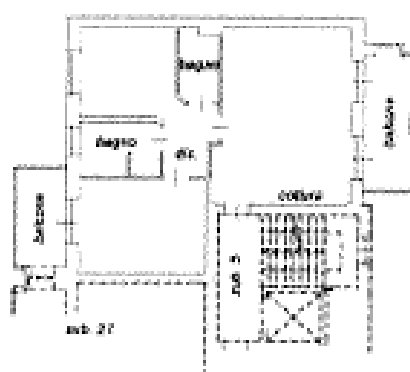
✓ **MAPP. 4539/28 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 81 m²**

✓ **MAPP. 4539/90 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 15 m²**

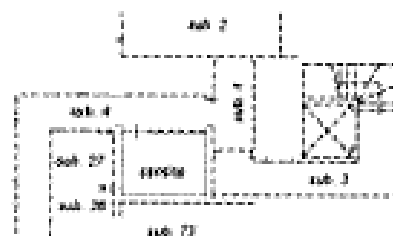
Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni, oltre a due balconi.

Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano interrato.

L'appartamento è completamente ultimato e immediatamente utilizzabile.



PIANO SECONDO
H. 2,70



PIANO INTERRATO
H. 2,60



PIANO INTERRATO
H. 2,60

LOTTO 6 - B

✓ **MAPP. 4539/29 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 129 m²**

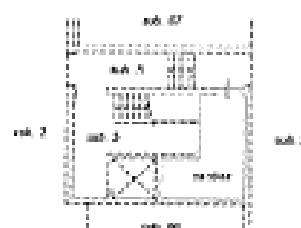
✓ **MAPP. 4539/67 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 33 m²**

Appartamento posto a piano terzo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, oltre a tre balconi e una terrazza. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano interrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico, le tinteggiature e gli zoccolini. Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, € 18.000,00.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	24 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2



PIANO TERZO
H. 2,70



PIANO INTERRATO
H. 4,90

LOTTO 7 - B

- ✓ MAPP. 4539/30 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 65 m²
- ✓ MAPP. 4539/95 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 18 m²

Appartamento a piano terzo, composto da ingresso in soggiorno, disimpegno notte con bagno e una camera da letto oltre a balcone. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano interrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico, le tinteggiature e gli zoccolini. Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, € 9.100,00.



PIANO TERZO
H. 2,70



PIANO INTERRATO
H. 2,60



PIANO INTERRATO
H. 2,60

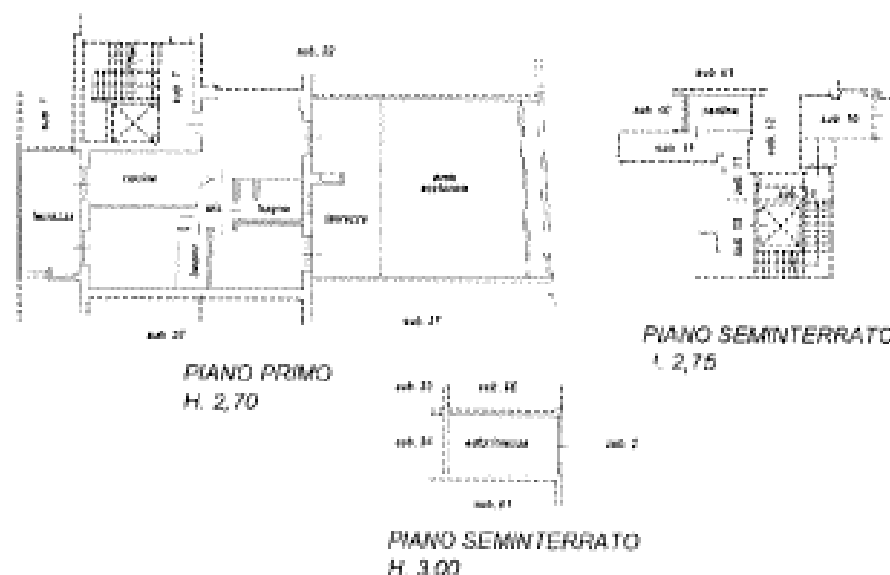
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	01/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	25 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Rivisione:	0 1 2

LOTTO 8 - B

- ✓ **MAPP. 4539/31 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 93 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/97 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 12 m²**

Appartamento posto a piano primo, composto da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere da letto e due bagni, oltre a due terrazze e area da portare a verde esclusiva. Compete un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico e il rivestimento in erba sintetica dell'area a verde, le tinteggiature e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 13.000,00.**



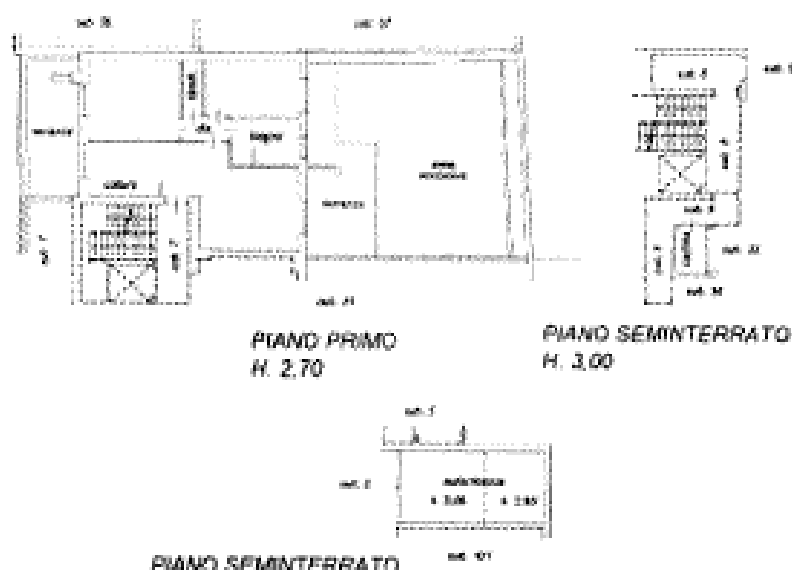
LOTTO 9 - B

- ✓ **MAPP.4539/32 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 97 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/100 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 12 m²**

Appartamento posto a piano primo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre a due terrazzi e area da portare a verde esclusiva. Compete un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico e il rivestimento in erba sintetica dell'area a verde, le tinteggiature e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 13.500,00.**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	26 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

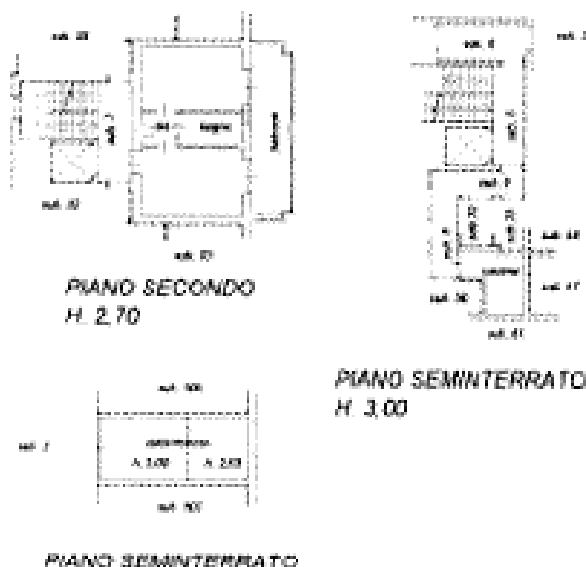


LOTTO 10 - B

- ✓ **MAPP. 4539/34 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 48 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/101 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 18 m²**

Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una camera da letto, un bagno e un balcone. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 5.700,00.**



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	27 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Risultato:	0 1 2

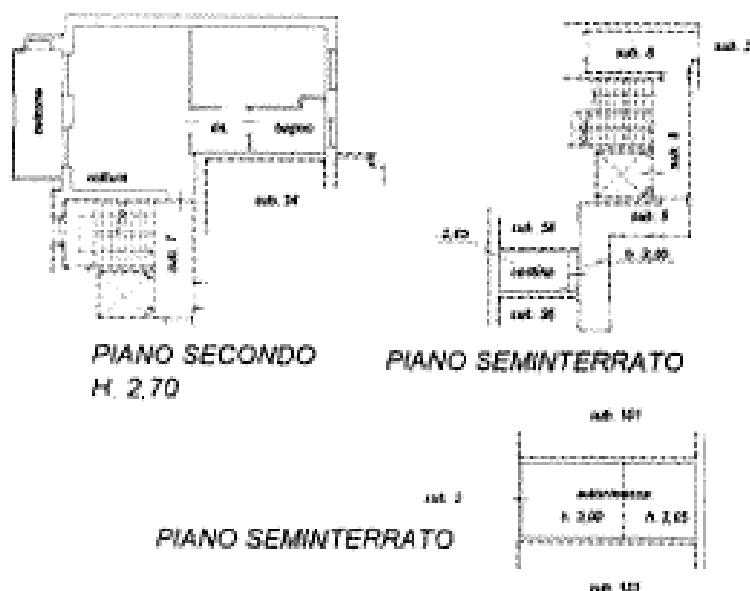
LOTTO 11 - B

- ✓ **MAPP. 4539/35 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 66 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/102 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 18 m²**

Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una camera da letto, un bagno e un balcone. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato.

L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico, le tinteggiature e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 7.600,00.**



LOTTO 12 - B

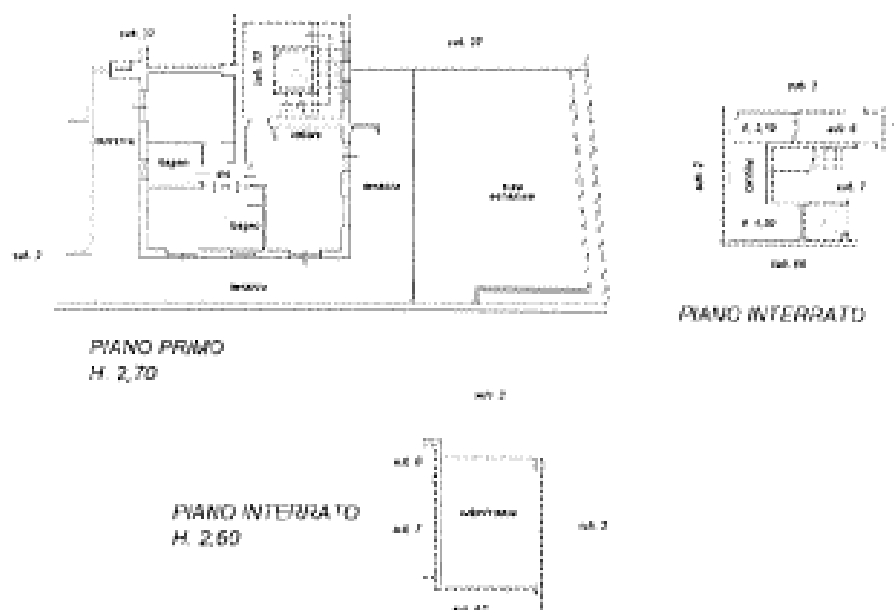
- ✓ **MAPP. 4539/38 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 108 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/66 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 26 m²**

Appartamento posto a piano primo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni, una terrazza e un'area esclusiva da mantenere a verde perenne. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato.

L'appartamento è completamente ultimato fatta eccezione per le tinteggiature, le piastrelle del terrazzo sollevate in prossimità del giunto di dilatazione e manca il lavello nel bagno.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 1.600,00.**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	28 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2



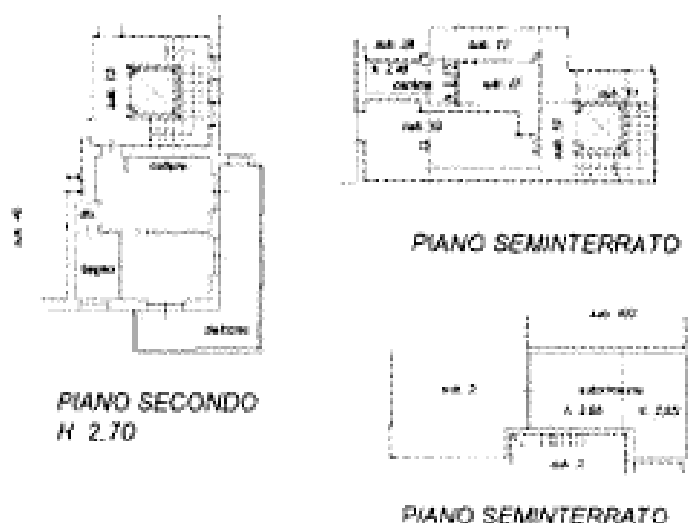
LOTTO 13 - B

- ✓ MAPP. 4539/41 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 50 m²
- ✓ MAPP. 4539/103 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 21 m²

Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una camera da letto, un bagno e un balcone. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato.

L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico, le tinteggiature e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, € 7.600,00.



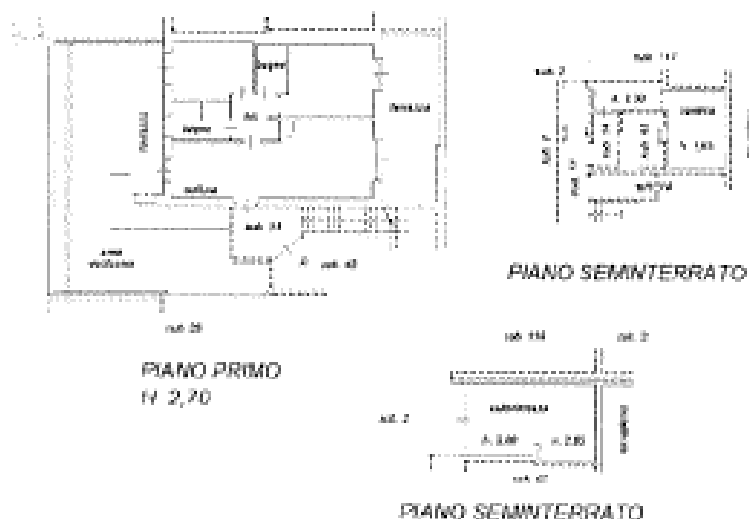
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BIENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	29 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 14 – B

- ✓ **MAPP. 4539/42 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 85 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/117 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 21 m²**

Appartamento posto a piano primo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni, oltre a due terrazzi e area da portare a verde perenne esclusiva. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico e il rivestimento in erba sintetica dell'area a verde, le tinteggiature e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 11.500,00.**



LOTTO 15 – B

- ✓ **MAPP. 4539/43 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 89 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/109 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 14 m²**

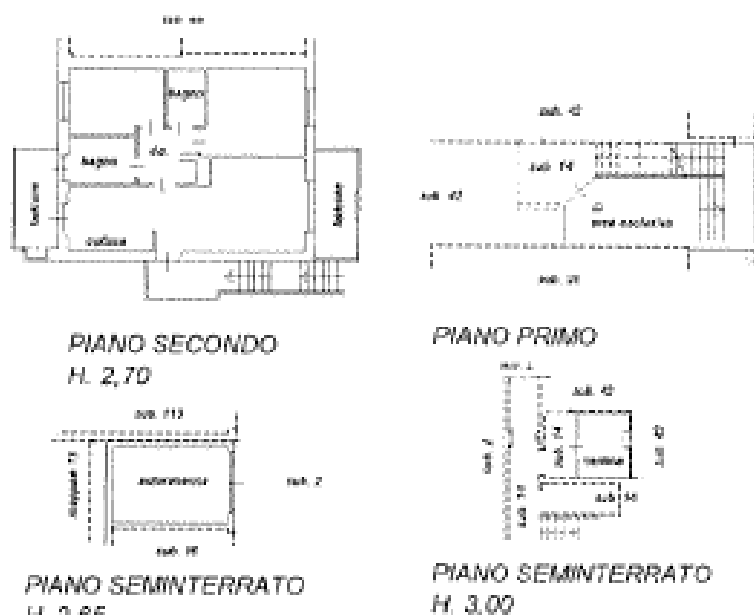
Appartamento posto a piano primo e secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni, oltre a due terrazzi e area esclusiva.

Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato.

L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico, le tinteggiature e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 12.400,00.**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	30 di 44
Nominativo:	FOEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Realizzato:	0 1 2

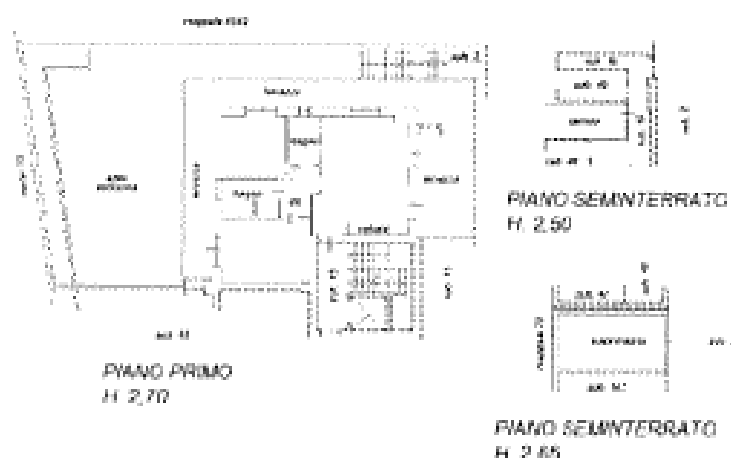


LOTTO 16 – B

- ✓ **MAPP. 4539/44 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 103 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/108 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 16 m²**

Appartamento posto a piano primo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni, oltre a due terrazzi e area da portare a verde perenne esclusiva. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico e il rivestimento in erba sintetica dell'area a verde, le tinteggiature e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 14.400,00.**

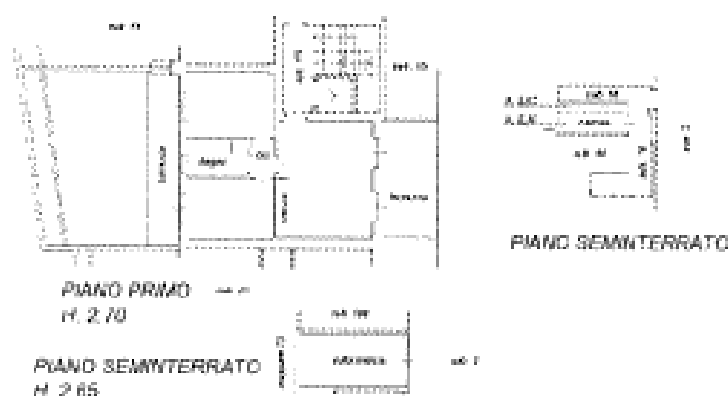


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	31 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 17 - B

- ✓ **MAPP. 4539/45 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 90 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/107 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 14 m²**

Appartamento posto a piano primo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, oltre a due terrazzi. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa a piano seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto elettrico, le tinteggiature e gli zoccolini. Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€11.500,00**.

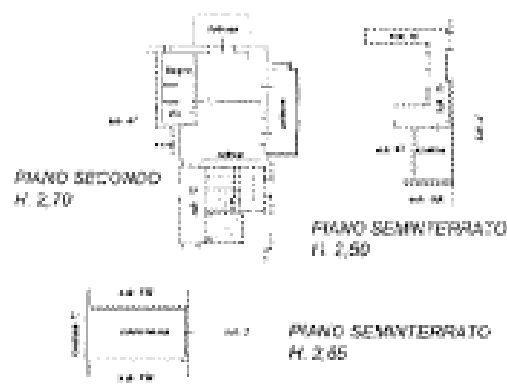


LOTTO 18 - B

- ✓ **MAPP. 4539/46 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 48 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/105 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 16 m²**

Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una camera da letto, un bagno e due balconi. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 5.700,00**.



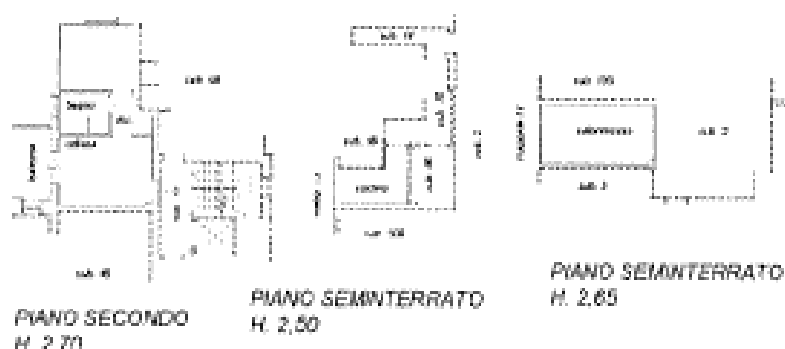
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	32 di 44
Nominativo:	POUEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 19 – B

- ✓ **MAPP. 4539/47 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 48 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/104 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 16 m²**

Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una camera da letto, un bagno e un balcone. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 5.700,00.**



LOTTO 20 – B

- ✓ **MAPP.4539/49 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 92 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/113 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 21 m²**

Appartamento posto a piano terzo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni e tre balconi. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 11.000,00.**



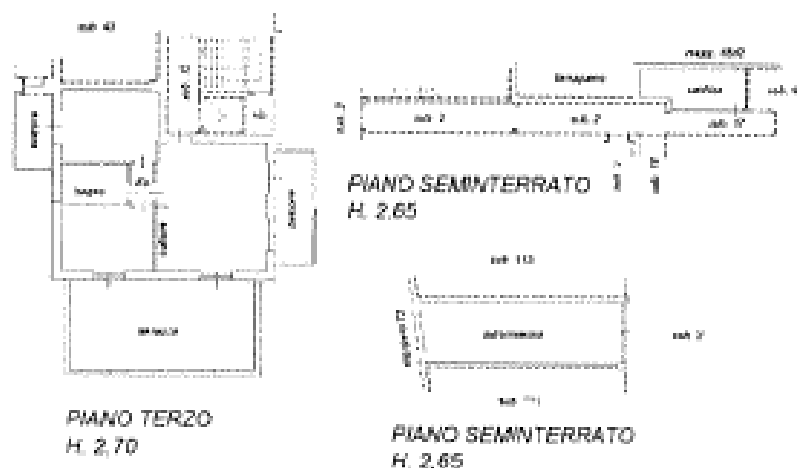
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2019
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	31 di 44
Nominativo:	POLEDA, S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 21 – B

- ✓ **MAPP. 4539/50 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 107 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/112 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 25 m²**

Appartamento posto a piano terzo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, due balconi e un terrazzo. Compete all'appartamento un vano cantina e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 14.000,00.**



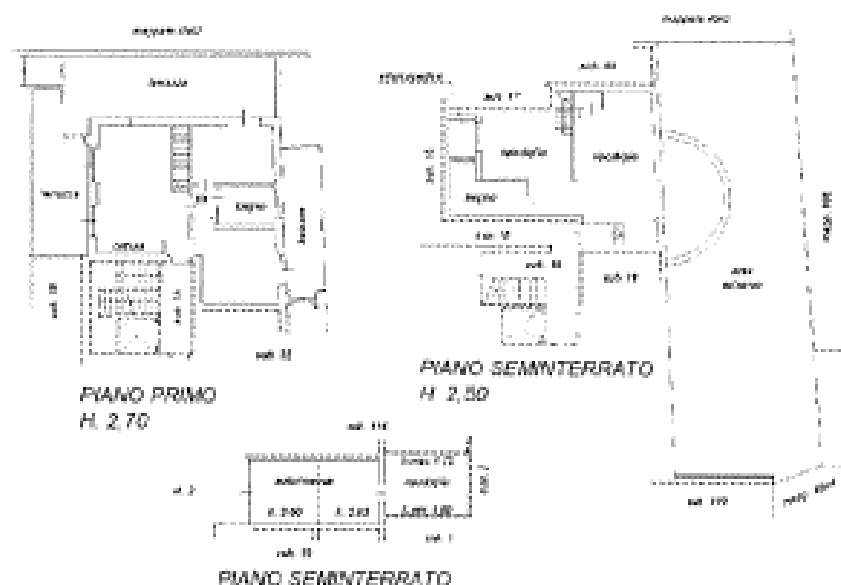
LOTTO 22 – B

- ✓ **MAPP. 4539/51 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 118 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/115 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 18 m²**

Appartamento posto a piano primo e seminterrato, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, un balcone e una terrazza, collegato a piano seminterrato con due ampi locali ripostiglio, un bagno, una intercapedine e area esclusiva. Compete all'appartamento un'autorimessa con ripostiglio nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 16.500,00.**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	34 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2



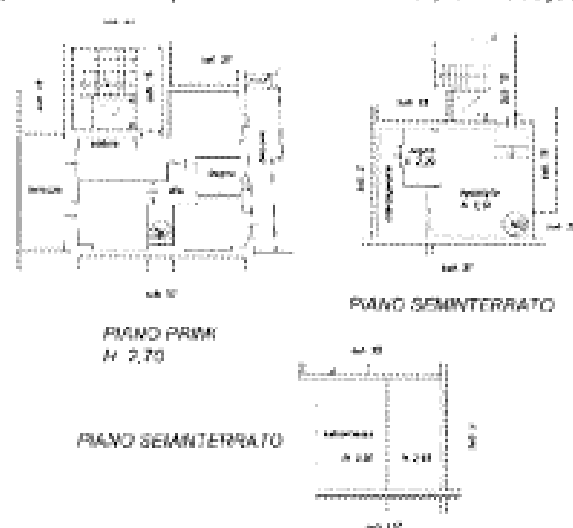
LOTTO 23 - B

✓ **MAPP. 4539/52 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 97 m²**

✓ **MAPP. 4539/116 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 40 m²**

Appartamento posto a piano primo e seminterrato, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, un balcone e una terrazza, collegato a piano seminterrato con un locale ripostiglio, un bagno, una intercapedine. Compete all'appartamento un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 14.500,00.**



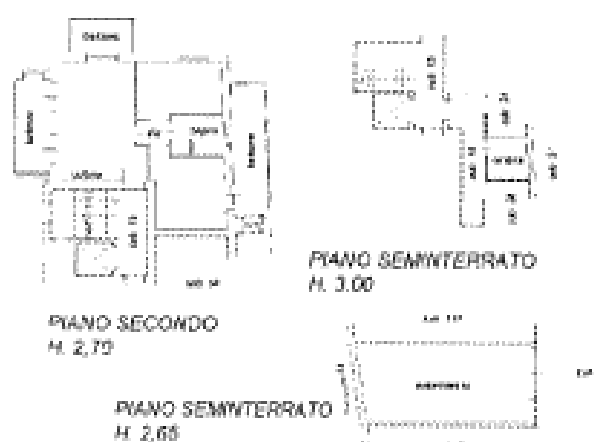
Esce:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	35 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 24 – B

- ✓ **MAPP.4539/53 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 86 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/111 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 35 m²**

Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno e tre balconi. Compete all'appartamento un vano ripostiglio e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 12.000,00.**

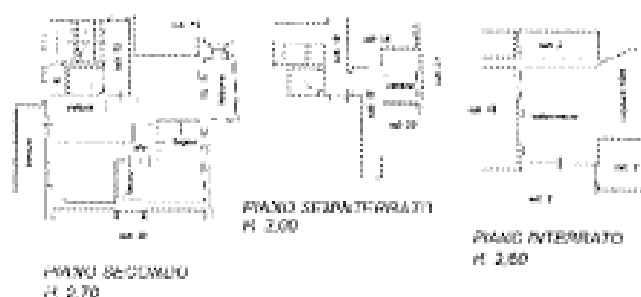


LOTTO 25 – B

- ✓ **MAPP. 4539/54 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 82 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/77 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 24 m²**

Appartamento posto a piano secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni e due balconi. Compete all'appartamento un vano ripostiglio e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 10.500,00.**



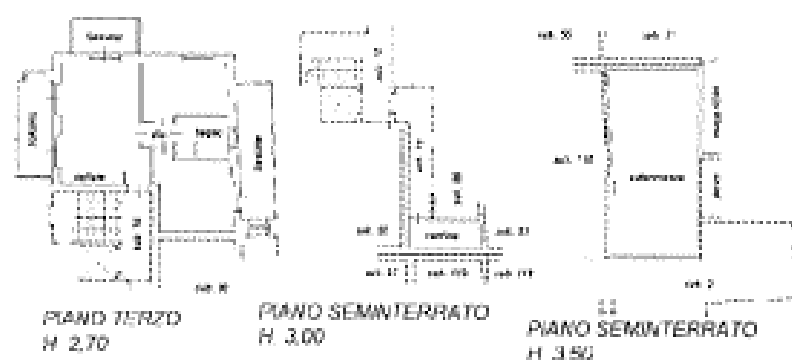
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Referimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	36 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARE (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 26 – B

- ✓ **MAPP. 4539/55 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 86 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/119 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 40 m²**

Appartamento posto a piano terzo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno e tre balconi. Compete all'appartamento un vano ripostiglio e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 10.500,00.**

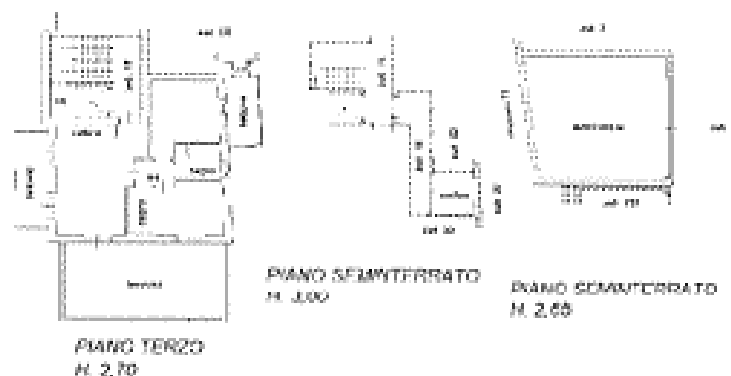


LOTTO 27 – B

- ✓ **MAPP. 4539/56 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 100 m²**
- ✓ **MAPP. 4539/110 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 40 m²**

Appartamento posto a piano terzo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni, due balconi e un terrazzo. Compete all'appartamento un vano ripostiglio e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini.

- ✓ Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, **€ 15.500,00.**



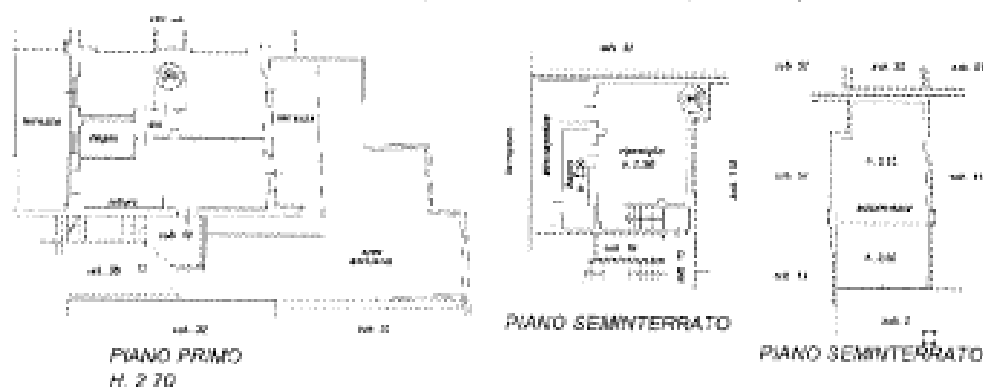
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERITO" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	37 di 44
Nominativo:	POLEDRI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 28 - B

✓ **MAPP. 4539/57 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 107 m²**

✓ **MAPP. 4539/118 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 40 m²**

Appartamento posto a piano primo e seminterrato, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, due terrazze e un'area esclusiva, collegati a piano seminterrato composto da un ripostiglio, un bagno e l'intercapedine. Compete all'appartamento un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini, la scala. Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, € 16.500,00.

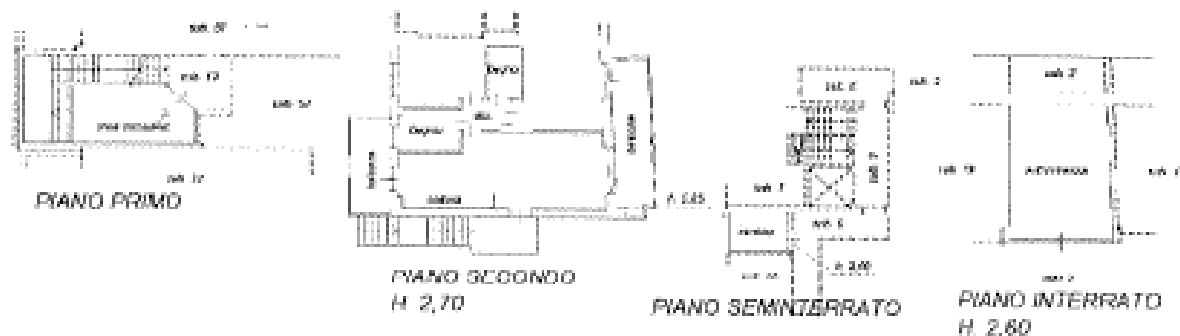


LOTTO 29 - B

✓ **Mapp. 4539/58 - ABITAZIONE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 90 m²**

✓ **Mapp. 4539/78 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 27 m²**

Appartamento posto a piano primo e secondo, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni, due terrazze. Compete all'appartamento una cantina e un'autorimessa nel seminterrato. L'appartamento è al civile, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, tutti i coprifili delle finestre, i sanitari, la caldaia e le placchette dell'impianto, la tinta e gli zoccolini. Costo per l'ultimazione, a dedurre dal possibile valore al finito, € 16.500,00.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FAUIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	38 di 44
Nominativo:	POUED S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 30 – B

- ✓ MAPP. 4539/64 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 16 m²

LOTTO 31 – B

- ✓ MAPP. 4539/65 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 19 m²

LOTTO 32 – B

- ✓ MAPP. 4539/68 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 20 m²

LOTTO 33 – B

- ✓ MAPP. 4539/69 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 17 m²

LOTTO 34 – B

- ✓ MAPP. 4539/70 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 16 m²

LOTTO 35 – B

- ✓ MAPP. 4539/71 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 18 m²

LOTTO 36 – B

- ✓ MAPP. 4539/72 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 35 m²

LOTTO 37 – B

- ✓ MAPP. 4539/75 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 15 m²

LOTTO 38 – B

- ✓ MAPP. 4539/76 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 18 m²

LOTTO 39 – B

- ✓ MAPP. 4539/79 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 28 m²

LOTTO 40 – B

- ✓ MAPP. 4539/80 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 16 m²

LOTTO 41 – B

- ✓ MAPP. 4539/81 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 16 m²

LOTTO 42 – B

- ✓ MAPP. 4539/82 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 28 m²

LOTTO 43 – B

- ✓ MAPP. 4539/83 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 27 m²

LOTTO 44 – B

- ✓ MAPP. 4539/84 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 26 m²

LOTTO 45 – B

- ✓ MAPP. 4539/86 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 27 m²

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BONE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagine:	39 di 44
Nominativo:	POLEDRI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

LOTTO 46 – B

✓ **MAPP. 4539/87 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 15 m².**

LOTTO 47 – B

✓ **MAPP. 4539/88 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 15m².**

LOTTO 48 – B

✓ **MAPP. 4539/89 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 14 m².**

LOTTO 49 – B

✓ **MAPP. 4539/96 - AUTORIMESSA - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: 21 m²**

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

Nel comune di Bagnatica sono al momento presenti 188 annunci di **appartamenti in vendita**, e i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra **824 €/m²** e **1.041 €/m²**.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per appartamenti in vendita sono **sostanzialmente invariati** (-0,36%). Per quanto riguarda le autorimesse, le quotazioni oscillano tra **400 €/m²** e **505 €/m²**.

Per i negozi invece le quotazioni, stante la situazione del mercato, oscillano tra **755 €/m²** e **905 €/m²**, mentre per i magazzini le quotazioni sono comprese tra **213 €/m²** e **304 €/m²**.

Nel nostro caso, stante la situazione del fabbricato, che denuncia alcune anomalie come ad esempio il distacco in più parti del rivestimento di facciata ed alcune infiltrazioni, il fatto che molte unità immobiliari necessitano di opere di ultimazione, appare congruo assegnare quotazioni unitarie al fine di:

- **800 €/m²** per gli appartamenti e l'ufficio;
- **900 €/m²** per gli appartamenti con interrato abitabile;
- **400 €/m²** per le autorimesse;
- **800 €/m²** per il negozio;
- **200 €/m²** per i magazzini;

con costi di ultimazione a dedurre, in modo da calcolare complessivamente con **€ 2.460.380,00** il possibile valore di cessione dei 51 lotti, in funzione di una vendita frazionata, al lordo di eventuali residui debiti di mutuo ancora pendenti.

A seguire un prospetto riepilogativo.

LOTTO A – VIA DON MATTEO ALBERTI

Lotto	Descrizione	Sup. negoziata m²	Valore unitario	Valore totale €
1	Ufficio	100	800,00	80.000,00
	Autorimessa	25	400,00	10.000,00
	Autorimessa	18	400,00	7.200,00
	Valore ipotetico di cessione al fine			97.200,00
	Costi di ultimazione a dedurre			0,00
	Valore di cessione del Lotto 1			97.200,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	40 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

Lotto	Descrizione	Sup. raggiugnata m²	Valore unitario	Valore totale €
2	Appartamento	87	800,00	69.600,00
	Autorimessa	23	400,00	9.200,00
	Autorimessa	21	400,00	8.400,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			87.200,00
	Costi di ultimazione a dedurre			0,00
	Valore di cessione del Lotto 2			87.200,00
LOTTO A - VALORE COMPLESSIVO DI CESSIONE DEI LOTTI				185.203,00

LOTTO B - VIA DEL SEDICINO

Lotto	Descrizione	Sup. raggiugnata m²	Valore unitario	Valore totale €
1	Negozio	302	800,00	241.600,00
	Magazzino	33	200,00	6.600,00
	Magazzino	27	200,00	5.400,00
	Autorimessa	27	400,00	10.800,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			264.400,00
	Costi di ultimazione a dedurre			136.000,00
Valore di cessione del Lotto 1				138.400,00
2	Appartamento	97	800,00	77.600,00
	Autorimessa	23	400,00	9.200,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			86.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			13.800,00
	Valore di cessione del Lotto 2			73.000,00
3	Appartamento	80	800,00	64.000,00
	Autorimessa	15	400,00	6.000,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			70.000,00
	Costi di ultimazione a dedurre			12.000,00
	Valore di cessione del Lotto 3			58.000,00
4	Appartamento	88	800,00	70.400,00
	Autorimessa	15	400,00	6.000,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			76.400,00
	Costi di ultimazione a dedurre			12.320,00
	Valore di cessione del Lotto 4			64.080,00
5	Appartamento	81	800,00	64.800,00
	Autorimessa	15	400,00	6.000,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			70.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			0,00
	Valore di cessione del Lotto 5			70.800,00
6	Appartamento	129	800,00	103.200,00
	Autorimessa	33	400,00	13.200,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			116.400,00
	Costi di ultimazione a dedurre			18.000,00
	Valore di cessione del Lotto 6			98.400,00
7	Appartamento	65	800,00	52.000,00
	Autorimessa	18	400,00	7.200,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			59.200,00
	Costi di ultimazione a dedurre			9.100,00
	Valore di cessione del Lotto 7			50.100,00
8	Appartamento	93	800,00	74.400,00
	Autorimessa	12	400,00	4.800,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			79.200,00
	Costi di ultimazione a dedurre			13.000,00
	Valore di cessione del Lotto 8			66.200,00
9	Appartamento	97	800,00	77.600,00
	Autorimessa	21	400,00	8.400,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			86.000,00
	Costi di ultimazione a dedurre			13.500,00
	Valore di cessione del Lotto 9			72.500,00
10	Appartamento	48	800,00	38.400,00
	Autorimessa	18	400,00	7.200,00
	Valore ipotecario di cessione al finto			45.600,00
	Costi di ultimazione a dedurre			5.700,00
	Valore di cessione del Lotto 10			39.900,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	41 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

Lotto	Descrizione	Sup. aggregata m²	Valore unitario	Valore totale €
11	Appartamento	66	600,00	52.600,00
	Autorimessa	18	400,00	7.200,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			60.000,00
	Costi di ultimazione a dedurre			7.600,00
	Valore di cessione del Lotto 11			52.400,00
12	Appartamento	108	600,00	66.400,00
	Autorimessa	26	400,00	10.400,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			96.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			1.600,00
	Valore di cessione del Lotto 12			95.200,00
13	Appartamento	50	600,00	40.000,00
	Autorimessa	21	400,00	8.400,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			48.400,00
	Costi di ultimazione a dedurre			7.600,00
	Valore di cessione del Lotto 13			40.800,00
14	Appartamento	66	600,00	66.000,00
	Autorimessa	21	400,00	8.400,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			76.400,00
	Costi di ultimazione a dedurre			11.500,00
	Valore di cessione del Lotto 14			64.900,00
15	Appartamento	89	600,00	71.200,00
	Autorimessa	14	400,00	5.600,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			76.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			12.400,00
	Valore di cessione del Lotto 15			64.400,00
16	Appartamento	103	600,00	82.400,00
	Autorimessa	16	400,00	6.400,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			88.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			14.400,00
	Valore di cessione del Lotto 16			74.400,00
17	Appartamento	90	600,00	72.000,00
	Autorimessa	14	400,00	5.600,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			77.600,00
	Costi di ultimazione a dedurre			11.500,00
	Valore di cessione del Lotto 17			66.100,00
18	Appartamento	48	600,00	36.400,00
	Autorimessa	16	400,00	6.400,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			44.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			5.700,00
	Valore di cessione del Lotto 18			39.100,00
19	Appartamento	48	600,00	36.400,00
	Autorimessa	16	400,00	6.400,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			44.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			5.700,00
	Valore di cessione del Lotto 19			39.100,00
20	Appartamento	92	600,00	73.600,00
	Autorimessa	21	400,00	8.400,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			82.000,00
	Costi di ultimazione a dedurre			11.000,00
	Valore di cessione del Lotto 20			71.000,00
21	Appartamento	107	600,00	85.600,00
	Autorimessa	25	400,00	10.000,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			95.600,00
	Costi di ultimazione a dedurre			14.000,00
	Valore di cessione del Lotto 21			81.600,00
22	Appartamento	116	900,00	106.300,00
	Autorimessa	18	400,00	7.200,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			113.400,00
	Costi di ultimazione a dedurre			15.500,00
	Valore di cessione del Lotto 22			97.900,00
23	Appartamento	97	800,00	77.600,00
	Autorimessa	46	400,00	18.000,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			93.600,00
	Costi di ultimazione a dedurre			14.500,00
	Valore di cessione del Lotto 23			79.100,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	42 di 44
Nominativo:	FOLEBIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

Lotto	Descrizione	Sup. regolata m²	Valore unitario	Valore totale €
24	Appartamento	86	800,00	68.800,00
	Autorimessa	35	400,00	14.000,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			82.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			12.000,00
	Valore di cessione del Lotto 24			70.800,00
25	Appartamento	62	800,00	65.600,00
	Autorimessa	24	400,00	9.600,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			75.200,00
	Costi di ultimazione a dedurre			10.300,00
	Valore di cessione del Lotto 25			64.900,00
26	Appartamento	86	800,00	68.800,00
	Autorimessa	40	400,00	16.000,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			84.800,00
	Costi di ultimazione a dedurre			10.500,00
	Valore di cessione del Lotto 26			74.300,00
27	Appartamento	100	800,00	80.000,00
	Autorimessa	40	400,00	16.000,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			96.000,00
	Costi di ultimazione a dedurre			15.500,00
	Valore di cessione del Lotto 27			80.500,00
28	Appartamento	107	900,00	96.300,00
	Autorimessa	40	400,00	16.000,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			112.300,00
	Costi di ultimazione a dedurre			18.500,00
	Valore di cessione del Lotto 28			93.800,00
29	Appartamento	107	800,00	85.600,00
	Autorimessa	40	400,00	16.000,00
	Valore ipotetico di cessione al finito			101.600,00
	Costi di ultimazione a dedurre			18.500,00
	Valore di cessione del Lotto 29			83.100,00
30	Autorimessa	16	400,00	6.400,00
	Valore di cessione del Lotto 30			6.400,00
31	Autorimessa	19	400,00	7.600,00
	Valore di cessione del Lotto 31			7.600,00
32	Autorimessa	20	400,00	8.000,00
	Valore di cessione del Lotto 32			8.000,00
33	Autorimessa	17	400,00	6.800,00
	Valore di cessione del Lotto 33			6.800,00
34	Autorimessa	16	400,00	6.400,00
	Valore di cessione del Lotto 34			6.400,00
35	Autorimessa	18	400,00	7.200,00
	Valore di cessione del Lotto 35			7.200,00
36	Autorimessa	35	400,00	14.000,00
	Valore di cessione del Lotto 36			14.000,00
37	Autorimessa	15	400,00	6.000,00
	Valore di cessione del Lotto 37			6.000,00
38	Autorimessa	18	400,00	7.200,00
	Valore di cessione del Lotto 38			7.200,00
39	Autorimessa	28	400,00	11.200,00
	Valore di cessione del Lotto 39			11.200,00
40	Autorimessa	16	400,00	6.400,00
	Valore di cessione del Lotto 40			6.400,00
41	Autorimessa	16	400,00	6.400,00
	Valore di cessione del Lotto 41			6.400,00
42	Autorimessa	28	400,00	11.200,00
	Valore di cessione del Lotto 42			11.200,00
43	Autorimessa	27	400,00	10.800,00
	Valore di cessione del Lotto 43			10.800,00
44	Autorimessa	26	400,00	10.400,00
	Valore di cessione del Lotto 44			10.400,00
45	Autorimessa	27	400,00	10.800,00
	Valore di cessione del Lotto 45			10.800,00
46	Autorimessa	15	400,00	6.000,00
	Valore di cessione del Lotto 46			6.000,00
47	Autorimessa	15	400,00	6.000,00
	Valore di cessione del Lotto 47			6.000,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DIMISSIONE	Pagina:	43 di 44
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

Lotto	Descrizione	Sup. regolabile m²	Valore unitario	Valore totale €
48	Autonoma	14	400,00	5.600,00
	Valore di cessione del Lotto 48			5.600,00
49	Autonoma	21	400,00	8.400,00
	Valore di cessione del Lotto 49			8.400,00
LOTTO B - VALORE COMPLESSIVO DI CESSIONE DEI LOTTI				14.000,00

Ovviamente il risultato atteso dalla vendita frazionata lo si potrà ottenere solamente dopo aver venduto tutte le unità immobiliari, eventualità alquanto poco probabile in tempi mediamente brevi, e con sicuro rischio di "invenduto". È per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei quarantanove lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo ridotta di € 1.722.266,00, necessariamente inferiore di circa il 30%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento da parte del mercato decisamente inferiori.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITÀ

Considerata la zona, stante la consistente offerta, la tipologia dell'immobile, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 36/48.

Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 3/4 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	44 di 44
Nominativo:	POLEO, S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0 1 2

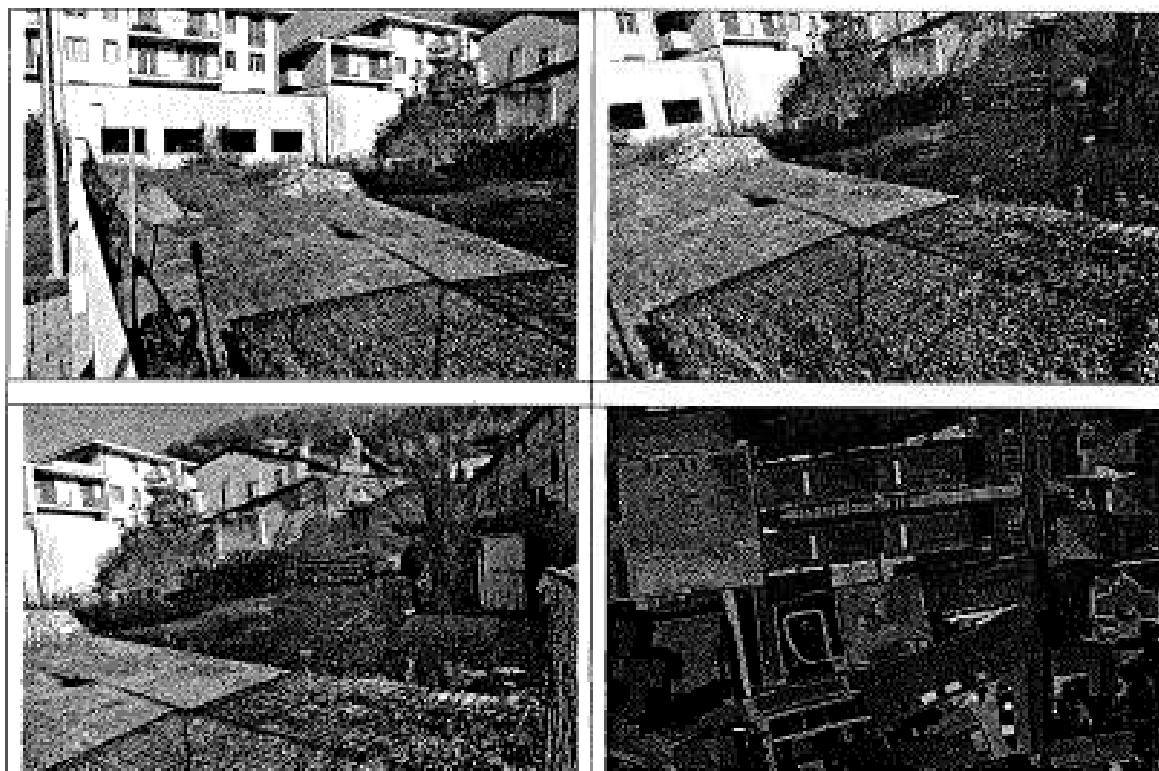


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 6
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Niccolò Copernico, 32 – TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 07

VIA PIAVE – BAGNATICA (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 1 LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ UNICA SOLUZIONE: 73.350,00 €
► N° LOTTI	✓ 1
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ UNICA SOLUZIONE: 3 - 4 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Bagnatica, via Piave, nel complesso residenziale-commerciale denominato "Le Corti del Sedicino", caratterizzato da un'edilizia di medio livello con appartamenti ed esercizi commerciali, l'intera quota di proprietà e possesso di un lotto di terreno edificabile già urbanizzato.

► DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

NCEU, foglio 3, Comune di Bagnatica:

✓ **mappale 4544**, Via Piave n. SNC, piano T, categoria F/1, area urbana di mq 815;

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 4539, mapp. 89, mapp. 161, Via Piave, mapp. 4543.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso immobiliare di cui il lotto edificabile fa parte, è inserito nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Bagnatica negli "Ambiti del tessuto urbano consolidato - Ambiti di Recupero del tessuto urbano di antica formazione", in "Ambito A2", Piano di Recupero denominato "Le Corti del Sedicino" di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto in data 15/09/2004, n. 124262/12098 di repertorio, notaio Leonardo Ferrara, registrato a Bergamo il 18/09/2004 al n. 200208 serie 1, trascritto a Bergamo il 21/09/2004 ai nn. 49182/33465, Variante n. 1 alla Convenzione sopracitata con atto in data 05/12/2006, n. 115838/36373 di repertorio, notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo il 11/12/2006 al n. 14870 serie 1T, trascritto a Bergamo il 12/12/2006 ai nn. 79994/47886, ed atto del 25/06/2014 n. 91832 Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto, trascritta a Bergamo il 02/07/2014 ai nn. 24296/17671.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

✓ **Atto di compravendita** del 24/01/2006 n. 111945 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 31/01/2006 ai nn. 5523/3346.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

✓ **Convenzione Edilizia** per la realizzazione del Piano di Recupero denominato "Le Corti del Sedicino", stipulata con atto in data 15/09/2004, n. 124262/12098 di repertorio, notaio Leonardo Ferrara, registrata a Bergamo in data 18/09/2004 al n. 200208 serie 1 e trascritta a Bergamo in data 21/09/2004 ai nn 49182/33465.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 34/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Convenzione edilizia** trascritta ai nn. 79994/47886 in data 12/12/2006 (atto del 05/12/2006 n. 115838/36373 repertorio, Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo in data 11/12/2006 al n. 14870 serie 1T) a favore di [REDACTED] Pro POLEDIL S.R.L. per piano di recupero.
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 52414/10405 dell'8/10/2010 (atto del 30/09/2010 n. 131321 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED] *(grava con esclusione dei mappali 4541, 4542, 4543 e grava anche su beni venduti)*
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 25527/3976 del 21/06/2013 (atto del 13/06/2013 n. 141598 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED] *(grava con esclusione dei mappali 4541, 4542, 4543 e grava anche su beni venduti. Si rileva annotamento di frazionamento in quota in data 30.03.2015 ai nn. 11912/1701 con il quale i suddetti beni unitamente ad altri mappali venduti, sono indicati nel lotto n. 3 con somma iscritta pari ad Euro [REDACTED])*
- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 24296/17671 del 2/07/2014 (atto del 25/06/2014 n. 91832 repertorio Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto), a favore di [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L. per piano di recupero.
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa del fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO UNICO

- ✓ **mappale 4544** – Area urbana di 815 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del Piano di Recupero denominato "Le Corti del Sedicino" di cui alle Convenzioni sopracitate. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di 2.300 m³ per una superficie fondiaria di 815 m². A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/07/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 5
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - ESTRATTO MAPPA



Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico_ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 6
Nominativo:	IPLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

LOTTO UNICO

✓ **mappale 4544** – Area urbana di 815 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del Piano di Recupero denominato "Le Corti del Sedicino" di cui alle Convenzioni sopracitate.

Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di 2.300 m² per una superficie fondiaria di 815 m² e per una quotazione unitaria di 90 €/m² di superficie fondiaria, e ciò complessivamente per **€73.350,00**

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerata la zona, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 6/12.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERITO" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

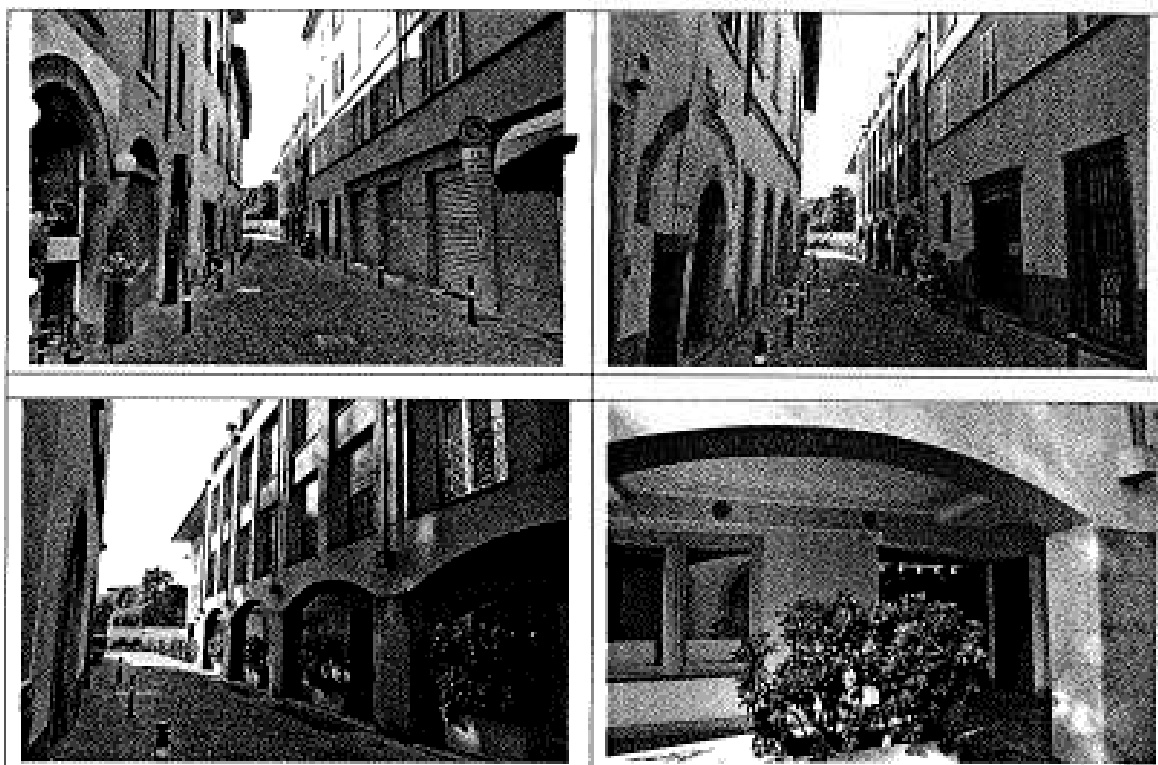

studio tecnico
 Geom. Enrico Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARE (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 08

VICOLO BANCALEGNO, 11 – BERGAMO (BG)



► COMPOSIZIONE:	✓ N° 1 APPARTAMENTO
► RICAVO TOTALE ATTESO:	✓ 64.000,00 €
► N° LOTTI:	✓ UNICO
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ 1/2 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Bergamo, nel complesso immobiliare avente accesso da Vicolo Bancalegno, al civico 11, l'intera quota di proprietà e possesso di una unità immobiliare consistente in n. 1 appartamento a piano secondo con annessa cantina a piano primo interrato, come meglio rappresentata nella planimetria allegata alla denuncia di costituzione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 02/06/2000 al n. E01057.1/2000, in atti da pari data.

► DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Bergamo, Vicolo Bancalegno, 11 censita al NCEU al foglio 67, con l'identificativo:

- **mappale 16198/27**, piano 2-S1, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 2,5, RC Euro 393,80

Costituente un lotto unico omogeneo per la vendita.

Compete all'appartamento la quota di comproprietà degli enti, spazi, impianti, servizi comuni come per legge, fra cui, in particolare, quelli identificati al N.C.E.U. di Bergamo, al foglio 67 come risultanti dall'Elaborato Planimetrico in atti.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in attuazione della Convenzione per la realizzazione del Programma Integrato di Recupero di cui alla L.R. n. 23/90 e s.m.i., stipulata con atto in data 16/12/1997, n. 526947/23547 di repertorio, notaio Paolo Marinelli, registrato a Bergamo in data 04/12/1997 al n. 10046 serie 2 ed ivi trascritto con nota in data 09/01/1998 ai nn. 737/585, ed in forza ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- ✓ Concessione Edilizia n. 817 rilasciata dal Comune di Bergamo in data 06/02/1998, n. 3341/96 prot. E.P.;
- ✓ Concessione Edilizia n. 84 rilasciata dal Comune di Bergamo in data 12/02/1999;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività in Variante alla C.E. n. 817 depositata presso il Comune di Bergamo in data 09/06/2000, n. 1788 prot.;

In data 10/09/2009 il Comune di Bergamo ha rilasciato il Certificato di Agibilità n. 8994 relativo, tra altre, all'unità immobiliare in oggetto.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Non sono state rilevate difformità fatta eccezione per una tramezza avente altezza di soli 2 metri, realizzata in cartongesso come separazione della zona letto dal soggiorno.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA PROVENIENZA

- ✓ Atto di compravendita del 20/12/2000 n. 89589 repertorio Notaio Franco Schiantarelli di Bergamo, registrato a Bergamo in data 04/01/2001 al n. 152 serie 1V ed ivi trascritto con nota in data 08/01/2001 ai nn. 957/732.
- ✓ Atto di precisazione e rettifica del 25/09/2002 n. 20710 repertorio Notaio Ernesto Sico di Bergamo, registrato a Bergamo in data 08/10/2002 al n. 9727 serie 2 ed ivi trascritto con nota in data 08/10/2002 ai nn. 43926/31604.

► I GRAVAMI E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di Provenienza

- ✓ Servitù a favore di [REDACTED] trascritta, a Bergamo, in data 4.07.2000 ai nn. 26832/19765.

Formalità pregiudizievoli

[REDACTED] **ipoteca volontaria** nn. 6991/1116 dell'8.02.2010 (atto del 2.02.2010 n. 129034 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro POLEDIL S.R.L., [REDACTED]

[REDACTED] *Grava anche sui beni dei coobbligati e su beni venduti.*

- ✓ **Trascrizione della sentenza dichiarativa** dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31.01.2018 ai nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

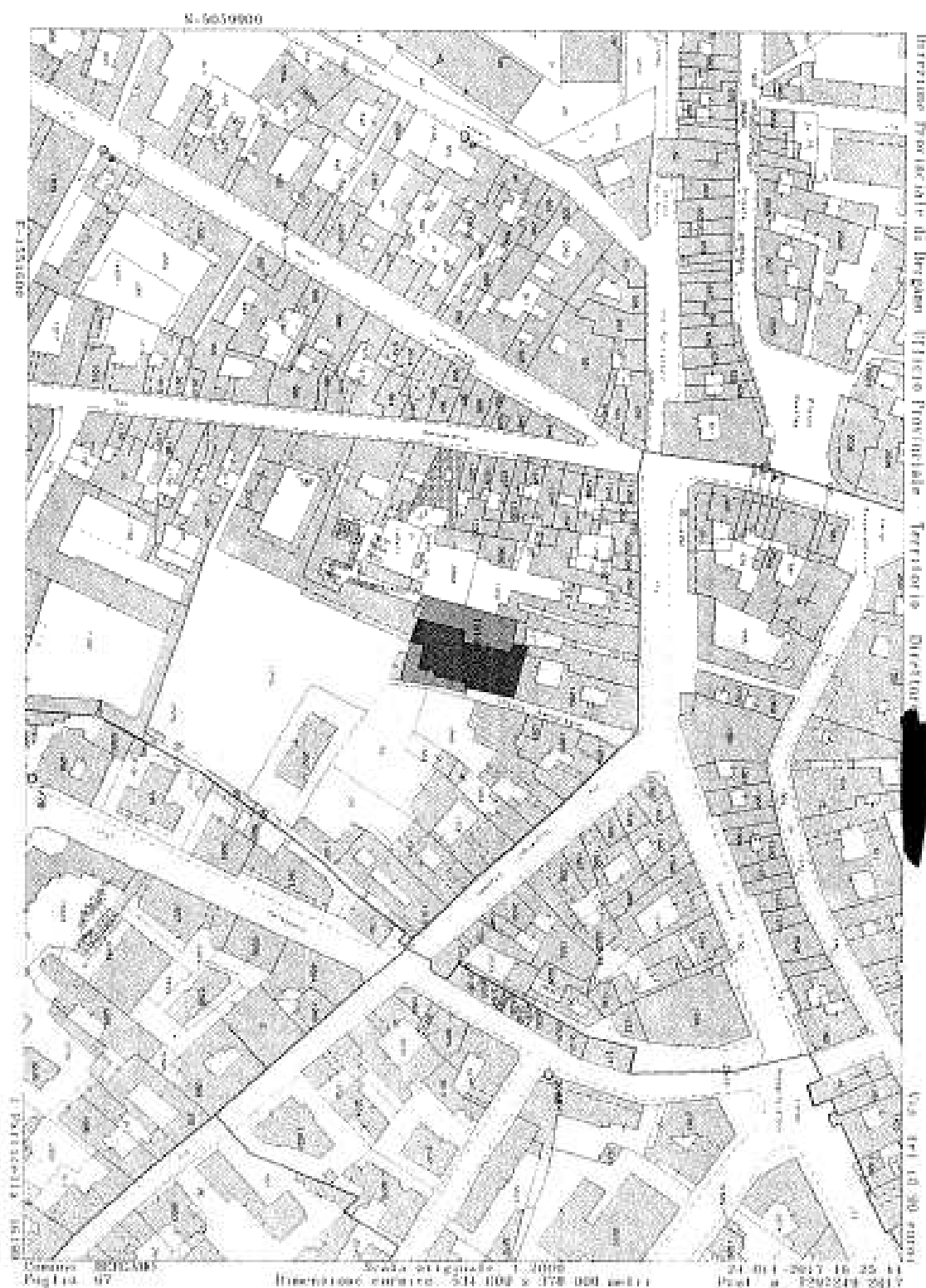
L'appartamento si trova al piano secondo del condominio di 5 piani con ascensore e si compone di ingresso, bagno, angolo cottura, soggiorno e spazio notte ricavato mediante una tramezzatura provvisoria. Compete all'appartamento un vano a cantina a piano interrato. L'appartamento appare in perfetto stato di conservazione e di manutenzione, con finiture di buon livello ed è arredato con arredi di buona fattura, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di **40 m²**. L'appartamento non ha posto auto e il Vicolo Bancalegno non ha parcheggi per i residenti.



A seguire la documentazione catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 52 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALIMENTO 24/2017	Protocollo:	01/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 6
Nominativo:	POLIDE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - ABITAZIONE - MAPPALE 16198 sub 27

MODULO
ATT. 1.00



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1936, n. 832)

MOD. 99 (CEUP)



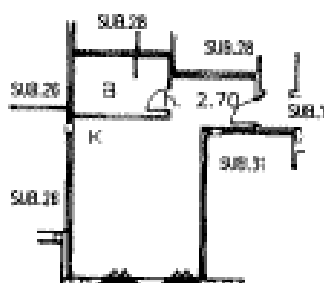
Planimetria di u.s.u. in Comune di **BERGAMO**

Via **Vicolo Bancallegno**

Civ. **S. 11**



PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Completata dal **geom.**
Pierluigi Pedrotti

ASINATO ALL'UFFICIO

Identificativo catastale
N. **16198** sub **27**

Intervento affidato da **1 geometra**
dopo progetto di **Amatore**
data **11/11/2000** Firma **Pedrotti**

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

Nella città di Bergamo sono al momento presenti 1.651 annunci di bivani in vendita che rappresentano quasi il 20% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia.

Mediamente in tutta la città il prezzo richiesto per un bivano in vendita, è pari a 2.050 €/m² e quindi circa il 8% in più rispetto alla media regionale. Secondo i dati ufficiali rilevati, i prezzi per un bivano in vendita sono compresi tra **1.050 €/m²** e **2.850 €/m²**.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per bivani in vendita sono in aumento (+3,85%), Invece i prezzi per la zona di Bergamo Centro (-2,15%) sono in debole diminuzione.

La zona Bergamo Centro è la più importante dal punto di vista immobiliare in città, con circa 2.000 annunci e la quotazione media è pari a 2.350 €/m², vicino ai valori della zona Borgo Canale, i più alti della città sempre per questa tipologia d'immobili.

L'appartamento in valutazione si trova in zona B.go San Leonardo EST, dove mediamente il prezzo richiesto per un bilocale in buono stato varia da minimo di 1.432 €/mq e un massimo di 2.169 €/mq.

Nel nostro caso siamo di fronte ad un appartamento recente, ben tenuto, completamente arredato, immediatamente disponibile ma privo di posto auto.

Stante la situazione appare congruo assegnare una quotazione comunque favorevole di **1.600 €/mq**, in modo da calcolare complessivamente con **€ 64.000,00** il possibile valore di cessione, al lordo di eventuali residui debiti di mutuo ancora pendenti.

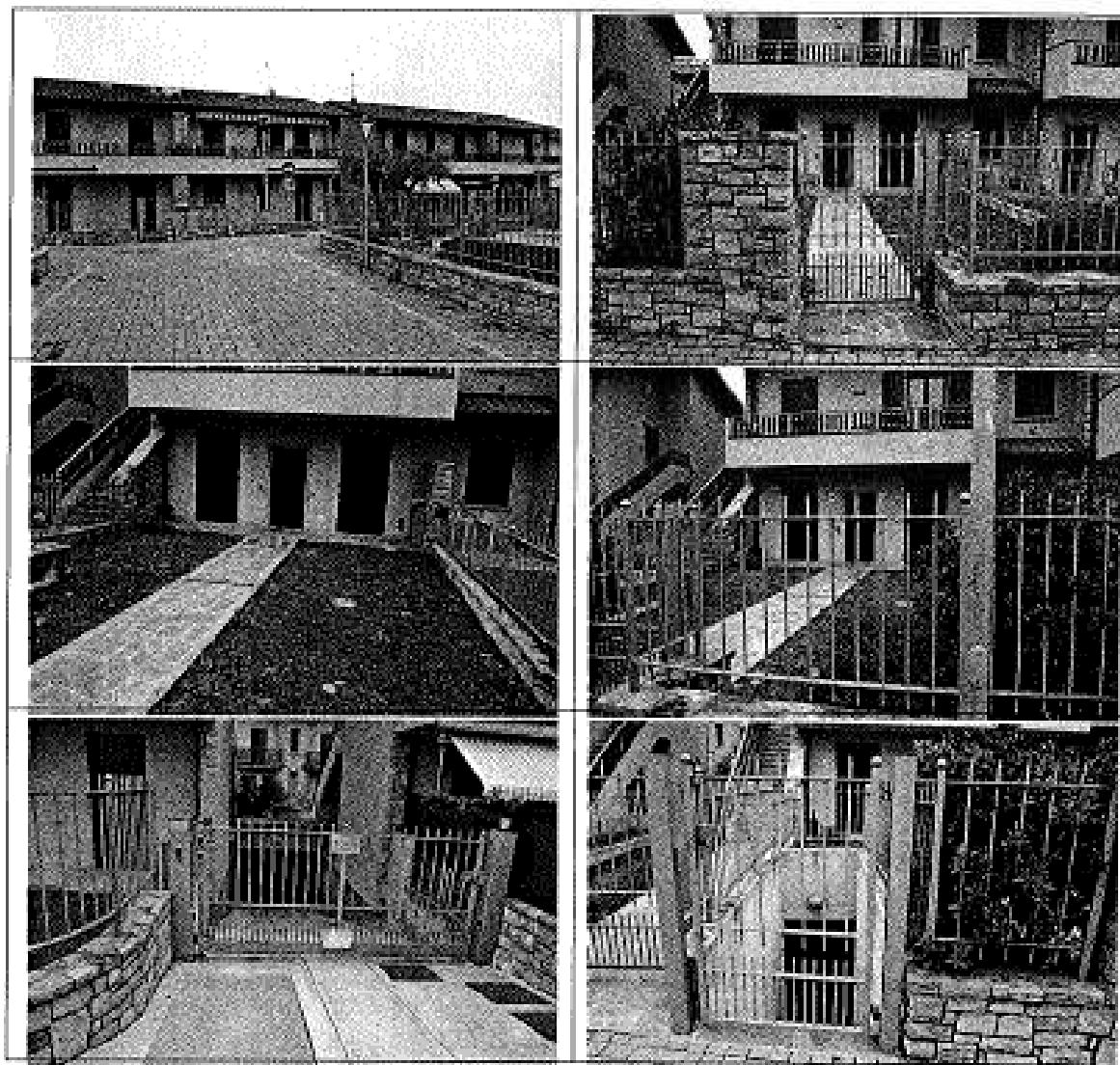
► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Stante le caratteristiche dell'immobile, ancorché privo di posto auto, ma appetibile come investimento da mettere a reddito, ritengo possibile la cessione nell'arco temporale di 1 – 2 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISPOSIZIONE	Pagina:	3 di 8
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARE (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 10
VIA AI DOSSI. 14/23 - BOLGARE (BG)



► COMPOSIZIONE:	✓ N° 1 APPARTAMENTO ✓ N° 1 AUTORIMESSA
► RICAVO TOTALE ATTESO:	✓ 88.200,00 €
► N° LOTTI:	✓ UNICO
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ 4 - 6 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 12 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

Nel compendio immobiliare inserito nel P.L "Borgo al Frutteto", in Via ai Dossi n. 14/23, in Comune di Bolgare, unità immobiliari consistenti in n. 1 appartamento a piano terra e n. 1 autorimessa con ripostiglio a piano interrato, come meglio rappresentate nelle planimetrie allegate alla denuncia di costituzione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 03/12/2012 al n. 38378.1/2012, in atti da pari data, protocollo n. BG0290220.

► DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Bolgare, Via Ai Dossi, censiti al NCEU al foglio 4, con gli identificativi:

- ✓ mappale 7015/7, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, RC Euro 371,85;
- ✓ mappale 7015/15, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 34, RC Euro 77,26

oltre la quota di comproprietà degli enti, spazi, impianti, servizi comuni, diritti e accessori come per legge, fra cui, in particolare, il mappale 7015/1 identificante scivolo, scala, area esterna e corsello di manovra, costituente di fatto un lotto unico omogeneo per la vendita.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione denominato P.L "Borgo al Frutteto", stipulata con atto in data 01/03/2006, n. 908 repertorio del Segretario Comunale del Comune di Bolgare, registrata a Bergamo 2 in data 13/03/2006 al n. 1289 serie 1 e trascritta a Bergamo con nota in data 15/03/2006 ai nn. 15135/8602, ed in forza ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Bolgare o allo stesso presentati:

- Permesso di Costruire n. 23/2010, n. 8388 prot., in data 30/08/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante n. 12195 prot., in data 16/11/2011;
- Comunicazione Attività Edilizia in data 18/02/2014.

In data 01/07/2015 è stata presentata presso il Comune di Bolgare la richiesta di Agibilità relativa, tra gli altri, ai suballemi in oggetto.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Non sono state rilevate difformità.

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 13/07/2010 n. 130740 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 19/07/2010 ai nn. 39746/22436.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERITO" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DEMISSIONE	Pagina:	3 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di Provenienza

- ✓ **Servitù a favore del** [REDACTED] **trascritta**, a Bergamo, in data 24.08.1979 ai nn. 17611/14845;
- ✓ **Servitù di passo** trascritta, a Bergamo, in data 8.02.1994 ai nn. 4041/3031;
- ✓ **Convenzione per attuazione piano di lottizzazione** trascritta, a Bergamo, in data 15/03/2006 ai nn. 15135/8602.

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Vincolo** nn. 294/230 del 02/01/2012 (scrittura privata autenticata del 22/12/2011 n. 136668 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a [REDACTED] **entro** POLEDIL S.R.L. di asservimento planivolumetrico.
- ✓ **Trascrizione della sentenza** dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31.01.2018 ai nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina con otto appartamenti, e si compone di:

- ✓ Ingresso da camminamento del giardino direttamente in soggiorno con angolo cottura;
- ✓ Un disimpegno notte;
- ✓ Due camere da letto matrimoniali;
- ✓ Due giardinetti, uno frontale e uno sul retro, di buone dimensioni.

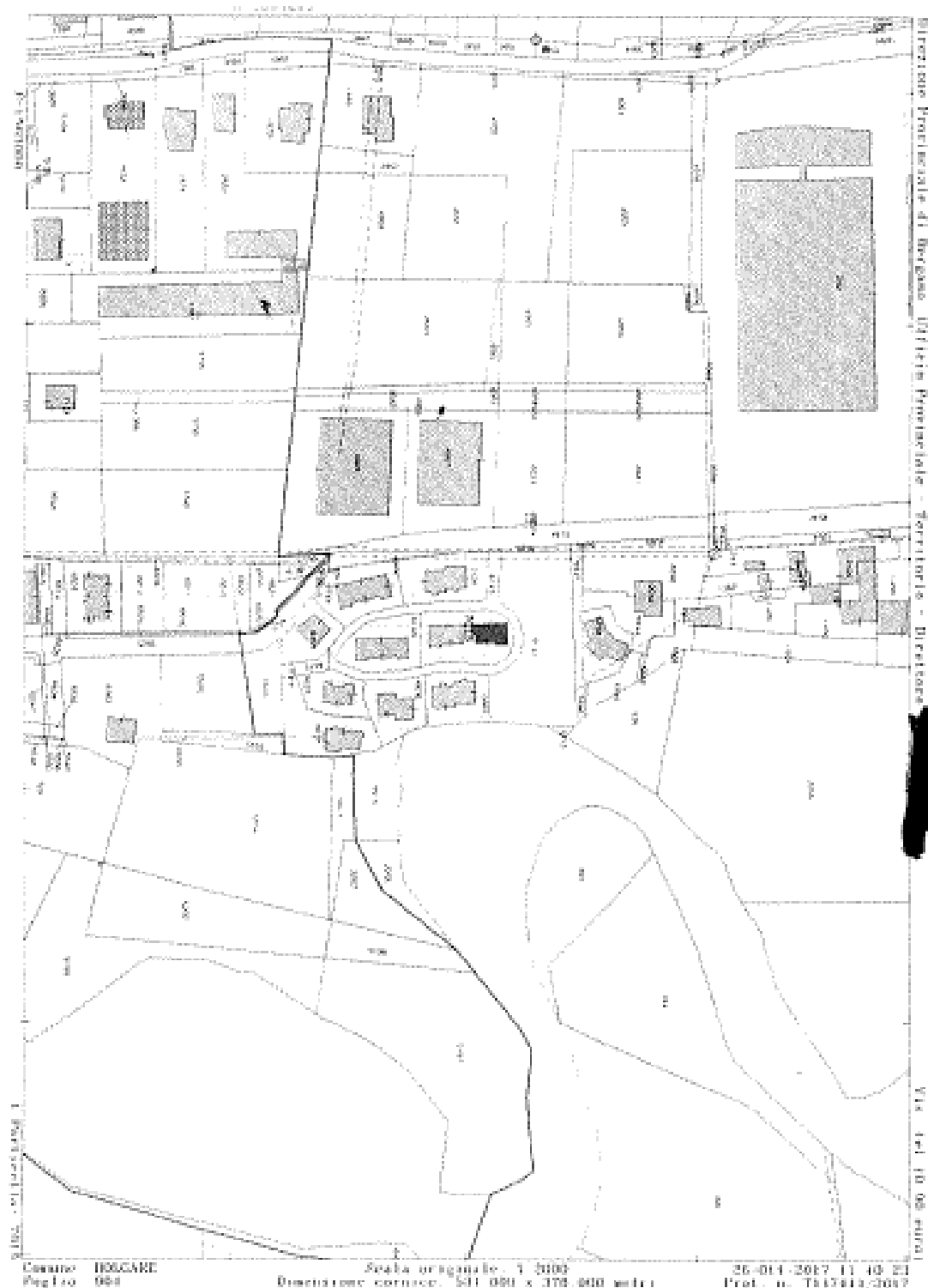
L'appartamento appare in perfetto stato di conservazione e di manutenzione, con finiture di buon livello. Compete all'appartamento un vano ad autorimessa con integrato un vano a cantina, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di **81 m²** per l'appartamento e di **34 m²** per l'autorimessa.

L'appartamento non è libero, ma disponibile, in quanto utilizzato, con un Contratto di Comodato gratuito di immobile ad uso abitativo, un favore [REDACTED] sottoscritto in data 03/12/2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Ponte San Pietro al n. 1718 serie 3, durata 3 anni, scadenza 31/12/2017, con possibilità tacita di rinnovo.

A seguire la documentazione catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 8
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - ABITAZIONE - MAPPALE 7015 sub 7

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

Disposizione protocollo n. _____ del _____	
Pianimetria di n. i. v. in Comune di Belgarda	
Via Al Gomit _____ civ. 000	
Identificativa Catastale:	Completata da:
Sezione:	Spresdi Rinaldo
Foglio: 6	Insolito all'alber:
Particella: 7015	Insolito:
Subalterno: 7	Fior. Bergamo
	M. 00294

Schema n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERRENO
H 2,70**



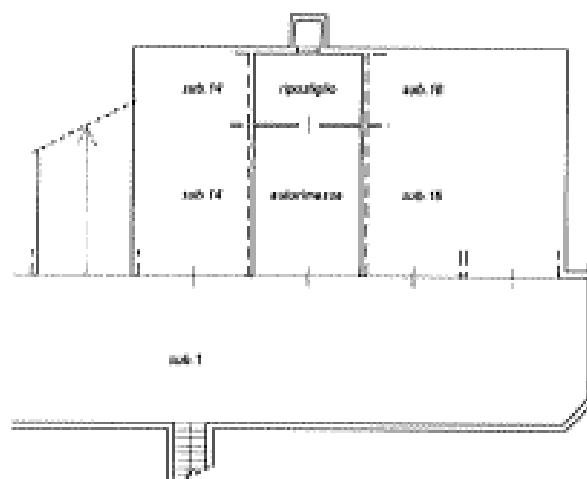
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERDE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 8
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - AUTORIMESSA – MAPPALE 7015 sub 15

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollata n. _____ del _____ Pianimetria di n. s. n. n. in Comune di Bolgare Via Ai Doari _____ civ. 880	
Identificatoria Catastale: Sezione: Foglio: 4 Particella: 7015 Subalterno: 15	Completata da: Oprandi Rinaldo Inserita all'albo: Geometri Prov. Bergamo M. 02294

Schema n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO
H 2,40



Esito:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 8
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

In Bolgare sono al momento presenti 393 annunci di immobili, di cui 376 in vendita e 17 in affitto che rappresentano quasi il 20% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia.

Il prezzo degli appartamenti a Bolgare non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra **772 €/m²** e **1.041 €/m²** e da un minimo di **403 €/m²** e un massimo di **581 €/m²** per le autorimesse.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Bolgare mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,50%). Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Bolgare, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da quadrilocali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bilocali: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

Nel nostro caso, stante le buone caratteristiche costruttive e la tipologia del fabbricato, appare congruo assegnare una quotazione comunque favorevole di **900 €/m²**, all'appartamento e di **450 €/m²** all'autorimessa, in modo da calcolare con **€ 72.900,00** il possibile valore di cessione dell'appartamento, e con **€ 15.300,00** l'autorimessa e ciò complessivamente per un possibile ricavo di **€ 88.200,00** al lordo di eventuali residui debiti di mutuo ancora pendenti.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZAZIONE

Stante le caratteristiche dell'immobile, ritengo possibile la cessione nell'arco temporale di 4 – 6 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BIENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 8
Nominativo:	POLIEDI, S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

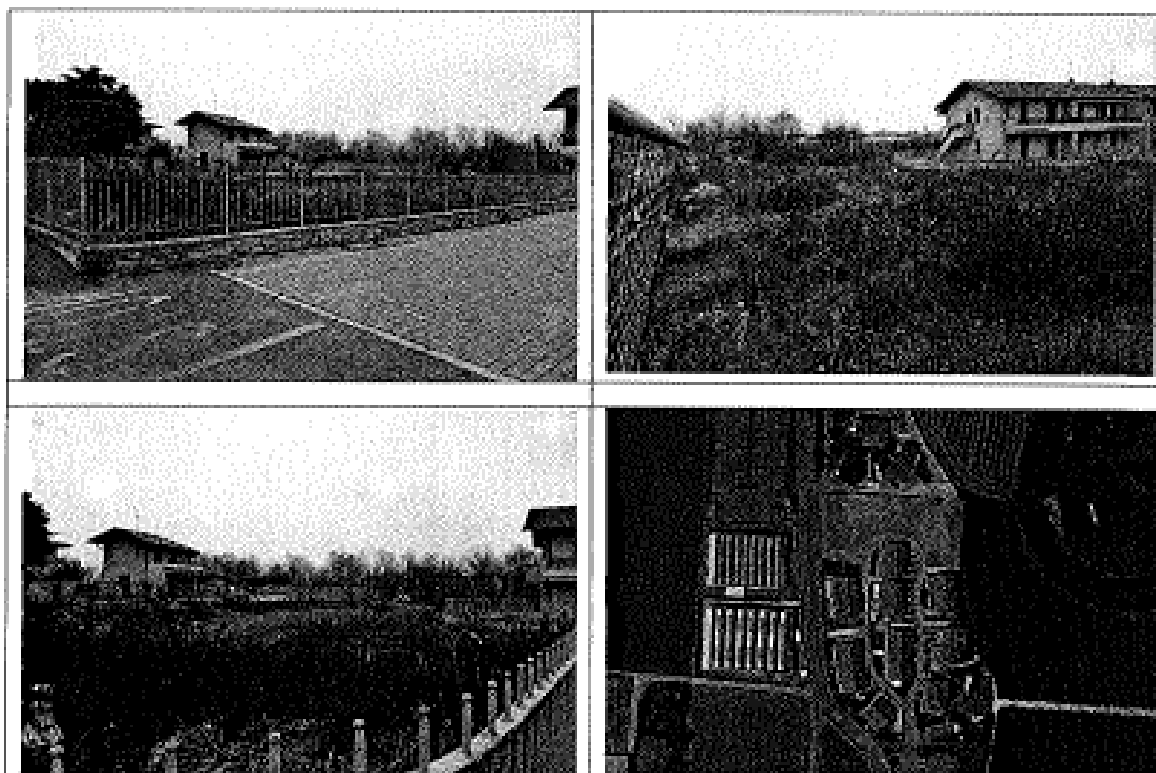
 **studio tecnico**
Geometri, Ingegneri, Architetti

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 11

VIA AI DOSSI – BOLGARE (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 1 LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ UNICA SOLUZIONE: 370.000,00€
► N° LOTTI	✓ 1
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ UNICA SOLUZIONE: 18 - 24

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 6
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Bolgare, via ai Dossi, nel compendio immobiliare denominato P.L. "Borgo al Frutteto", caratterizzato da una edilizia di medio livello con appartamenti e appartamenti in villa, l'intera quota di proprietà e possesso di un lotto di terreno edificabile già urbanizzato.

► DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

NCEU, foglio 4, Comune di Bolgare:

✓ **mappale 6142/701**, Via ai Dossi n. SNC, piano T, categoria F/1, area urbana di mq 2.100;

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 5947, mapp. 5946, mapp. 536, mapp. 5512, mapp. 6860, mapp. 6143, mapp. 5936.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso immobiliare di cui il lotto edificabile fa parte, è inserito nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Bolgare in "Ambito Bc – Ambito residenziale consolidato", identificante le zone consolidate prevalentemente residenziali. In questo Ambito le previsioni edificatorie trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Come nel nostro caso, però, sono escluse dalla suddetta prescrizione le aree libere provenienti da Piani Attuativi non edificate entro i termini convenzionati ma con obblighi relativi a standard ed a opere di urbanizzazione già ottemperati, poichè inclusi dalla variante n. 1/2011 del P.G.T. vigente negli ambiti consolidati e quindi edificabili con interventi edilizi diretti secondo le previsioni ed i diritti edificatori dei Piani Attuativi di provenienza e assoggettati a nuovi oneri di urbanizzazione.

Il lotto edificabile in oggetto è identificato come "Lotto 10" nel compendio immobiliare denominato P.L. "Borgo al Frutteto" di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto in data 01/03/2006, n. 908 repertorio del Segretario Comunale del Comune di Bolgare, registrata a Bergamo 2 in data 13/03/2006 al n. 1289 serie 1 e trascritta a Bergamo con nota in data 15/03/2006 ai nn. 15135/8602.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MEDICI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 13/07/2010 n. 130740 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 19/07/2010 ai nn. 39746/22436.

► I GRAVAMI E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ **Servitù a favore** [REDACTED] scritta, a Bergamo, in data 24/08/1979 ai nn. 17611/14845;
- ✓ **Servitù di passo** trascritta, a Bergamo, in data 08/02/1994 ai nn. 4041/3031;
- ✓ **Convenzione** per attuazione Piano di Lottizzazione stipulata con atto in data 01/03/2006, n. 908 repertorio del Segretario Comunale del Comune di Bolgare, registrata a Bergamo 2 in data 13/03/2006 al n. 1289 serie 1 e trascritta a Bergamo con nota in data 15/03/2006 ai nn. 15135/8602.

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 41448/8412 del 02/08/2011 (atto del 28/07/2011 n. 135060 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED] (grava limitatamente in capo al mappale 6142/701);
- ✓ **Vincolo** nn. 294/230 del 02/01/2012 (scrittura privata autenticata del 22/12/2011 n. 136668 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a favore di [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. di asservimento planivolumetrico;
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn° 4551/3096

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO UNICO

- ✓ **mappale 6142/701** – Area urbana di 2.100 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del Piano di Lottizzazione denominato "Borgo al Frutteto" di cui alla Convenzione sopracitata. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato.

Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di circa 3.700 m³ per una superficie fondiaria di 2.100 m².

A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Rilevamento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BONE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

LOTTO UNICO

✓ **mappale 6142/701** – Area urbana di 2.100 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del Piano di Lottizzazione denominato "Borgo al Frutteto" di cui alla Convenzione sopracitata.

Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato.

Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di circa 3.700 m³ per una superficie fondiaria di 2.100 m². E con quotazioni medie in zona di 100,00 € per ogni metro cubo edificabile, e ciò per un totale di **€ 370.000,00**.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerata la zona, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 18/24.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

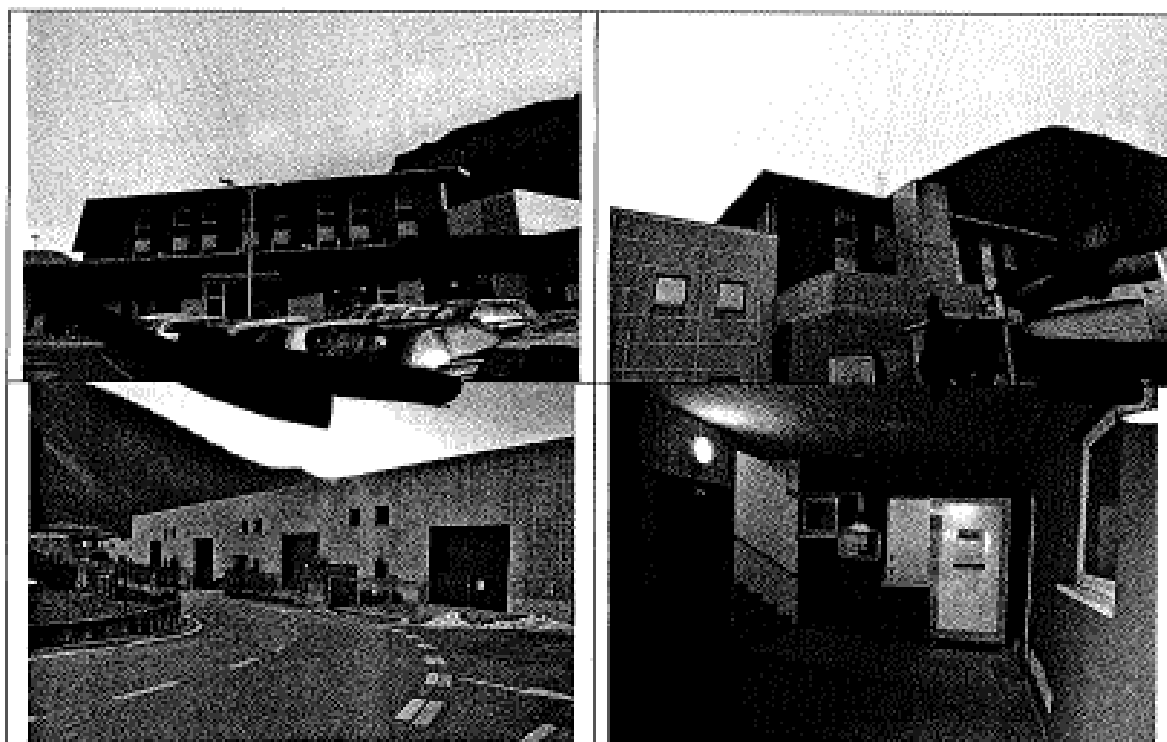

studio tecnico
Geometra Enrico Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/3017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 12

VIA NAZIONALE N° 4/I - 4/O - CASAZZA - (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 1 CAPANNONE ✓ N° 1 RISTORANTE ATTREZZATO ✓ N° 4 UFFICI ✓ N° 1 LASTRICO SOLARE ✓ N° 1 AREA A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO ✓ N° 1 CABINA ELETTRICA CON AREA ANTISTANTE ✓ N° 1 STRADA AD USO PUBBLICO
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 1.061.800,00 €
► N° LOTTI	✓ 5 LOTTI
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ LOTTO 1: 4 - 6 mesi ✓ LOTTO 2: 4 - 6 mesi con priorità all'inquilino ✓ LOTTO 3: 12 mesi ✓ LOTTO 4 : 6 mesi ✓ LOTTO 5 : 24 - 36 mesi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Referimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

Nel compendio immobiliare in Comune di Casazza, posto in fregio a Via Nazionale, ai civici 4/I e 4/O, unità immobiliari consistenti in n. 4 uffici, n. 1 ristorante e n. 1 capannone artigianale con corte esclusiva, come meglio rappresentate nelle planimetrie allegate alle denunce di costituzione registrate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 27/10/2004 al n. 3566.1/2004, in atti da pari data, protocollo n. BG0260823 (mappale 4504/6) e in data 14/09/2006 al n. 2995.1/2006, in atti da pari data, protocollo n. BG0189590 (mappali 4743/11 e 4743/13) e alle denunce di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni registrate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 19/11/2008 al n. 25851.1/2008, in atti da pari data, protocollo n. BG0392121 (mappale 4743/10), in data 04/10/2010 al n. 23780.1/2010, in atti da pari data, protocollo n. BG0299795 (mappale 4743/6) e in data 05/10/2010 al n. 23841.1/2010, in atti da pari data, protocollo n. BG0299798 (mappale 4743/7) e costituenti 5 lotti omogenei per la vendita.

► DATI CATASTALI

NCEU, Sezione Urbana MO, foglio 7, comune di Casazza, con gli identificativi :

LOTTO 1

- ✓ **Mapp. 4504/6**, Via Nazionale n. SN, piano T, categoria D/7, RC Euro 2.830,00

LOTTO 2

- ✓ **Mapp. 4743/6**, Via Nazionale n. 4/F, piano 1, categoria A/10, classe 2, vani 6, RC Euro 1.022,58;
- ✓ **Mapp. 4743/7**, Via Nazionale n. 4/F, piano 1, categoria A/10, classe 2, vani 7, RC € 1.193,02;

LOTTO 3

- ✓ **Mapp. 4743/10**, Via Nazionale n. 4/F, piano 1, categoria A/10, classe 2, vani 6,5, RC € 1.107,80;

LOTTO 4

- ✓ **Mapp. 4743/11**, Via Nazionale n. SN, piano 2, categoria A/10, classe 2, vani 7, RC Euro 1.193,02;

LOTTO 5

- ✓ **Mapp. 4743/13**, Via Nazionale n. SN, piano 2, categoria C/1, classe 1, mq 300, RC Euro 5.965,08;

Ad oggi risultano in capo alla Poledil s.r.l. ancora i diversi mappali elencati a seguire, costituenti strade, parcheggi ad uso pubblico, cabina elettrica, urbanizzazioni ecc. che vengono citati solo per dovere di informazione ma che non concorrono alla formazione del valore e che possibilmente potranno essere abbandonati.

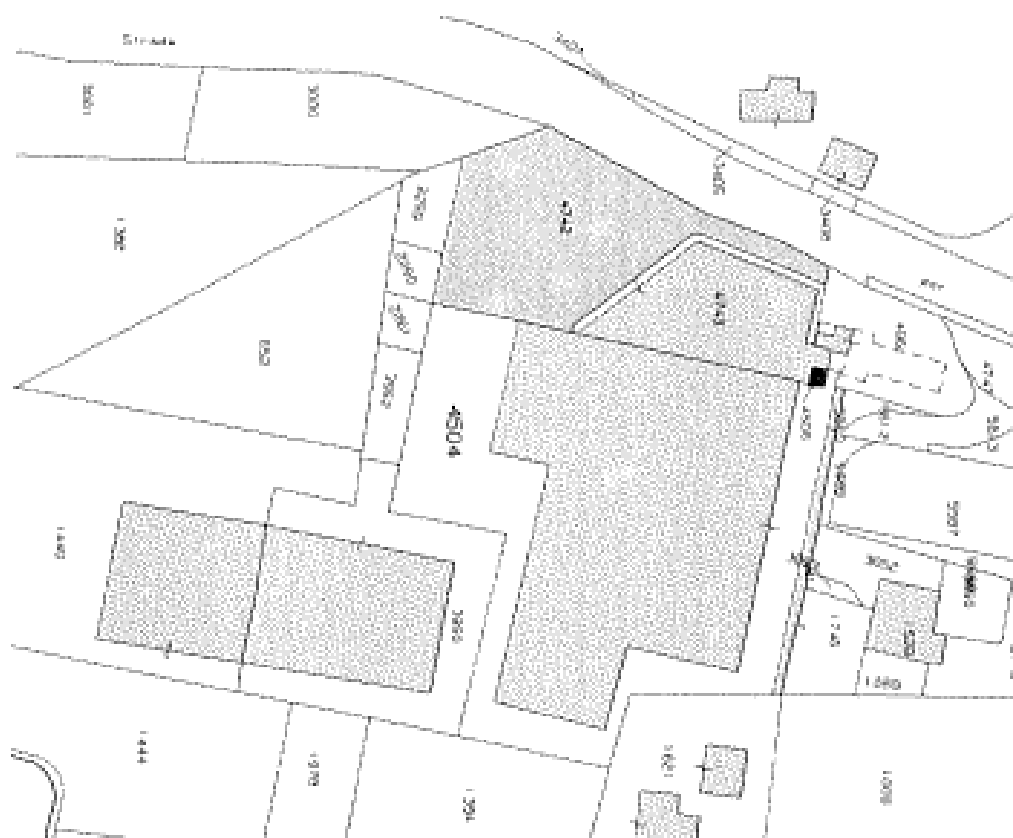
- ✓ **Mapp. 4504/3**, Via Nazionale n. SN, piano T, categoria F/1, area urbana di mq 10 (area di accesso alla cabina elettrica),
- ✓ **Mapp. 4506/701**, Via Nazionale n. SN, piano T, categoria D/1, RC Euro 98,00 (cabina elettrica);
- ✓ **Mapp. 4506/702**, Via Nazionale n. SN, piano 1, categoria F/5, consistenza lastrico solare di mq 14

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORICI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

- ✓ Mapp. 4742, Via Nazionale n. SN, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq 2.000 (area destinata a parcheggio pubblico).

CT foglio 9 : (Strada di lottizzazione)

- ✓ **mappale 5610** di are 0.15, qualità INCOLT. STER.;
- ✓ **mappale 5611** di are 1.15, qualità INCOLT. STER.



► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione Urbanistica per l'attuazione di un progetto di recupero edilizio e urbanistico in Via Nazionale, stipulata con atto in data 09/07/2003, n. 1480 repertorio del Segretario Comunale del Comune di Casazza, registrata a Bergamo in data 10/07/2003 al n. 6680 serie 2 ed ivi trascritta con nota in data 14/07/2003 ai nn. 36915/22819, ed in forza ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Casazza o allo stesso presentati:

- ✓ Permesso di Costruire n. 135/2002, in data 03/10/2003;
- ✓ Permesso di Costruire n. 43/2004, in data 22/03/2005;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività in variante n. 5024 prot., in data 22/11/2004;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività in variante n. 2025 prot., in data 19/04/2006;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/3017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

- ✓ Denuncia di Inizio Attività in variante n. 4335 prot., in data 13/09/2006.
- ✓ In data 20/10/2006, n. 4890 prot. ed in data 18/01/2007 sono state presentate presso il Comune di Bolgare le richieste di Agibilità relative, tra gli altri, ai subalterni in oggetto. In data 27/03/2013 è stata rilasciata attestazione di agibilità relativa al mappale 4743, subalterni da 1 a 12.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

- ✓ Atto di compravendita del 28/07/2003 n. 101024 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 02/08/2003 ai nn. 41837/25795.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ Servitù a favore di [REDACTED] trascritta, a Bergamo, in data 09/05/1983 ai nn. 11969/10054
- ✓ Servitù di passo carraio trascritta, a Bergamo, in data 13/03/1991 ai nn. 8710/6678;
- ✓ Servitù a favore di [REDACTED] scritta, a Bergamo, in data 06/06/1994 ai nn. 16661/12085;
- ✓ Convenzione per attuazione piano di recupero edilizio e urbanistico stipulata con atto in data 09/07/2003, n. 1480 repertorio del Segretario Comunale del Comune di Casazza, registrata a Bergamo in data 10/07/2003 al n. 6680 serie 2 ed ivi trascritta con nota in data 14/07/2003 ai nn. 36915/22819;
- ✓ Servitù di passo pedonale e carrale costituita con atto in data 28/07/2003 n. 101023 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrata a Bergamo in data 31/07/2003 al n. 1059/2V ed ivi trascritta con nota in data 02/08/2003 ai nn. 41836/25794.

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Servitù** nn. 69885/41219 trascritta in data 08/11/2006 (scrittura privata autenticata del 26/10/2006 n. 115231 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a favore [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. - *Grava limitatamente in capo al mappale 4506/701.*
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 37884/9761 del 13/06/2007 (atto dell'8.06.2007 n. 118110 repertorio Notaio [REDACTED] di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED] somma capitale [REDACTED] scadenza: anni 10. *Grava limitatamente in capo ai mappali 4504/6, 4743/10 e 4743/13.*
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 6991/1116 dell'08/02/2010 (atto del 2.02.2010 n. 129034 repertorio Notaio

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

_____ di Bergamo) a garanzia di mutuo a favore di _____
 _____ con sede in _____ e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta
 Euro 9.000.000,00, somma capitale Euro _____ scadenza: anni 4. *Grava limitatamente in
 capo ai mappali 4743/6, 4743/7 e 4743/11, grava anche su beni dei coobbligati e su beni venduti.*

- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 5748/920 del 15/02/2016 (scrittura privata autenticata del 04/02/2016 n. 149778 repertorio Notaio _____ di Bergamo) a favore di _____
 _____ con sede in Bergamo e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta
 Euro _____ somma capitale _____ scadenza: non indicata. *Grava limitatamente in
 capo al mappale 4743/13.*
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a
 Bergamo in data 31.01.2018 ai nn* 4551/3096

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

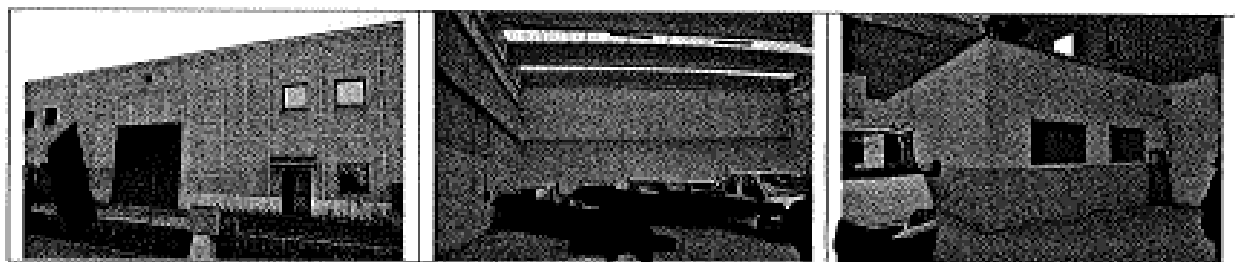
Complesso polifunzionale commerciale-terziario e residenziale edificato in un'unica realizzazione, su buon progetto. Il complesso appare ben realizzato, non si notano segni di degrado e appare in più che buone condizioni sia di conservazione sia di manutenzione. Tutte le unità immobiliari risultano ultimate e immediatamente disponibili, ad eccezione di quelle affittate.

LOTTO 1

- **MAPP. 4504/6 – FABBRICATO INDUSTRIALE**
- **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 440 m²**

Il fabbricato si trova inserito in una piastra a più unità immobiliari, libero sul fronte dove si trova una piccola corte, ed è dotato di portone sezionabile che consente l'accesso anche a grossi mezzi ed è dotato di servizi igienici. Le pavimentazioni sono in liscia di cemento, ed è privo di impianti, fatta eccezione per l'illuminazione. L'immobile era utilizzato da Poledil come deposito automezzi;

Internamente, con struttura in cartongesso facilmente asportabile, è stato realizzato un vano ad ufficio totalmente abusivo, ma sanabile con concessione in sanatoria. Il costo presunto dell'operazione di sanatoria, comprese sanzioni, è di € 5.000,00 da sottrarre dalla valutazione.



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE - MAPPALE 4504 SUB. 6

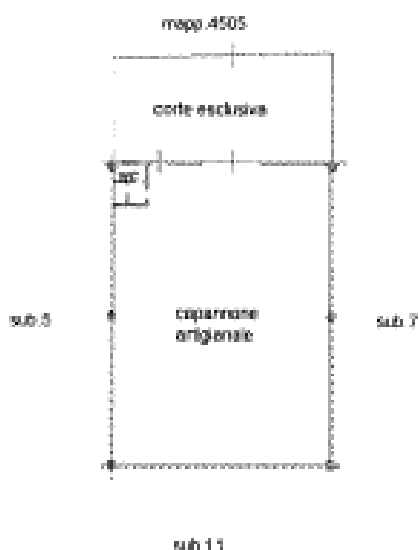
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di s.i.u. in Comune di Cassina	
Via Nazionale _____ civ. 28	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: M0	Oprandi Rinaldo
Foglio: 7	Inscritto all'albo:
Partinella: 4504	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Bergamo
	N. 2294

Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANO TERRENO

H 8,00



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	11 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

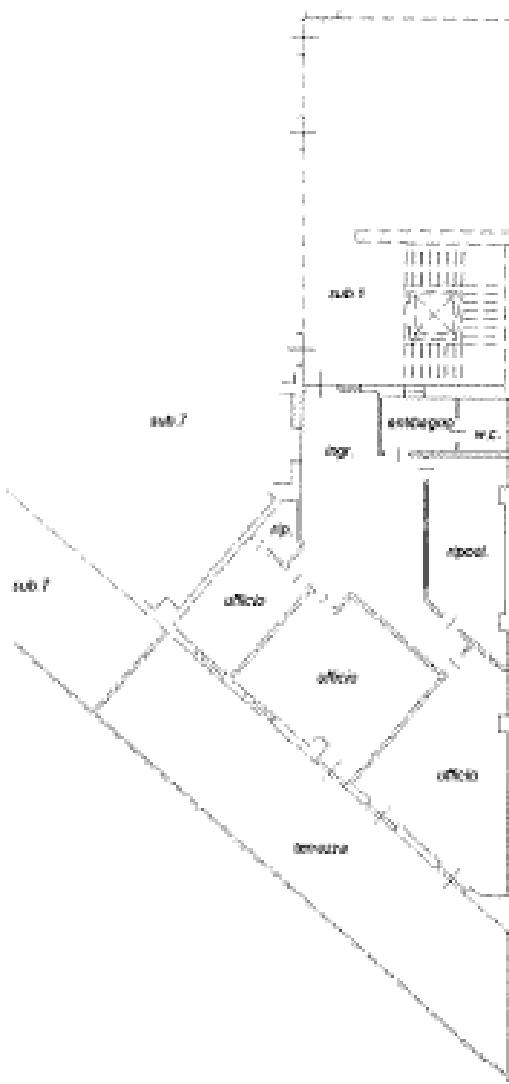
LOTTO 2 - UFFICIO - MAPPALE 4743 SUB. 6

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di CANTÙ	
Via Nazionale	div. 4/F
Identificativi Catastali:	Compilate da:
Sezione: 80	Oprandi Rinaldo
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 4743	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Bergamo
	N. 2294

Schema n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H 2,80



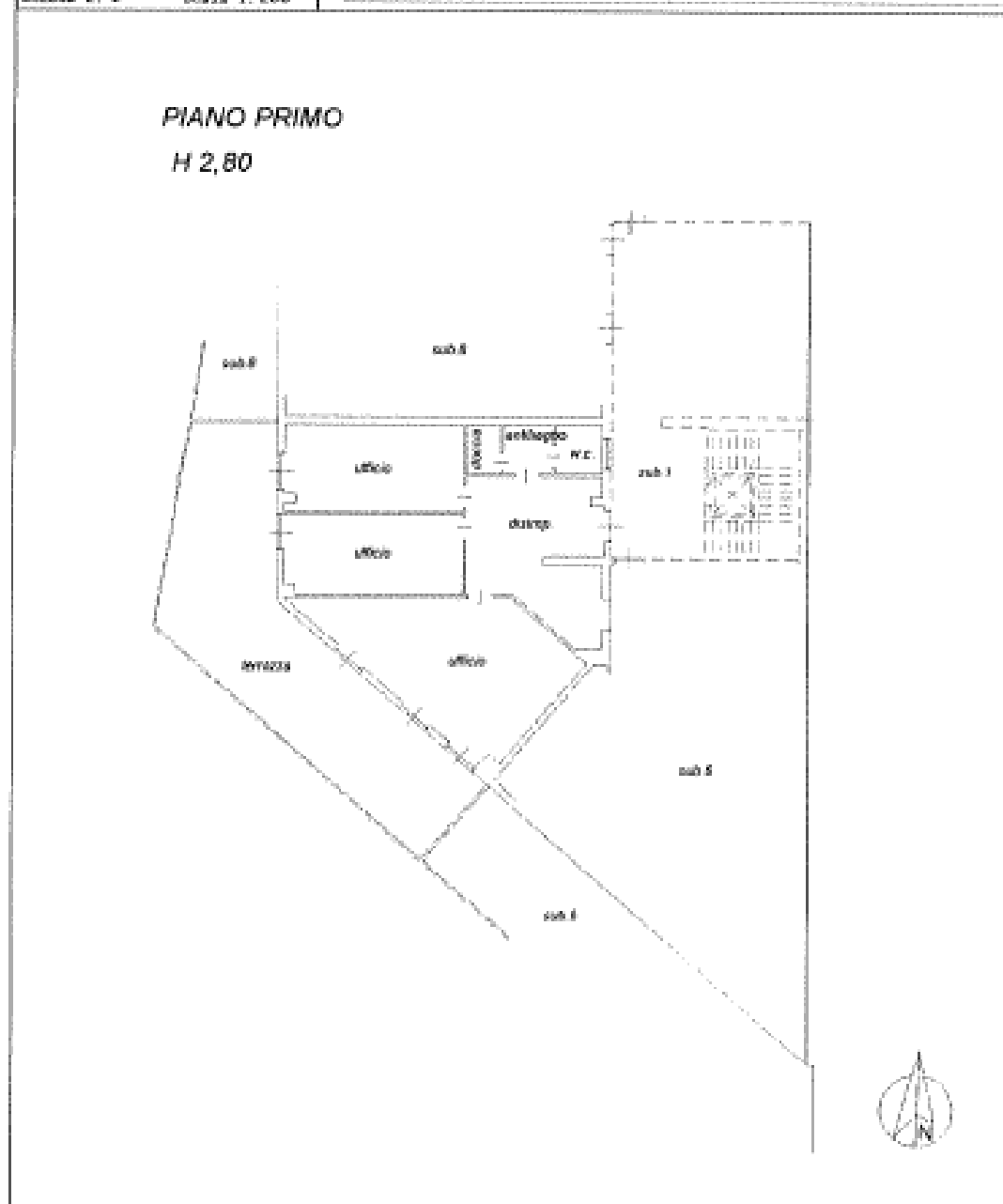
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	12 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - UFFICIO - MAPPALE 4743 SUB. 7

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

Richiesta protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.s.u. in Comune di Cassina	
Via Nazionale	cir. 4/P
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: 40	Oprandi Rinaldo
Foglio: 7	Incaricato all'albo:
Particella: 4743	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Bergamo
	n. 2234

Schema n. 1 Scala 1:200

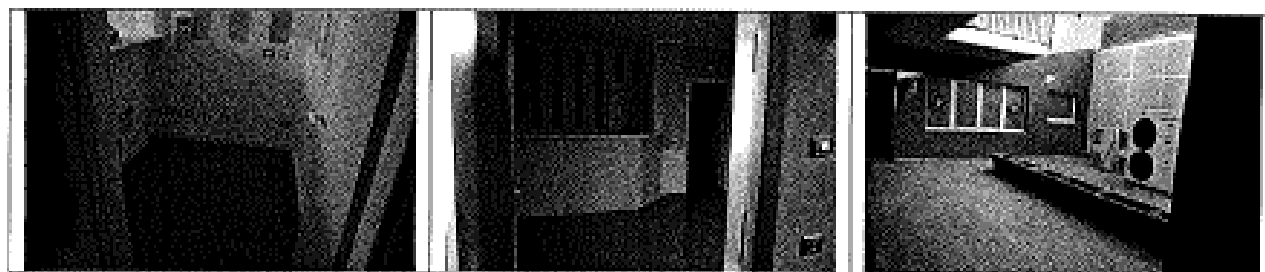


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	13 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3

- **MAPP. 4743/10 - UFFICI**
- **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 107 m²**

Si tratta di un ufficio a piano primo già attrezzato a studio dentistico, attualmente libero, composto da ingresso attesa, bagni, per la clientela, disimpegno con ripostiglio e magazzino, un archivio, due uffici e terrazzo. I locali sono dotati di impianto di climatizzazione con apparati sul terrazzo. Gli uffici si presentano in non buono stato di conservazione e necessitano, almeno, di alcuni interventi di manutenzione (ambientale ed impiantistico) prima di poter essere nuovamente riutilizzati per un uso generico, e non specifico, come quello attuale, con costi preventivabili in € 12.000,00 da dedurre dal possibile valore di cessione.



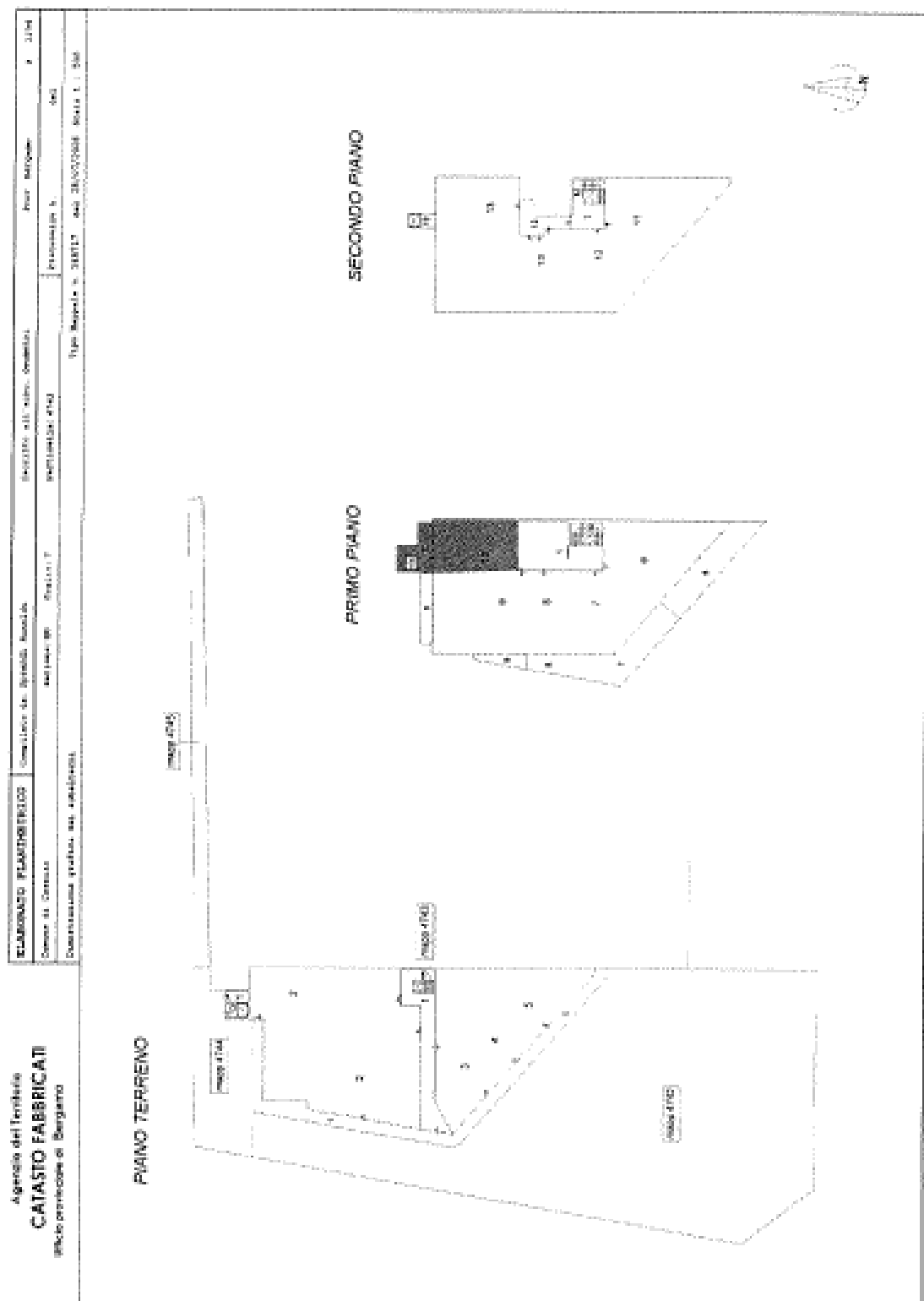
A seguire la cartografia catastale

LOTTO 3 - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "MINE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	14 di 26
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - L'ELABORATO PLANIMETRICO



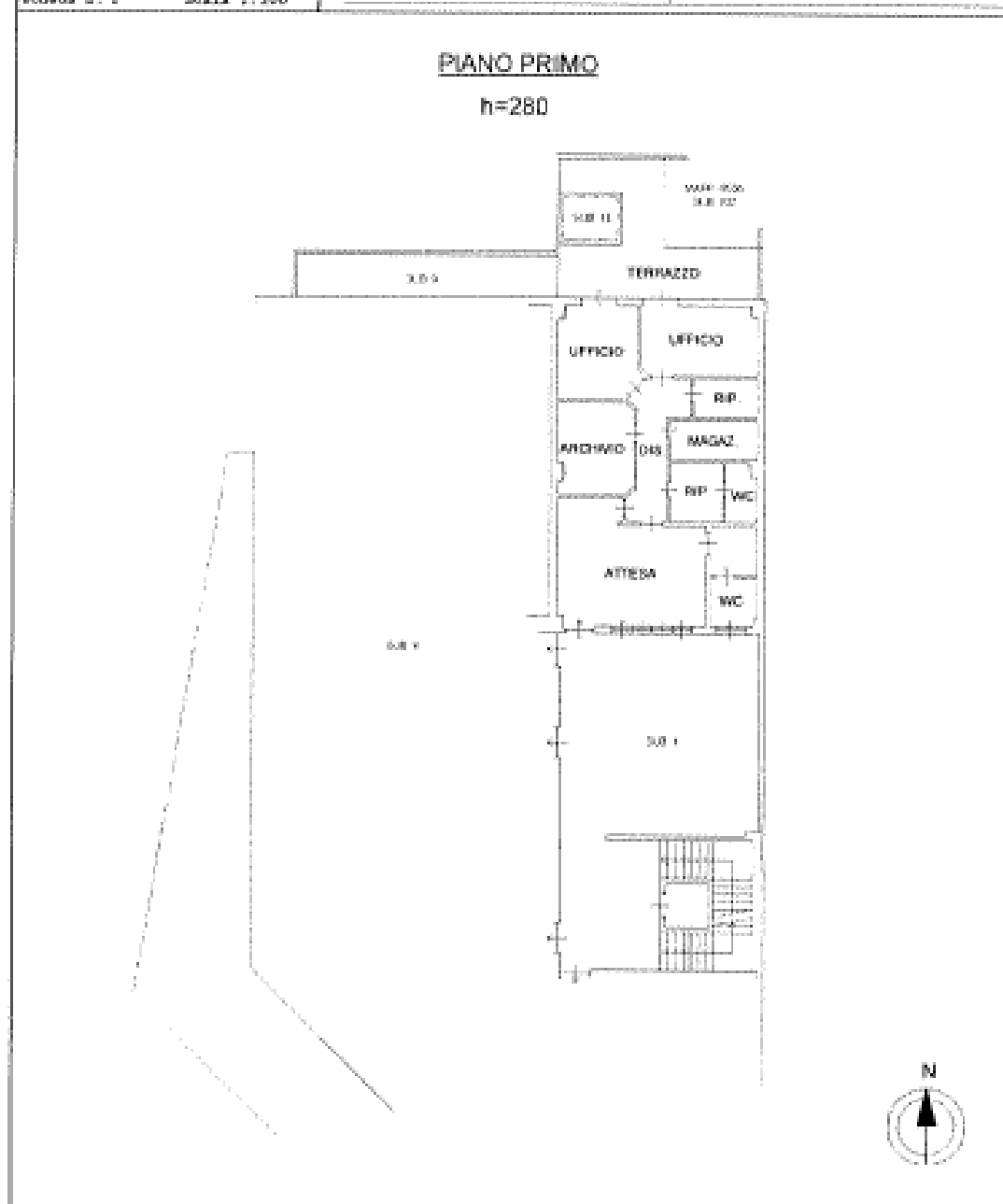
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOFESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	15 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - UFFICIO - MAPPALE 4743/10

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di U.I.O. in Comune di Cassina	
Via Nazionale	cdv. 4/F
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione: 80	Sabboni Dario
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 4743	Geometri
Subalterno: 10	Prov. Bergamo M. 3684

Edicola n. 1 Scala 1:250



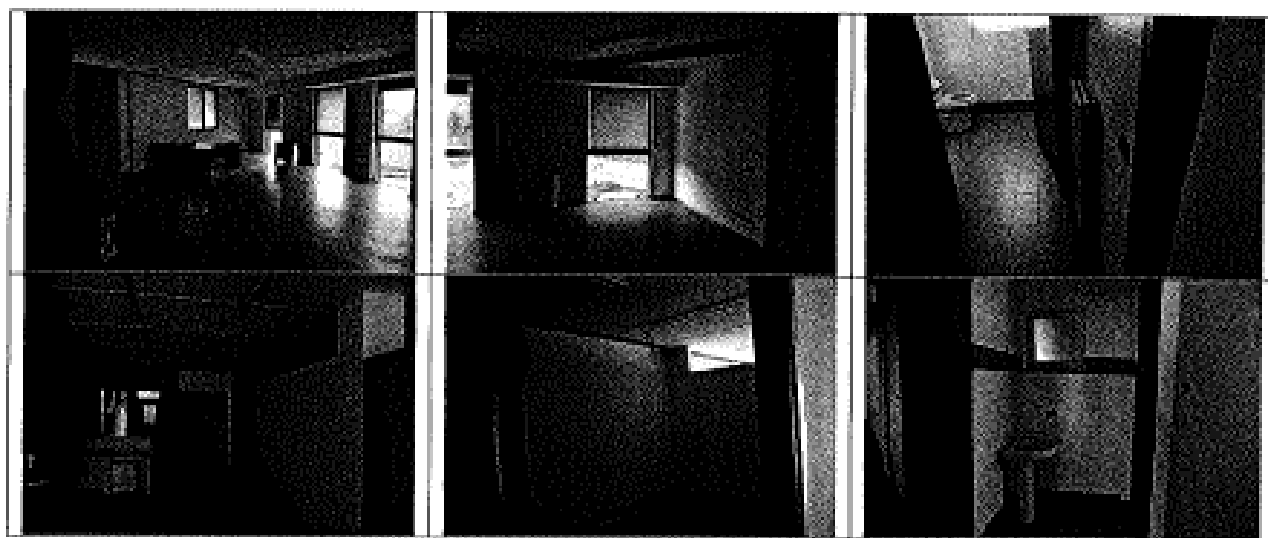
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	16 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4

- **MAPP. 4743/11 – UFFICIO**
- **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 120 m²**

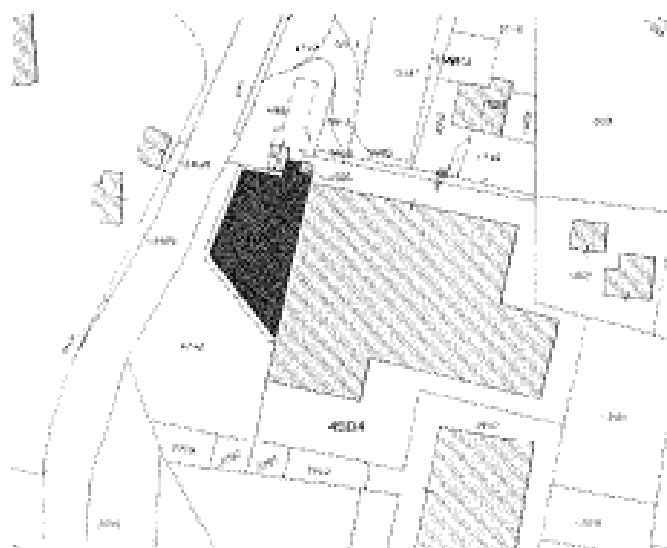
Si tratta di un ufficio a piano secondo, con impiantistica elettrica e di climatizzazione da ultimare, e catastalmente composto da un unico locale oltre ai servizi.

Di fatto, in modo abusivo, è stato realizzato con struttura in cartongesso, un vano a studio, sanabile con pratica di concessione in sanatoria con un costo presunto di € 5.000,00. I costi di ultimazione impianti e illuminazione non dovrebbero superare € 3.000,00, il tutto a dedurre dal valore di cessione.



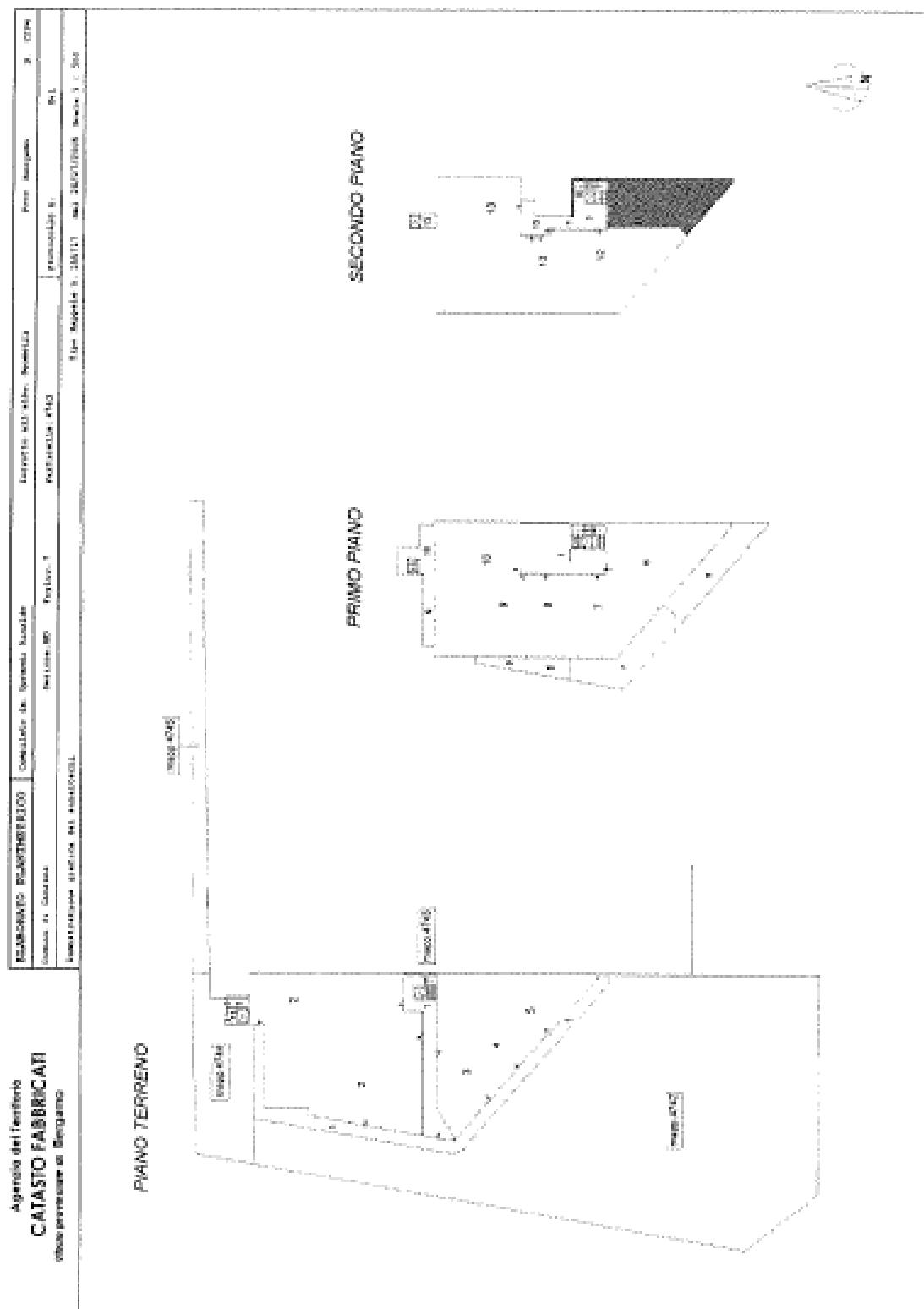
A seguire la cartografia catastale

LOTTO 4 - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Rilevamento:	FALIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	17 di 26
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - L'ELABORATO PLANIMETRICO



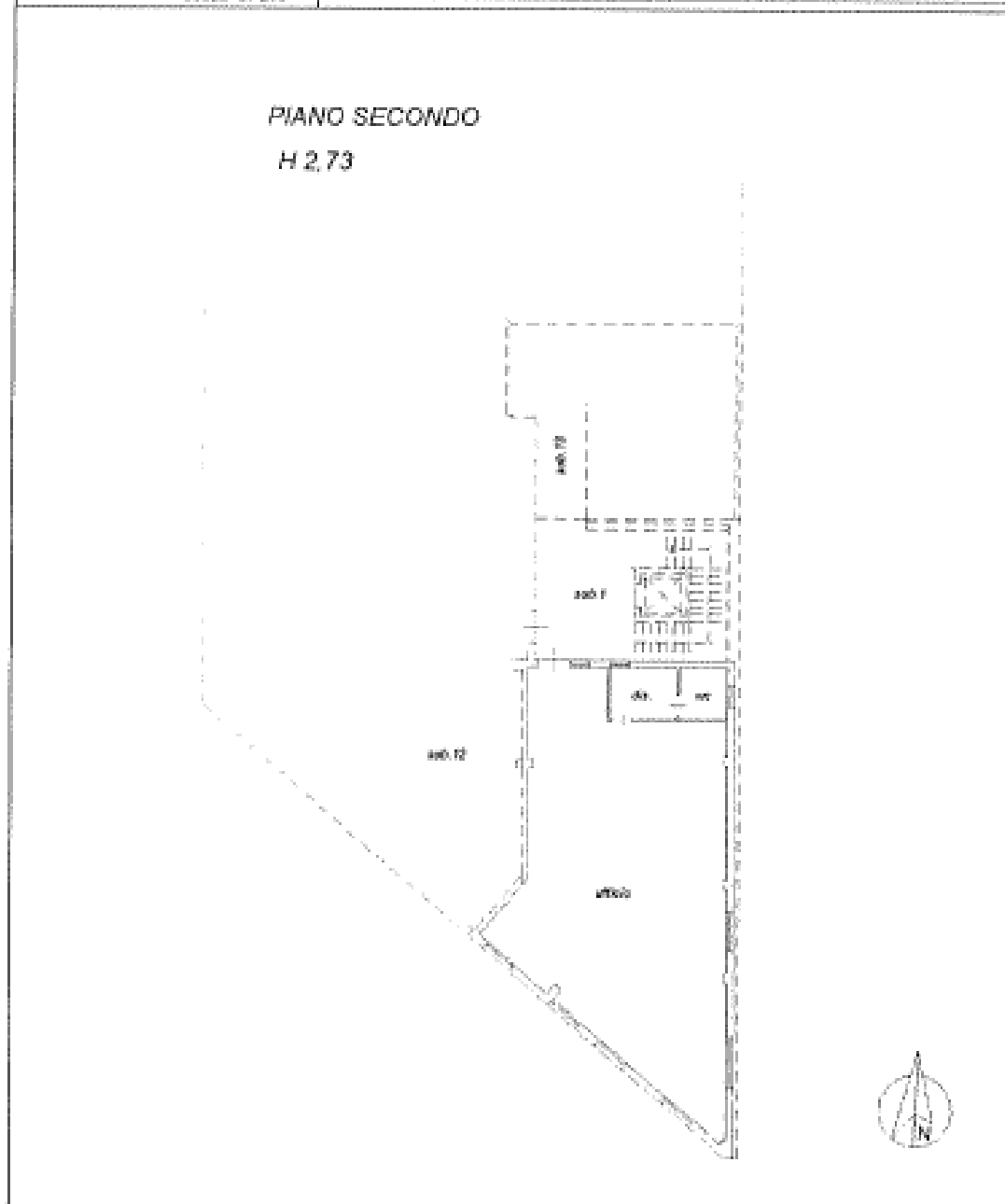
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	18 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - UFFICIO - MAPPALE 4743/11

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.v. in Comune di Cassina Via Nazionale _____ circ. 24	
Identificativi Catastali: Sezione: M0 Foglio: 7 Particella: 4743 Subalterno: 11	Compilata da: Opandi Rinaldo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3294

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	19 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5

- MAPP. 4743/13 – RISTORANTE
- SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 380 m²

Si tratta di locali attrezzati per la ristorazione, posto a piano secondo, con montacarichi da piano terra, composto da sala ristorante, servizi igienici cucina e vari locali di servizio. I locali sono stati già utilizzati, e si presentano in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, con qualche serramento da sistemare e parecchia sporcizia, dovuta anche al fatto che il ristorante è chiuso da anni.

I locali sono completamente attrezzati, con arredamento di discreto livello, come da elenco a seguire:

ID	QUANT.	DESCRIZIONE
431	1	Bancone ricoperto finto marmo, compreso armadiata con 4 ante scorrevoli, 4 cassetti, lavello, armadietto a due ante, assetto metallico bancone ricoperto finto marmo
432	1	Bancone bar, con armadietto a giorno rivestito in legno con pedana
433	1	Bancone rotondo buffet in metallo con rivestimento finto marmo, con alzata in vetro
435	1	Separatore metallico
436	1	Armadietto in melaminico a tre ante
437	1	Alzata mensola in legno
438	11	Blocco 2 sedute
439	4	Blocco 4 sedute
440	66	Sedia in plastica verde
441	41	Tavoli in melaminico doppia postazione
442	4	Tavoli in melaminico quattro postazioni
443	6	Lampadario con 3 porta lampada con rivestimento plastico interno e stoffa rossa in esterno
444	3	Lampada in rivestimento plastico
445	4	Lampada con telo in stoffa arancione
446	2	Lampada con telo in stoffa fuxia
447	1	Traliccio con 8 portalampana
448	1	Bancone con rivestimento in legno, con piana in finto marmo, completo di porta bottiglie vini in legno, 2 postazioni doppie scaldavivande, 3 postazioni scaldapianche, postazione antipasti, vetrinetta refrigerata, con postazioni vani a giorno bancone self-service
452	1	Bancone con vani a giorno, lavello singolo
455	1	Separatore in legno, con 3 mensole
456	1	Separatore in metallo
457	1	Separatore in legno, , con 3 mensole
458	1	Bancone in melaminico, con cassettiera e 4 ante
462	1	Bancone in finto marmo, con 4 cassetti e 4 armadietti doppia ante scorrevole
463	3	Mensola in legno
464	1	Banco cucina metallico, con 1 cassetto
465	1	Banco cucina metallico
466	1	Lavello metallico
467	1	Banco cucina metallico, con cassetto e morsa
469	1	Banco cucina metallico, con cassetto
470	1	Serie di pentole varie
471	2	Mensole metalliche
473	1	Lavello metallico doppio
474	1	Banco cucina metallico, con cassetto
475	1	Banco cucina metallico, con cassetto
480	1	Armadio metallico, doppia ante scorrevole con 3 ripiani

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	20 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ID	QUANT.	DESCRIZIONE
488	1	Armadietto in acciaio sospeso, doppia anta
490	4	Armadietto spogliatoio doppio
491	2	Panca spogliatoi
494	1	Armadio in melaminico, 2 ante scorrevoli
495	1	Mensola bancone ufficio
496	2	Sedie dattilo in stoffa rossa senza braccioli
498	1	Scaffale metallico a 4 ripiani, lunghezza 1,2 mt
499	1	Scaffale metallico a 4 ripiani, lunghezza 1,5 mt
505	1	Tavolo in melaminico bianco
506	1	Banco cucina metallico, con lavello singolo
434	1	Frigorifero
449	2	Frigo banco MARENO
450	2	Frigo banco MARENO
451	1	Scaldavivande portatile CPR D4X
453	1	Cappa di aspirazione
454	1	Piastra MARENO
459	3	Carrellino porta vassoi
460	1	Serie di bicchieri
461	3	Frigo banco MARENO
468	1	utensili da cucina
472	1	Mescolatore TSS
476	1	Forno LAINOX
477	1	Forno LA020022506 del 2005 LAINOX LX CG100M
478	1	Cappa di aspirazione
479	1	Lavello metallico doppio
481	1	Forno ROCAM
482	1	Frigorifero MARENO
483	1	Banco cucina metallico, con cassetto
484	1	Friggitrice CICA
485	1	Friggitrice OLIS
486	1	Blocco cottura, con 6 fuochi con forno e sportello porta utensili
487	1	Cappa di aspirazione
489	lotto	Vaschette porta pietanze, varie misure
492	1	Cella frigorifera, scaffale con 20 ripiani e 6 spalle MISA
493	1	Cella frigorifera, scaffale con 20 ripiani e 6 spalle MISA
497	1	Lettore cd SONY CD CHANGER
500	1	Pozzetto freezer KORTING ZS 416 KP6406C
501	1	Pozzetto freezer
502	1	Bilancia C.A.B.E.
503	1	Porta rifiuti
504	3	Colonnine isolamento
507	1	Cappa di aspirazione
508	1	Porta rifiuti in plastica
509	1	Carrellino pulizie
510	lotto	Serie di piatti

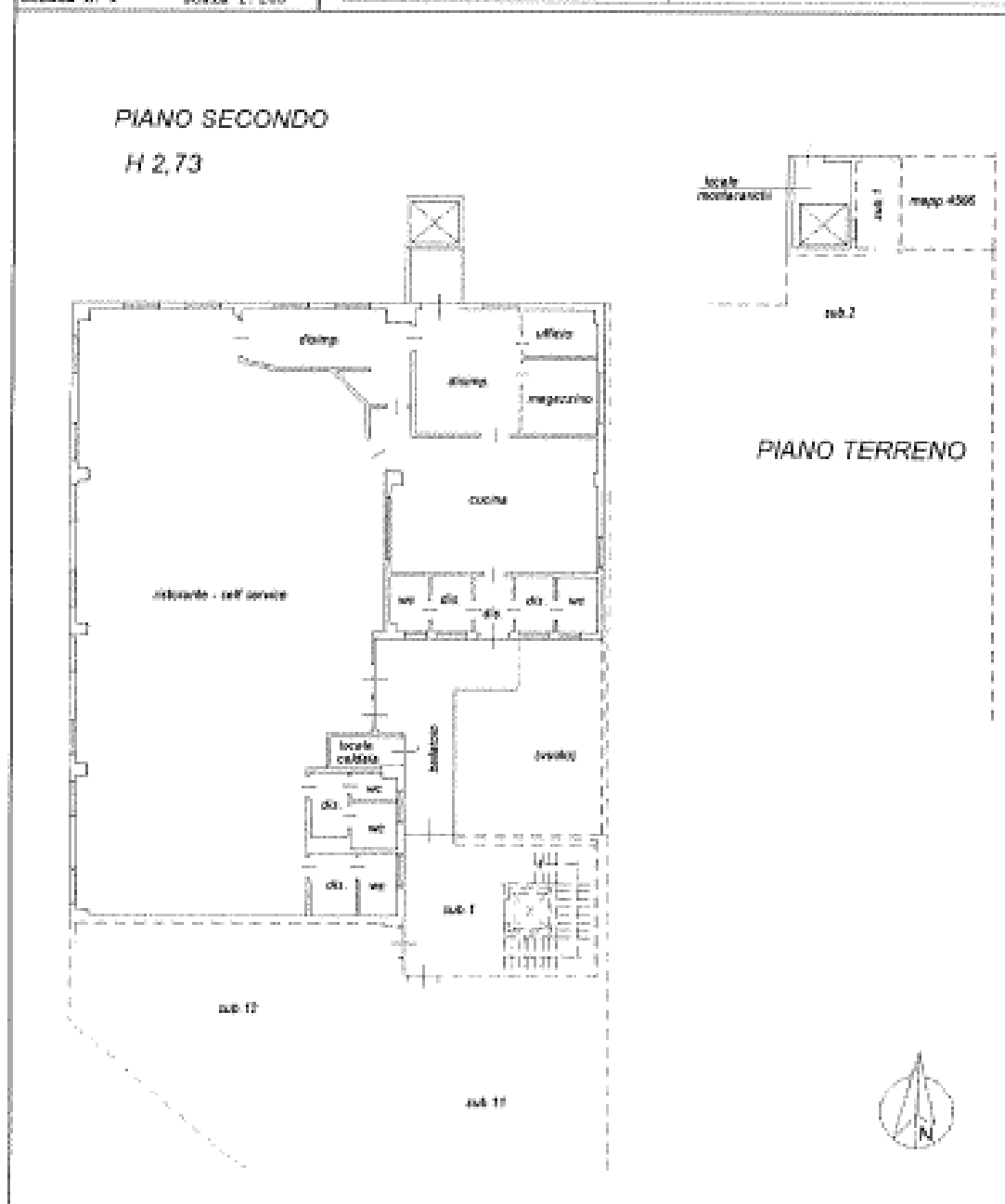
Data:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	23 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5 - RISTORANTE - MAPPALE 4743 SUB. 13

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.v. in Comune di Cassina	
Via Nazionale	
cir. 2M	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione: 80	Oprandi Rinaldo
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 4743	Geometri
Subalterno: 13	Prov. Bergamo
	M. 2294

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	24 di 26
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Mezz-Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Casazza il mercato immobiliare è caratterizzato da una considerevole offerta a fronte di un'assai scarsa richiesta. In particolare per quanto riguarda gli uffici, le quotazioni riflettono un lungo periodo di stagnazione, soprattutto se inserite in centri polifunzionali.

Per quanto riguarda le nostre categorie le quotazioni medie, in funzione della zona e delle caratteristiche costruttive, sono:

- ✓ UFFICI: da un minimo di **755 €/mq** ad un massimo di **1.041 €/mq** ;
- ✓ FABBRICATI INDUSTRIALI: da un minimo di **442 €/mq** ad un massimo di **642 €/mq**;
- ✓ LOCALI COMMERCIALI: da un minimo di **868 €/mq** ad un massimo di **1.258 €/mq**;

Nel nostro caso, stante la situazione, le valutazioni sono:

➤ LOTTO 1

- ✓ MAPP. 4504/6 – FABBRICATO INDUSTRIALE
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 440 m²
- ✓ QUOTAZIONE ATTRIBUITA: € 450,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 198.000,00**
- ✓ COSTI A DEDURRE: € 5.000,00
- **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 193.000,00**

➤ LOTTO 2

- ✓ MAPP. 4743/7 – UFFICIO
- ✓ MAPP. 4743/6 – UFFICIO
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 250 m²
- ✓ QUOTAZIONE ATTRIBUITA: € 950,00
- **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 237.500,00**

In questo caso gli uffici sono affittati ad un canone di € 12.000,00. Sapendo che un bene sostanzialmente vale in funzione della propria capacità di produrre reddito, e in questo caso il reddito è l'affitto, si può determinare il possibile valore del bene in funzione del seguente algoritmo:

$$VM = \frac{R}{r}$$

Dove:

VM = Valore di mercato da trovare

R= è la rendita, in questo caso è l'affitto.

R = tasso di capitalizzazione, ad oggi 5%

per cui

$$VM = 12.000,00 / 0.05 = 240.000,00$$

confermando sostanzialmente la valutazione di **€ 237.500,00**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	09/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	25 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

➤ **LOTTO 3**

- ✓ MAPP. 4743/10 – UFFICI
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 107 m²
- ✓ QUOTAZIONE ATTRIBUITA: € 900,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 96.300,00
- ✓ COSTI A DEDURRE: € 12.000,00
- **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 84.300,00**

➤ **LOTTO 4**

- ✓ MAPP. 4743/11 – UFFICI
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 120 m²
- ✓ QUOTAZIONE ATTRIBUITA: € 900,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 108.000,00
- ✓ COSTI A DEDURRE: € 8.000,00
- **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 100.000,00**

➤ **LOTTO 5**

- ✓ MAPP. 4743/13 – RISTORANTE
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 380 m²
- ✓ QUOTAZIONE ATTRIBUITA: € 900,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DELL'IMMOBILE: € 342.000,00
- ✓ VALORE DI CESSIONE ATTREZZATURE E ARREDI: 75.000,00
- ✓ VALORE DI CESSIONE LICENZA: 30.000,00
- **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE COMPLESSIVO: 447.000,00**

► **L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZAZIONE**

Considerata la zona, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, per le singole unità immobiliari potrebbe essere:

LOTTO 1: 4 - 6 mesi

LOTTO 2: 4 – 6 mesi con priorità all'inquilino

LOTTO 3: 12 mesi

LOTTO 4: 6 mesi

LOTTO 5: 24 – 36 mesi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	26 di 26
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

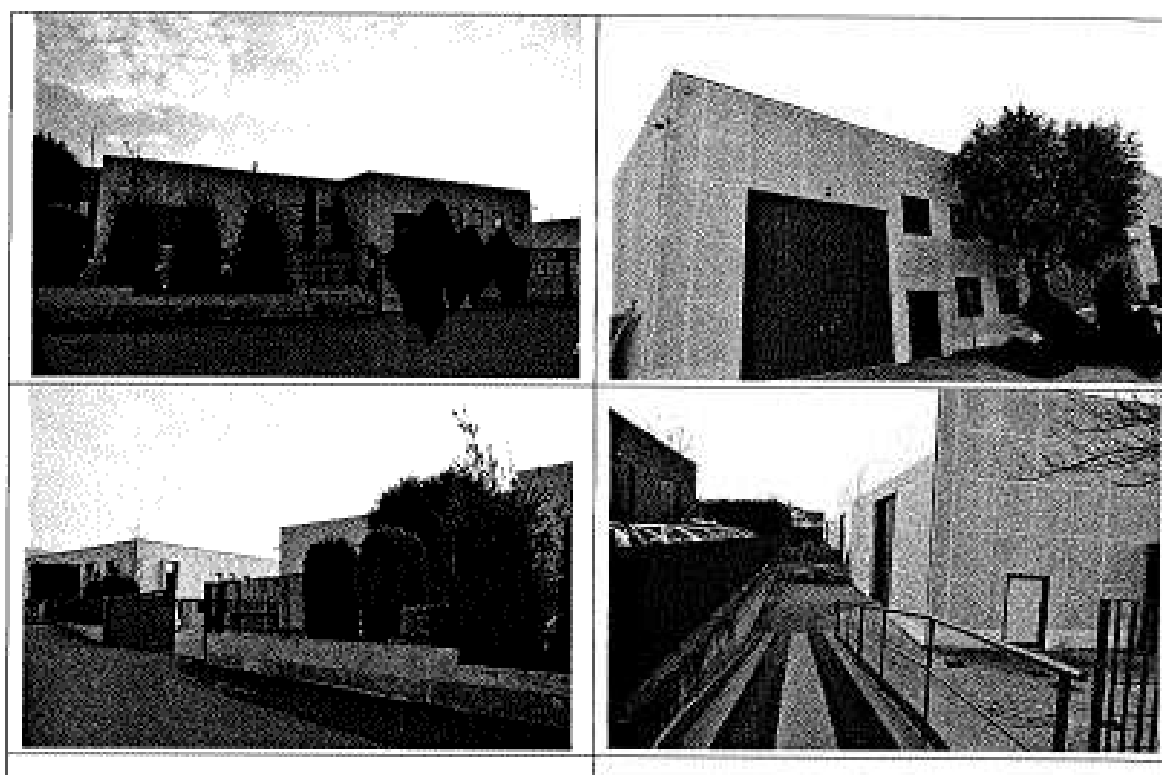
 **studio tecnico**
Studio Tecnico Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 34
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TIESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 13

VIA F. LUSSANA, 31 – CENATE SOTTO (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 3 PORZIONI DI EDIFICIO INDUSTRIALE
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 1.352.583,00 €
► N° LOTTI	✓ 3
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 14 - 18 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 14
Nominativo:	POLEDOL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	D

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Cenate Sotto, in via F. Lussana, al civico 31, nell'edificio a carattere artigianale con più subalterni, n. 3 unità immobiliari destinate a capannone artigianale, con annesse porzioni di piazzale esterno, come meglio rappresentate nelle planimetrie allegate alla denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 25/02/2016 al n. 6253.1/2016, in atti da pari data, protocollo n. BG0023880.

► I DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Cenate Sotto al foglio 9 in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio - N.C.E.U. con i seguenti identificativi, costituenti 3 lotti omogenei per la vendita:

LOTTO 1

✓ **Mapp. 3588/701**, Via Filippo Lussana n. 31, piano T-1, categoria D/7, RC Euro 14.566,00

LOTTO 2

✓ **Mapp. 3588/702**, Via Filippo Lussana n. 29, piano T, categoria D/7, RC Euro 4.906,00;

LOTTO 3

✓ **Mapp. 3588/703**, Via Filippo Lussana n. SNC, piano T, categoria D/7, RC Euro 2.254,00.

Risultano ancora in capo alla Poledol, i seguenti mappali, costituenti strade e parcheggi di lottizzazione, che da convenzione dovranno essere ceduti al Comune.

CT, foglio 9:

- ✓ Mappale 2878 di are 19.19, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 9,42, RA Euro 9,91;
- ✓ Mappale 2881 di are 4.40, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 2,16, RA Euro 2,27;
- ✓ Mappale 2884 di are 3.84, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,88, RA Euro 1,98;
- ✓ Mappale 3312 di are 1.48, qualità PRATO, classe 3, RD Euro 0,42, RA Euro 0,57;
- ✓ Mappale 3316 di are 3.15, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,55, RA Euro 1,63;
- ✓ Mappale 3266 di are 11.35, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 5,57, RA Euro 5,86.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione per l'attuazione di Piano di Lottizzazione in Via Lussana – Via Roma – S.S. n. 42, denominato 'PLA2', stipulata con atto in data 20/11/2001, n. 1268 rep., Segretario Comunale di Cenate Sotto, registrato a Bergamo in data 03/12/2001 al n. 16611 serie 1 ed ivi trascritto con nota in data 30/01/2002 ai nn. 4341/3284, e successiva modifica alla Convenzione Edilizia con atto in data 30/12/2005, n. 101.991 rep., Notaio Paolo Mangili, registrato a Bergamo in data 13/01/2006 al n. 176 serie 2 ed ivi trascritto con nota in

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

data 16/01/2006 ai nn. 2766/1764, ed in forza ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Cenate Sotto o allo stesso presentati:

- ✓ Denuncia di Inizio Attività n. 74-2002/4676, in data 18/06/2002;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività n. 118-2002/7833, in data 25/09/2002;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività n. 92-2003/6855, in data 25/09/2003;
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 8996, in data 11/01/2016 (divisioni interne);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2966, in data 25/02/2016 (variante alla S.C.I.A. n. 8996/2016).

In data 19/05/2004 è stata protocollata Richiesta del Certificato di Agibilità relativa all'intero complesso immobiliare.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Non sono state rilevate difformità.

► LA PROVENIENZA

- ✓ Atto di compravendita in data 17/02/2011 n. 133065 repertorio, Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto a Bergamo, in data 24/02/2011 ai nn. 9345/5174.

► I GRAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravi indicati nell'atto di Provenienza

- ✓ Servitù a favore della [REDACTED] iscritta, a Bergamo, in data 12/04/1973 ai nn. 10760/9041;
- ✓ Servitù a favore della [REDACTED] iscritta, a Bergamo, in data 28/12/1973 ai nn. 28738/23247;
- ✓ Convenzione per attuazione di lottizzazione trascritta, a Bergamo, in data 30/01/2002 ai nn. 4341/3284 modificata con atto trascritto a Bergamo, in data 16/01/2006 ai nn. 2766/1764.

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 4341/3284 del 30/01/2002 (atto del 20/11/2001 n. 1268 repertorio Segretario Comunale di Cenate Sotto) a favore [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. e molti altri per attuazione piano di lottizzazione.
- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 2766/1764 del 16/01/2006 (scrittura privata autenticata del 30/12/2005 n. 101991 repertorio Notaio Paolo Mangili di Trescore Balneario) a favore di [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. e molti altri, atto modificativo della convenzione sopradescritta per attuazione piano di lottizzazione.
- **ipoteca volontaria** nn. 9346/1714 del 24/02/2011 (atto del 17/02/2011 n. 133066 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di finanziamento a favore di [REDACTED]

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Caparizza, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

[REDACTED]

[REDACTED] scadenza: non indicata.

- ✓ Trascrizione della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31.01.2018 ai nn° 4551/3096.

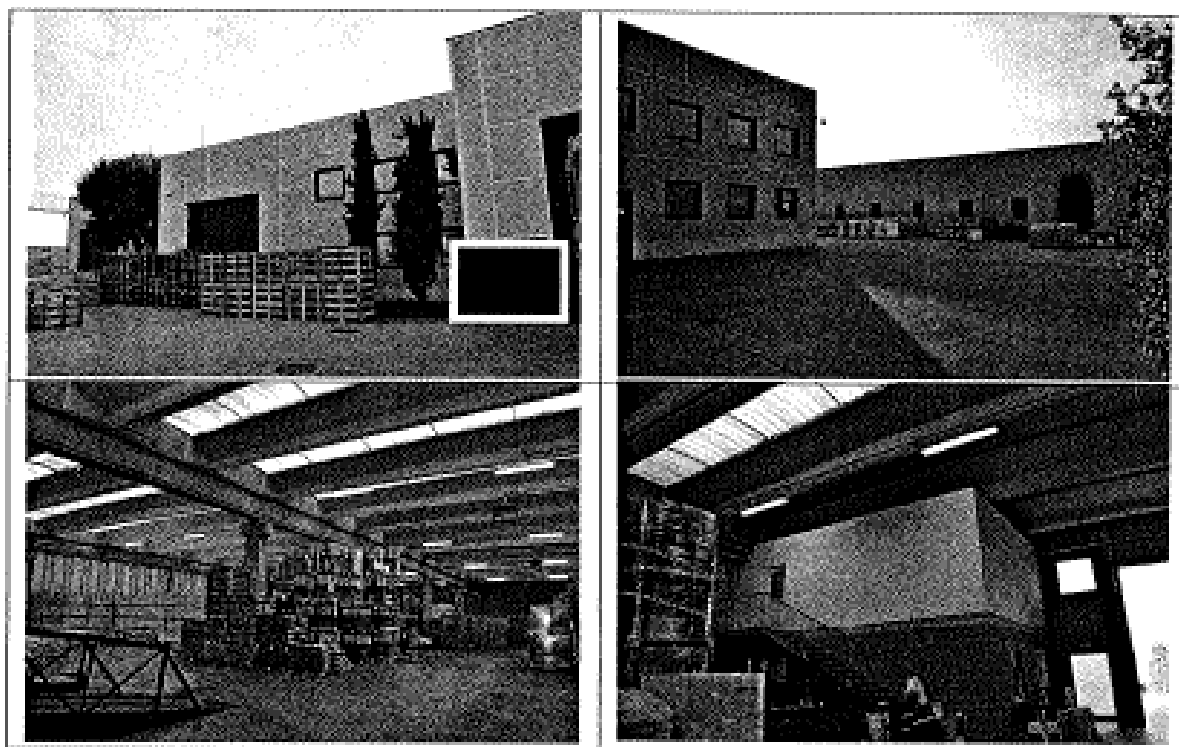
► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

Si tratta di un fabbricato industriale, di buona fattura, molto ben conservato e in particolare:

LOTTO 1

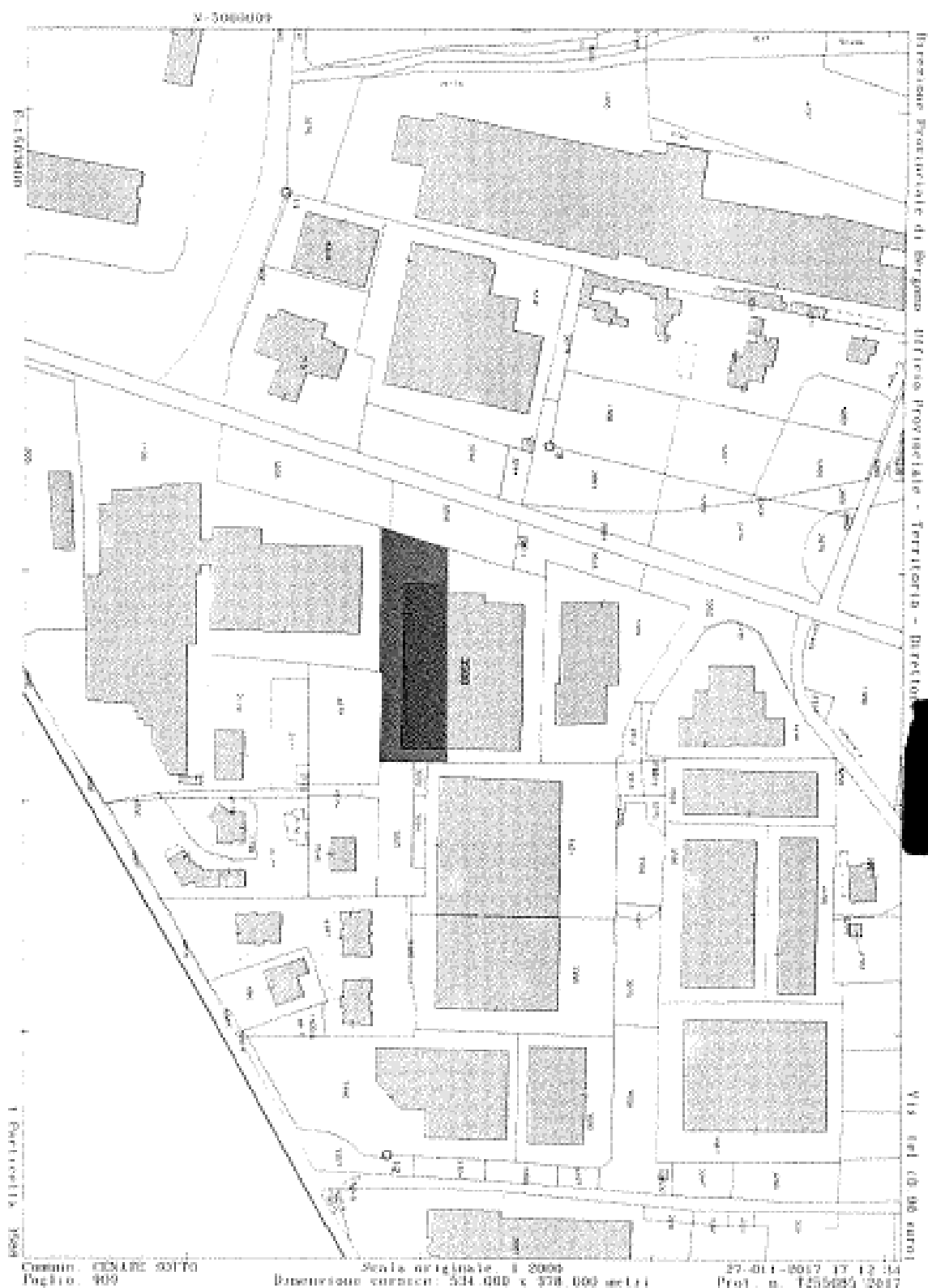
- ✓ MAPP. 3588 sub. 701 – PORZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 2.142,10 m²

Porzione libera su tre lati di capannone a destinazione artigianale, in ottime condizioni, attualmente destinato a magazzino/deposito, composto da ingresso carraio da via Lussana, in più che adeguato piazzale di manovra, un vano a deposito a doppia campata con pilastratura centrale, un locale ad uso ufficio con spogliatoi e bagni a piano terra e un locale ad ufficio con ripostiglio a piano primo, oltre a locale caldaia. Il capannone non ha impianti specifici se non quello di illuminazione e di riscaldamento, mediante aerostati a soffitto. Attualmente l'immobile è affittato con regolare Contratto di Locazione ad uso commerciale tra Poledil S.r.l. e [REDACTED] sottoscritto in data 06/11/2015, con durata 6 anni con inizio dal giorno 01/01/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate in telematico in data 27/11/2015 al n. 15112715260818261, prorogabile di altri anni 6, ad un canone annuo di € 87.500,00.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



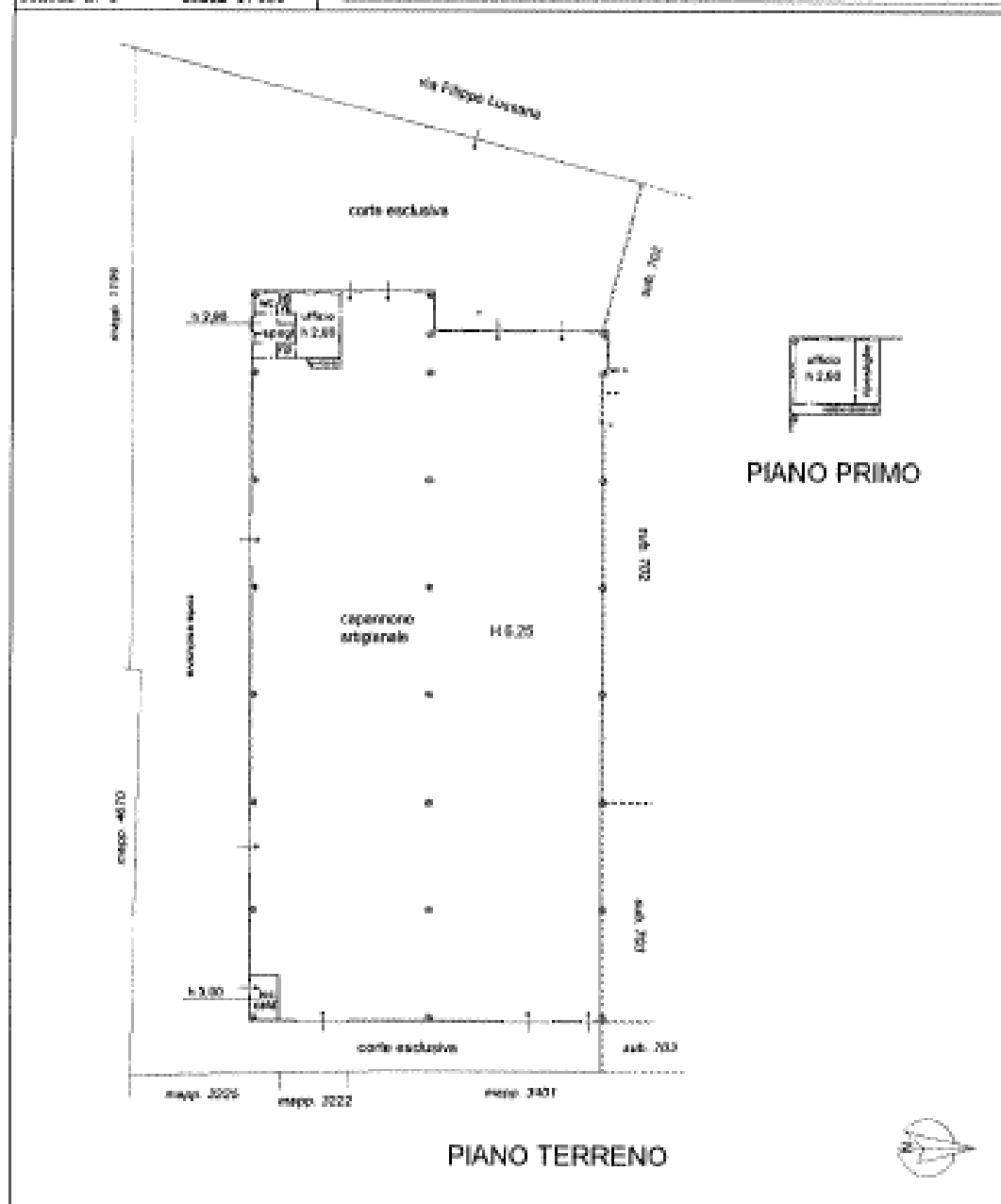
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORICI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - MAPPALE 3588 sub. 701

Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di s.i.s.m. in Comune di Denate Sotto Via Filippo Lussana n. 33	
Identificativi Catastrali: Sezione: _____ Foglio: 9 Particella: 3588 Subalterno: 701	Compilata da: Opandi Rinaldo Fornita all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 03294

Scheda n. 1 Scala 1:500



Ente:	Tribunale di Bergamo	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BEME MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

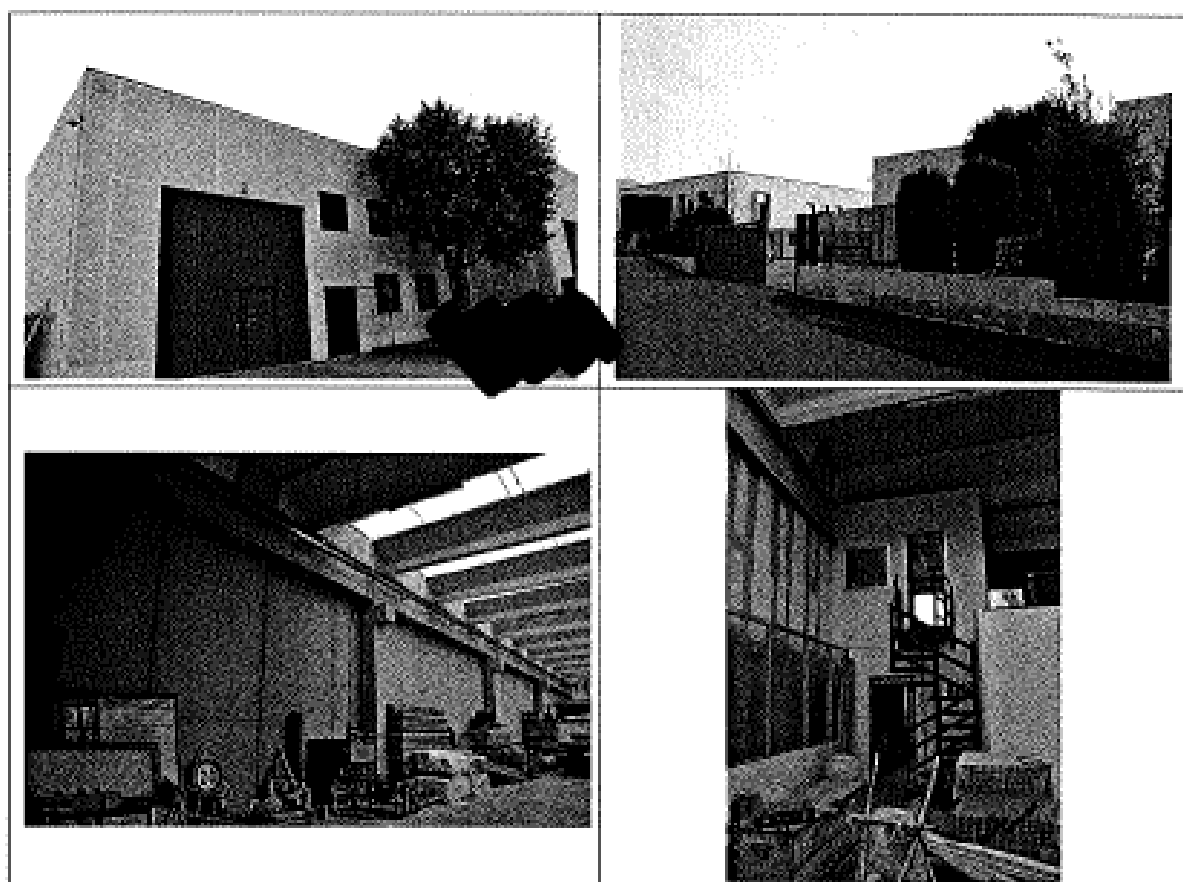
LOTTO 2

- ✓ MAPP. 3588 sub. 702 – PORZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **821,70 m²**

Porzione libera su due lati di capannone a destinazione artigianale, in ottime condizioni, attualmente destinato a deposito di automezzi ed attrezzature edili, composto da ingresso carraio dalla via Lussana, in più che adeguato piazzale di manovra, un vano a capannone oltre ad ufficio e bagno. Il capannone non ha impianto di riscaldamento o altri impianti se non quello d'illuminazione.

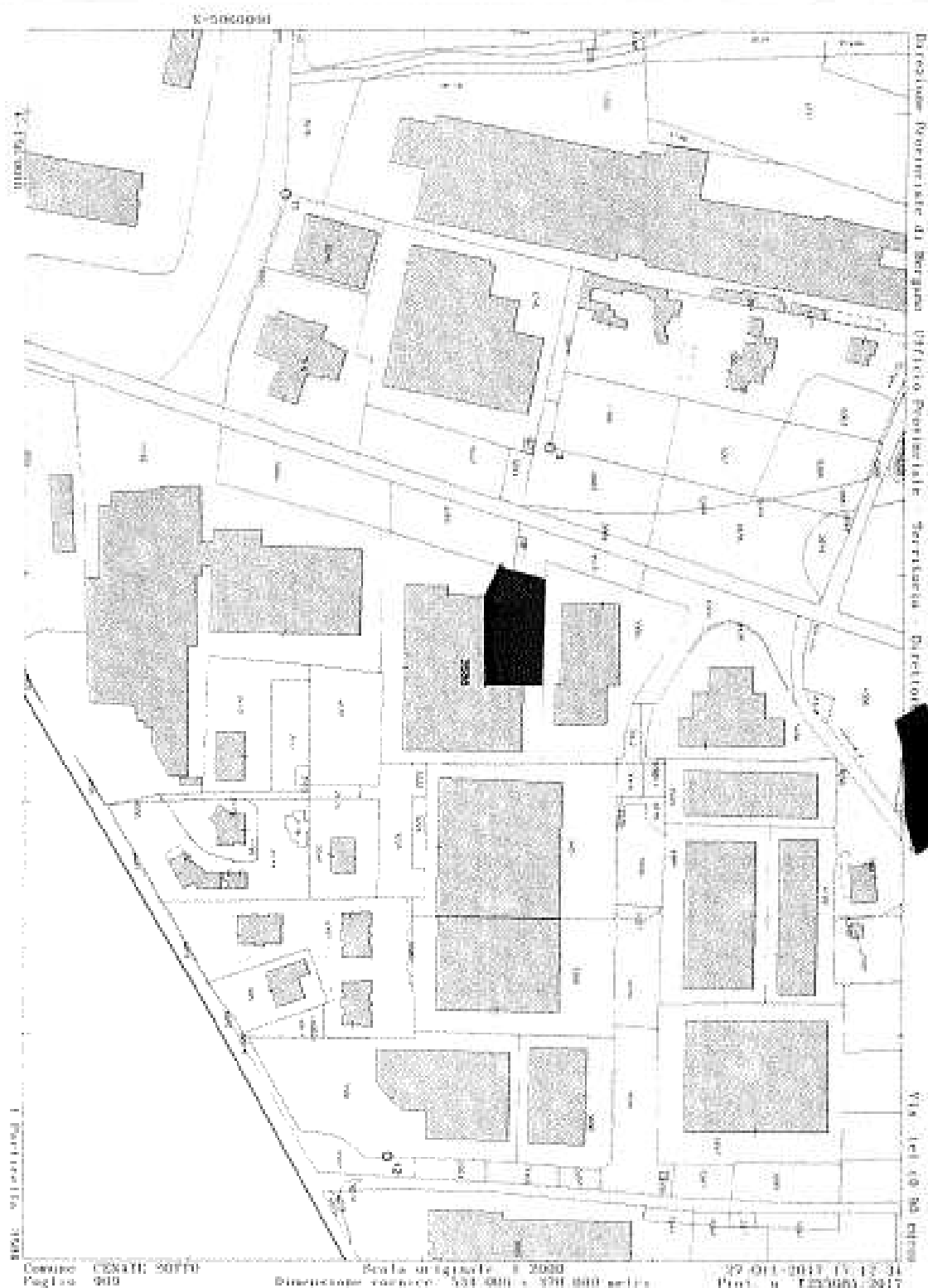
Sopra il locale servizi del piano terra è stato realizzato un vano ad ufficio, raggiungibile da scala a chiocciola, totalmente abusivo, da demolire in quanto non sanabile poiché rappresenta un aumento della superficie utile calpestabile.

Attualmente l'immobile risulta occupato in forza di Contratto di Comodato tra Poledil S.r.l. [REDACTED] [REDACTED] sottoscritto in data 06/08/2015, con scadenza in data 31/12/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Clusone in data 07/08/2015 al n. 836 serie 3



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	01/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 12 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



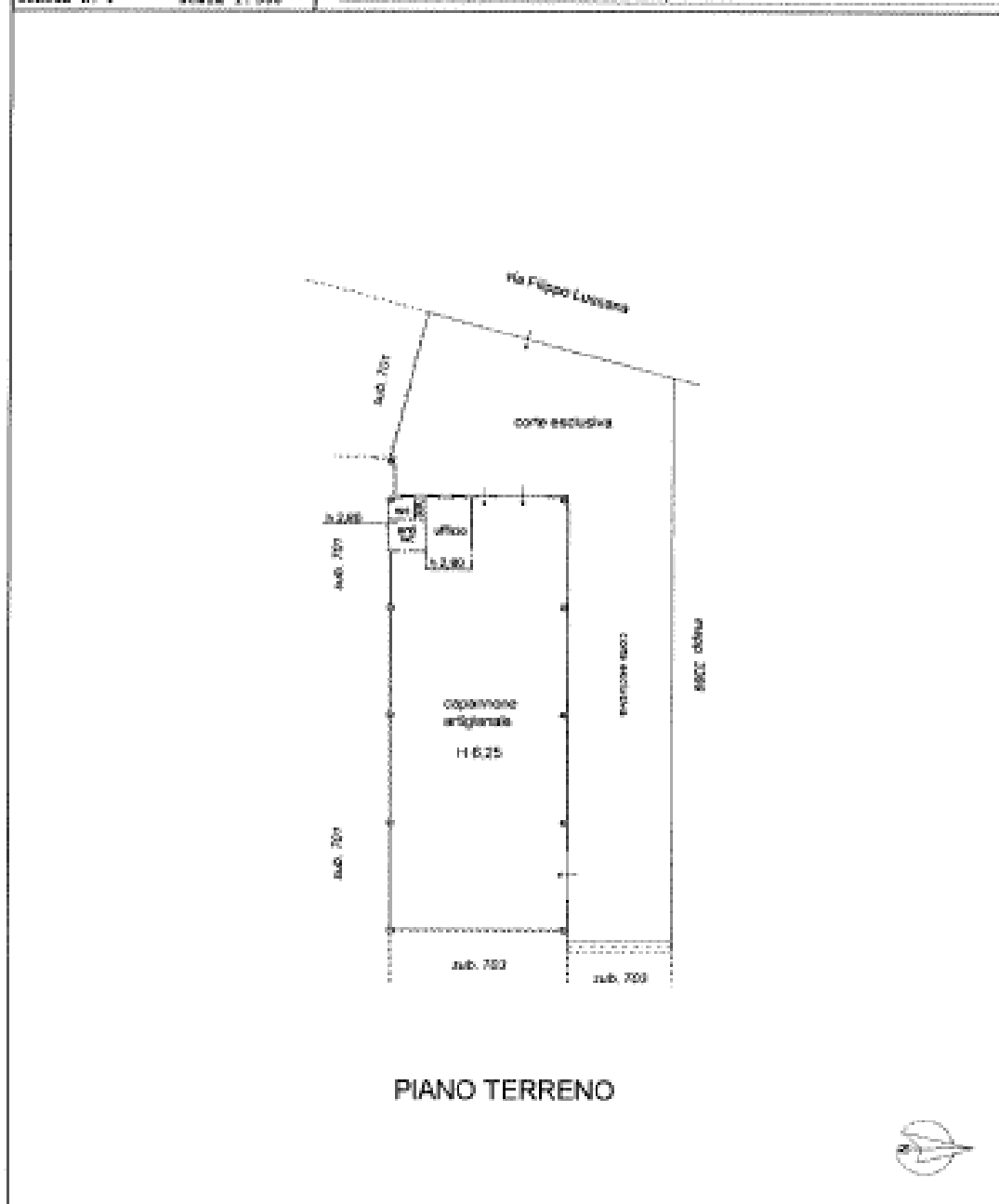
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 34/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "MENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagine:	9 di 14
Nominativo:	POLIDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - MAPPALE 3588 sub. 702

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Pianimetria di U.I.V. in Comune di Cenate Sotto	
Via Filippo Lussana _____ civ. 29	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Versione:	Operai Rinaldo
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 1548	Geometri
Subalterno: 702	Prov. Bergamo
	N. 62094

Scheda n. 1 Scala 1:500



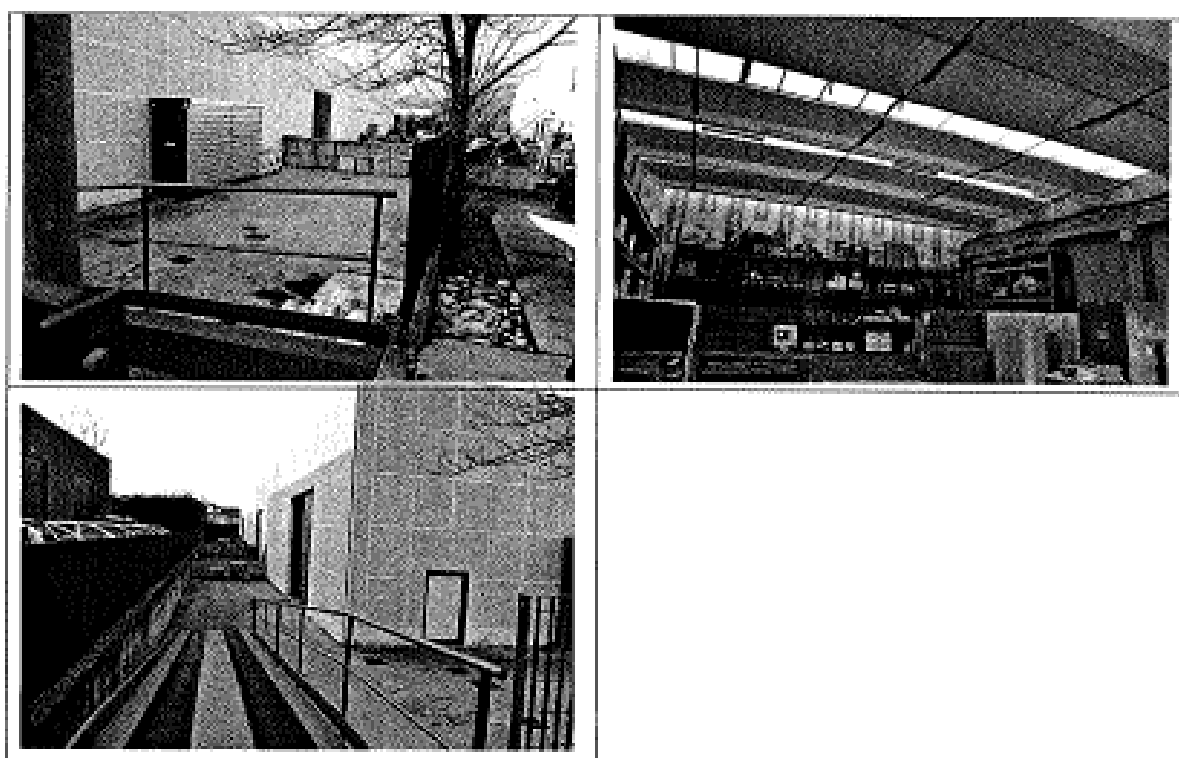
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	03/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	10 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Meis-Copenico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3

- ✓ MAPP. 3588 sub. 703 – PORZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **406,08 m²**

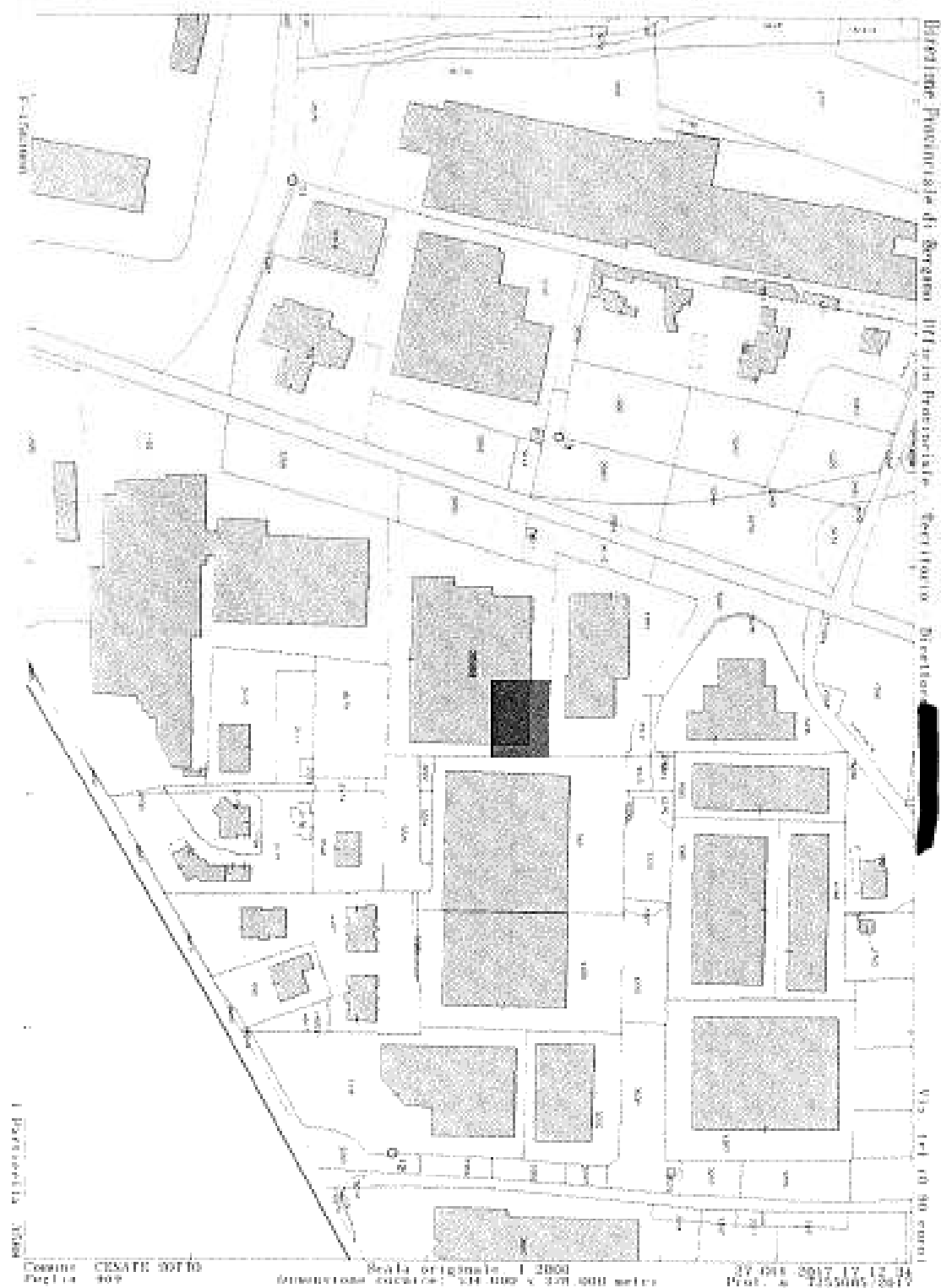
Porzione libera su due lati di capannone a destinazione artigianale, in ottime condizioni, attualmente destinato a magazzino, privo di accesso diretto dalla strada, ma attraverso proprietà di terzi, che ne limita di parecchio la vendita, composto da piccola corte esclusiva, un unico vano a magazzino, privo di servizi igienici, di riscaldamento con il solo impianto di illuminazione.

Attualmente l'immobile risulta occupato in forza di Contratto di Locazione ad uso commerciale tra Poledil S.r.l. [REDACTED], sottoscritto in data 12/11/2015, con durata 6 anni con inizio dal giorno 01/12/2015, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni 6, registrato all'Agenzia delle Entrate in telematico in data 27/11/2015 al n. 15112715560116881 prot.; con un canone annuo attuale di € 18.000,00.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	11 di 14
Nominativo:	POEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESORE BALGANO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



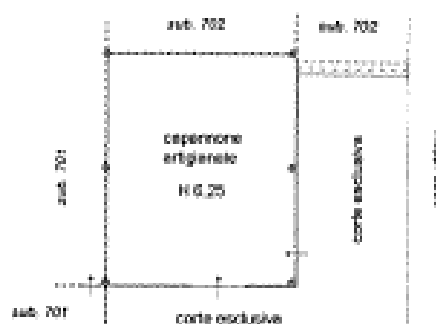
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	12 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - MAPPALE 3588 sub. 703

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollata n. _____ del _____	
Planimetria di s.l.s.u. in Comune di Cassate Sotto	
Via Filippo Invernizzi _____ 489. 890	
Identificativo Catastale:	Completata da:
Sezione:	Operai: Ronaldo
Foglio: 9	Sezione s.l.s.u.:
Particella: 3588	Geometri:
Subalterno: 903	Prov. Bergamo
	N. 02294

Schema n. 1 Scala 1:500



PIANO TERRENO



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORO" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	13 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Cenate Sotto il mercato immobiliare è caratterizzato da una considerevole offerta a fronte di una richiesta scarsa. In particolare per quanto riguarda i fabbricati a destinazione artigianale come il nostro, le quotazioni riflettono un lungo periodo di stagnazione.

Per quanto riguarda le nostre categorie le quotazioni medie, in funzione della zona e delle caratteristiche costruttive, sono:

- FABBRICATI ARTIGIANALI ATTREZZATI: da un minimo di **442 €/mq** ad un massimo di **642 €/mq**
- FABBRICATI ARTIGIANALI NON ATTREZZATI (MAGAZZINI/DEPOSITI): da un minimo di **242 €/mq** ad un massimo di **450 €/mq**;

Nel nostro caso abbiamo:

➤ LOTTO 1

- ✓ MAPP. 3588 SUB. 701 – FABBRICATO ARTIGIANALE PARZIALMENTE ATTREZZATO
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 2.142,10 m²
- ✓ QUOTAZIONE ATTRIBUITA: € 450,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 963.945,00**

In questo caso i locali sono affittati ad un canone di € 87.000,00. Sapendo che un bene sostanzialmente vale in funzione della propria capacità di produrre reddito, e in questo caso il reddito è l'affitto, si può determinare il possibile valore del bene in funzione del seguente algoritmo:

$$VM = \frac{R}{r}$$

Dove:

VM = Valore di mercato da trovare

R= è la rendita, in questo caso è l'affitto.

R = tasso di capitalizzazione, ad oggi 6%
per cui

$$VM = 87.000,00 / 0.065 = 1.338.461,53$$

confermando sostanzialmente la valutazione più prudente di **€ 963.945,00**

➤ LOTTO 2

- ✓ MAPP. 3588 SUB. 702 – FABBRICATO ARTIGIANALE PARZIALMENTE ATTREZZATO
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 821,70 m²
- ✓ QUOTAZIONE ATTRIBUITA: € 400,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 328.680,00
- ✓ RIDUZIONE PER INDISPONIBILITA': - 25%
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 246.510,00**

Atto:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MITICE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	14 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

➤ LOTTO 3

- ✓ MAPP. 3588 SUB. 703 – FABBRICATO ARTIGIANALE NON ATTREZZATO
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 406,08 m²
- ✓ QUOTAZIONE ATTRIBUITA: € 350,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE: € 142.128,00**

In questo caso i locali sono affittati ad un canone di € 18.000,00. Sapendo che un bene sostanzialmente vale in funzione della propria capacità di produrre reddito, e in questo caso il reddito è l'affitto, si può determinare il possibile valore del bene in funzione del seguente algoritmo:

$$VM = \frac{R}{r}$$

Dove:

VM = Valore di mercato da trovare

R= è la rendita, in questo caso è l'affitto.

R = tasso di capitalizzazione, ad oggi 6,5%

per cui

$$VM = 18.000,00 / 0.065 = 276.923,00$$

confermando sostanzialmente la valutazione più prudentiale di **€ 142.128,00**

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

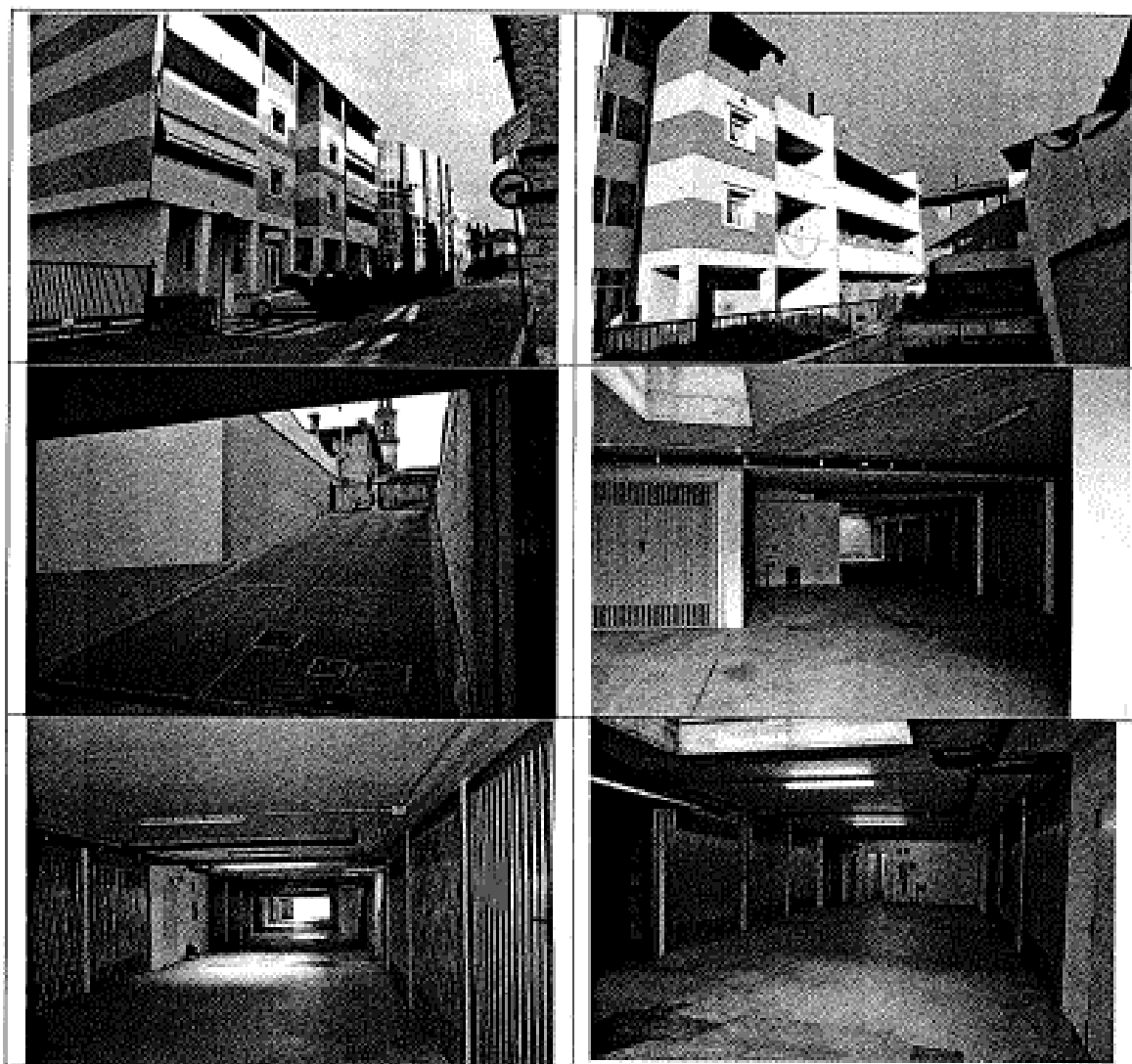
Considerata la zona, le dimensioni medio piccole dei locali, la scarsa richiesta, stante la disponibilità degli attuali utilizzatori all'acquisto, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, possibile nell'arco temporale di 4 - 6 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DEMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 14

VIA ARMANDO DIAZ, 12 – CREDARO (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ 7 AUTORIMESSE
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 79.500,00 € ✓ UNICA SOLUZIONE: 59.625,00 €
► N° LOTTI	✓ 7
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 36 MESI ✓ UNICA SOLUZIONE: 12-18

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 12 - TRESSCORE (ALNEARIO) (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

Nel complesso immobiliare denominato "Residenza Lorenzo Lotto", posto in Comune di Credaro, in Via Diaz, al civico 1, n. 7 autorimesse a piano primo interrato.

► I DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Credaro, Via A. Diaz SN, in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Gestione del Territorio - N.C.E.U., censiti al foglio 5A, con i seguenti identificativi, costituenti 7 lotti omogenei per la vendita:

Lotto 1

✓ mappale 3044/43, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 20,25;

Lotto 2

✓ mappale 3044/44, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 18,80;

Lotto 3

✓ mappale 3044/49, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 18,80;

Lotto 4

✓ mappale 3044/63, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 26, RC Euro 37,60;

Lotto 5

✓ mappale 3044/68, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 47, RC Euro 67,97;

Lotto 6

✓ mappale 3044/72, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 20,25;

Lotto 7

✓ mappale 3044/76, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 20,25.

come meglio rappresentate nelle planimetrie allegate alla denuncia di costituzione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 24/05/2004, protocollo n. BG0128774, il tutto in capo alla società **POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, per l'intera quota di proprietà e possesso, oltre la quota di comproprietà degli enti, spazi, impianti, servizi comuni, diritti e accessori come per legge, per quanto di pertinenza, fra cui, in particolare, il mappale 3044/1 identificante cortili, passaggio coperto di uso pubblico, vani scale ed ascensori, locali contatori ed ascensori, disimpegni cantine, scivolo e spazi manovra autorimesse.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso immobiliare di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento di Via Diaz denominato "Credaro Centro", stipulata con atto in data 25/10/2001, n. 28188 rep. Notaio Flavio Turconi, registrato a

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

Bergamo in data 12/11/2001 al n. 15582 serie 1 ed ivi trascritto con nota in data 07/11/2001 ai nn. 44618/33014, e successiva integrazione alla Convenzione con atto integrativo in data 08/06/2004, n. 104642 rep., Notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 21/06/2004 al n. 5424 serie 1 ed ivi trascritto con nota in data 15/06/2004 ai nn. 31017/20965, ed in forza ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Credaro o allo stesso presentati:

- Autorizzazione Edilizia n. 4681 R.C., n. 5292 prot. in data 18/09/2001 (demolizione fabbricato preesistente);
- Autorizzazione Edilizia n. 6731 R.C., n. 7027 prot. in data 05/12/2001;
- Concessione Edilizia con contributo n. 303 R.C., n. 2925 prot. in data 16/01/2002;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 111/2002 R.C., n. 2599 prot. in data 30/04/2003;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 27/04/2004 al n. 2531, con attestazione di conformità rilasciata dal Comune di Credaro con comunicazione n. 93/2004 R.C., n. 2692 prot. in data 05/05/2004;

In data 11/05/2004 è stata protocollata Richiesta del Certificato di Agibilità parziale relativa, tra le altre, alle unità immobiliari in oggetto.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Non sono state rilevate difformità.

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Permuta per scrittura privata autenticata** del 30/07/2001 n. 27790 repertorio Notaio Flavio Turconi di Bergamo, registrato a Bergamo in data 06/08/2001 al n. 7823 serie 2V ed ivi trascritto con nota in data 04/08/2001 ai nn. 32704/23984, 32705/23985 e 32706/23986.
- ✓ **Atto di compravendita** del 16/05/2003 n. 100146 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo in data 27/05/2003 al n. 8691 serie 1T ed ivi trascritto con nota in data 28/05/2003 ai nn. 27509/17352.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 44618/33014 del 07/11/2001 (atto del 25/10/2001 n. 28188 repertorio Notaio Flavio Turconi di Bergamo) a favore [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. per attuazione del programma integrato di intervento;
- ✓ **Convenzione edilizia** nn. 31017/20965 del 15/06/2004 (atto dell'08/06/2004 n. 104642 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a favore [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L., atto integrativo della convenzione sopradescritta per attuazione del programma integrato di intervento;

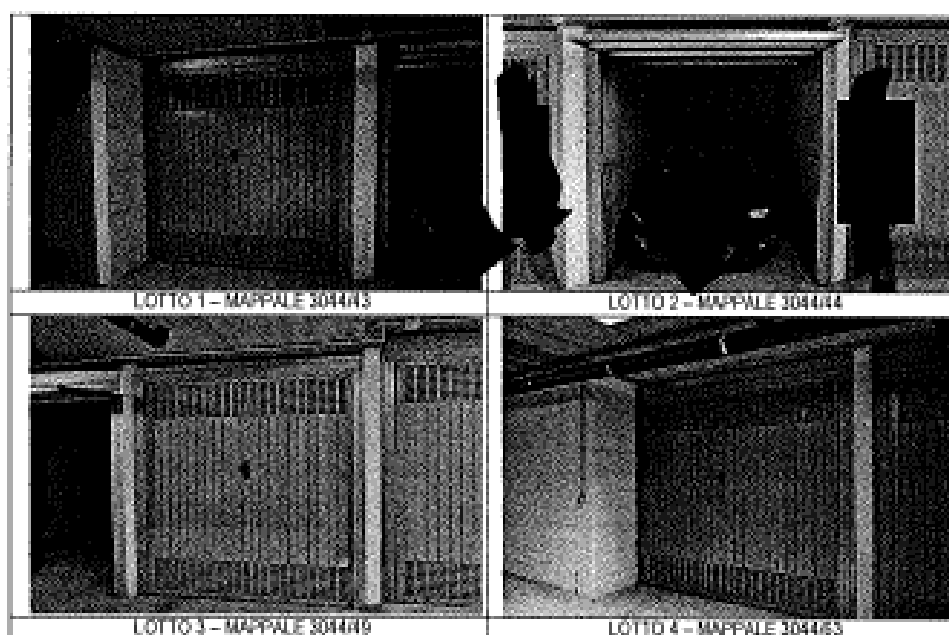
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

[REDACTED] **ipoteca volontaria** nn. 6991/1116 dell'08/02/2010 (atto del 02/02/2010 n. 129034 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta
 [REDACTED] *Grava anche su beni dei coobbligati e su beni venduti*);

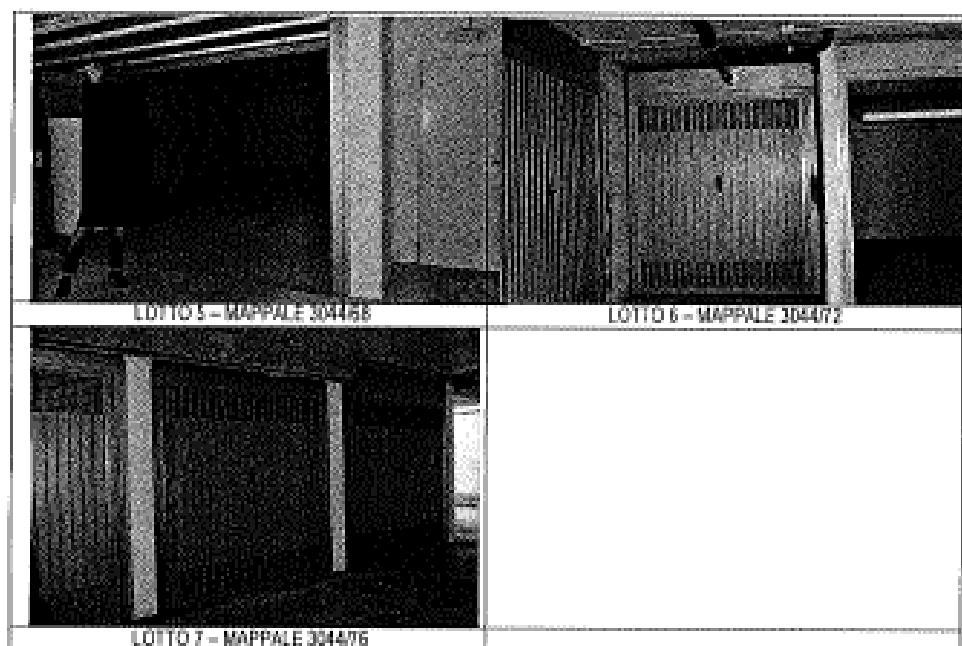
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31/01/2018 al nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

Il complesso immobiliare di cui le unità in oggetto fanno parte è situato in zona residenziale centrale in Comune di Credaro. L'edificio, a carattere residenziale e commerciale, è anche la sede della biblioteca pubblica, e si presenta in ottime condizioni. I corselli autorimesse sono due, collegati fra loro da un corridoio, che porta anche ad uno dei vani scale per l'accesso pedonale da Via Diaz. La pavimentazione delle autorimesse e dei corselli è in battuto di cemento, mentre le rampe presentano la classica pavimentazione di cemento con scanalature a lisca di pesce. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FAILIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0



LOTTO 1

- ✓ MAPP. 3044/43 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 15,90 m²

LOTTO 2

- ✓ MAPP. 3044/44 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 15,10 m²

LOTTO 3

- ✓ MAPP. 3044/49 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 15,00 m²

LOTTO 4

- ✓ MAPP. 3044/63 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 28,90 m²

LOTTO 5

- ✓ MAPP. 3044/72 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 16,20 m²

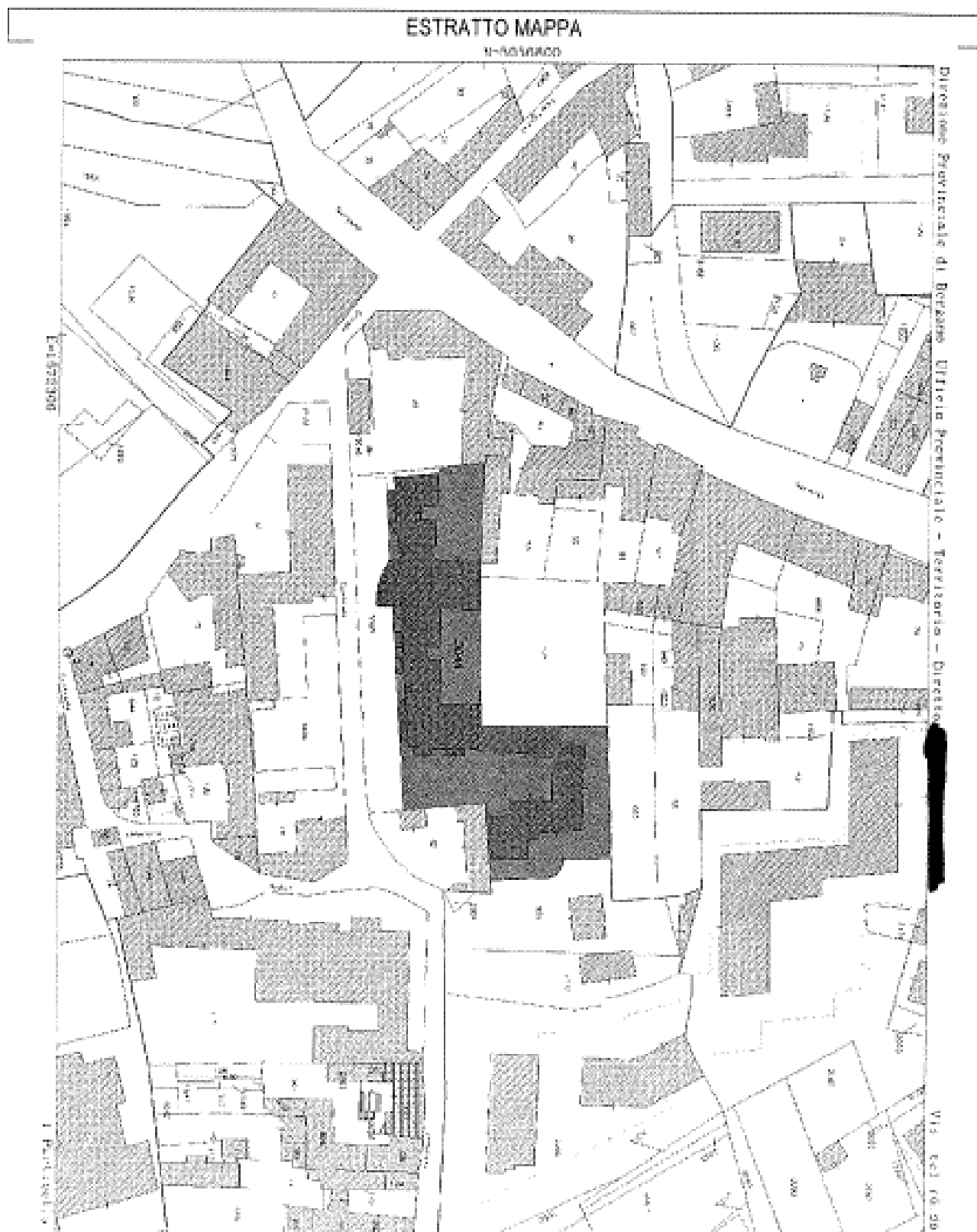
LOTTO 6

✓ MAPP. 3044/76 - AUTORIMESSA

✓ Autorimessa a piano primo interrato.

✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 15,60 m²

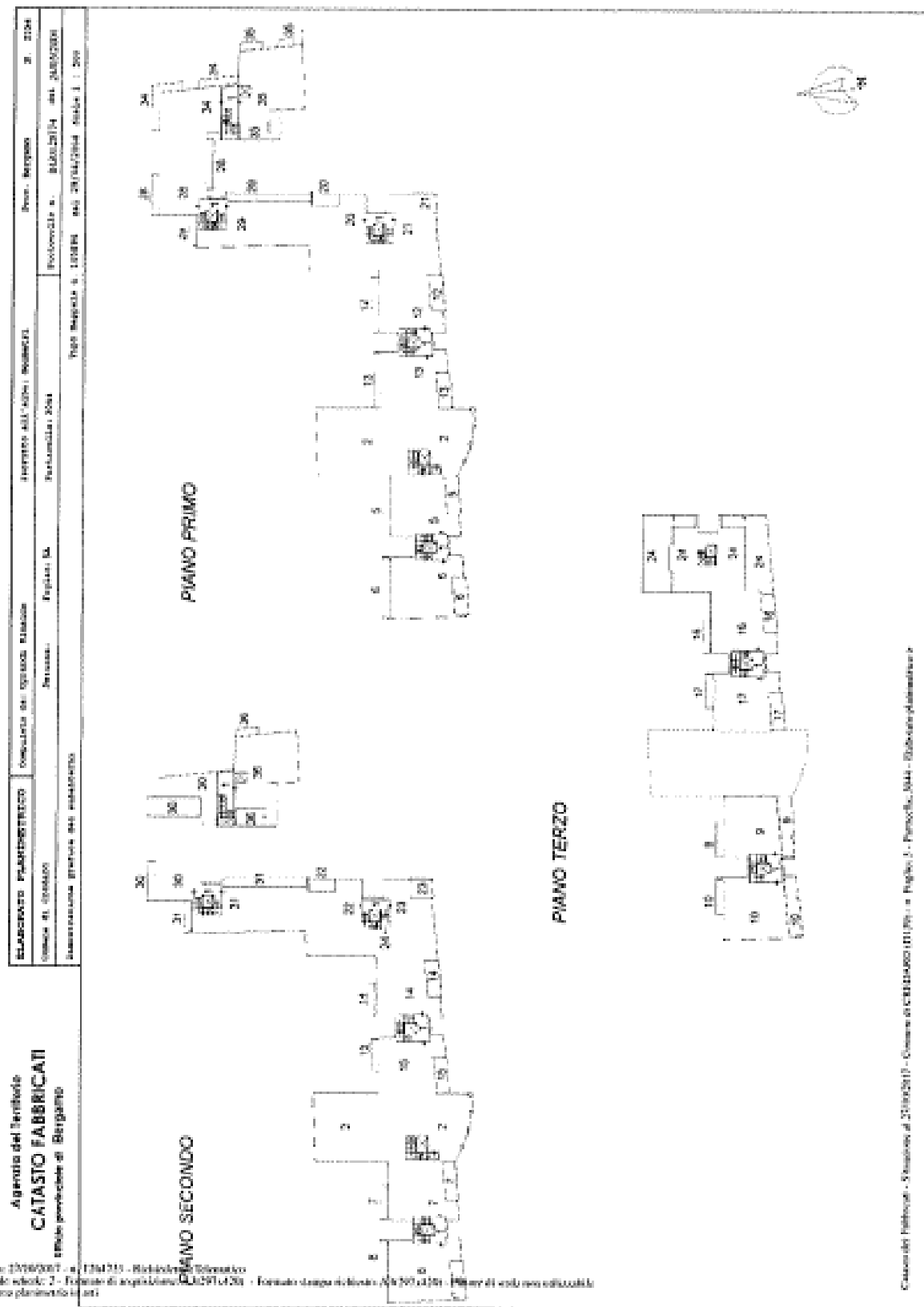
A seguire la documentazione catastale.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 12 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 2/2

Data: 23/09/2017 - a. 1264313 - Redazione: Eleniomatico



Data: 23/09/2017 - a. 1264313 - Redazione: Eleniomatico
 Titolo: edicola 2 - Edizione di progetto n. 000000000 - Foglio n. 000000 - Edizione planimetrica n. 0

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@gaspec.it
 C.F. MBFRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "DINE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	9 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - MAPPALE 3044/43

Data: 27/10/2017 - n. T263905 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo		Dichiarazione protocollo n. 100928774 del 24/05/2017 Planimetria di r.c.c.a. in Comune di Credaro Via Diaz Generale Armando civ. 29	
Identificativi Catastali: Foglio: 5A Particella: 3044 Subalterno: 43		Computata da: Oprandi Rinaldo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2294	
Scheda n. 1 Scala 1:200			
PIANO INTERRATO H 2,70			
Ultima planimetria in atti			
Data: 27/10/2017 - n. T263905 - Richiedente: [REDACTED]			
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2017 - Comune di CREDARO (D139) - c. Foglio: 5 - Particella: 3044 - Subalterno: 43 - VIA A. DIAZ n. 39 piano: 51

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	01/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BEHE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	10 di 18
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - MAPPALE 3044/44

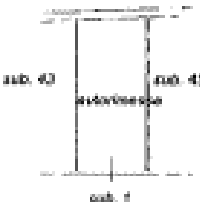
Data: 27/10/2017 - n. T263906 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollata n. BG0128774361 - 24/05/2009 Planimetria di n.i.u. in Comune di Credaro Via Diaz Generale Armando n. 88	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5A Particella: 3044 Subalterno: 44	Compilata da: Opandi Rinaldo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2294

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H 2,60





Ultima planimetria in atti

Data: 27/10/2017 - n. T263906 - Richiedente: [REDACTED]

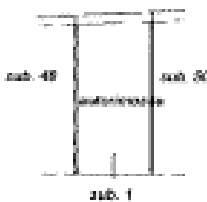
Formato scheda: I - Formato di acquisizione: A4(310x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 27/10/2017 - Comune di CREDARO (DI 39) - c. Foglio: 5 - Particella: 3044 - Subalterno: 44 - VIA A. DIAZ n. 88 piano: 81;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	TALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	11 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - MAPPALE 3044/49

Data: 27/10/2017 - n. T263907 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione gestionale n. B001287746del 24/05/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Credaro Via Diaz Generale Armando cat. 58 Identificativi Catastali: Sezione: 54 Foglio: 54 Particella: 3044 Subalterno: 49 Compilata da: Oprandi Rinaldo Inserito all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2294
Scheda n. 1 Scala 1:200	PIANO INTERRATO H 2,60  

Ultima planimetria in atti

Data: 27/10/2017 - n. T263907 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2017 - Comune di CREDARO (DI 39) - s. Foglio: 5 - Particella: 3044 - Subalterno: 49 - VIA A. DIAZ n. 58 piano: 31

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	17 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NIKOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - MAPPALE 3044/63

Data: 27/10/2017 - n. T264020 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Osservazione protocollo n. BCO126774341 24/02/2017 Pianimetria da V.A.A. in Comune di Credaro Via Diaz Generale Armando 024. 08	
	Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 58 Particella: 3044 Subalterno: 63	Compilata da: Opaselli Rinaldo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo n. 2294

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H 2,70

Ultima planimetria in atti

Data: 27/10/2017 - n. T264020 - Richiedente: [REDACTED]

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Causale dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2017 - Comune di CREDARO(D129) - c. Foglio: 58 - Particella: 3044 - Subalterno: 63 - VIA A. DIAZ n. 32 piano: S1

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	13 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICCO COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5 - MAPPALE 3044/68

Data: 27/10/2017 - n. T264021 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0126714 del 24/05/2008 Planimetria di v.s.n. in Comune di Credaro Via Diaz Generale Armando civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5A Particella: 3044 Subalterno: 68	Compilata da: Oprandi Rinaldo Inserita all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2234

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H 3,00

Ultima planimetria in atti

Data: 27/10/2017 - n. T264021 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2017 - Comune di CREDARO (01139) - c. Foglio: 5 - Particella: 3044 - Subalterno: 68 >

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	14 di 18
Nominativo:	POLEDIC S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 6 - MAPPALE 3044/72

Data: 27/10/2017 - n. T264022 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protostile n. BG0126774 del 24/05/2004 Planimetria da P.A.U. in Comune di Credaro Via Diaz Generale Armando civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 5A Particella: 3044 Subalterno: 72	Compilata da: Oprandi Rinaldo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2294

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H 3,00

Ultima planimetria in atti

Data: 27/10/2017 - n. T264022 - Richiedente: [REDACTED]

Tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2017 - Comune di CREDARO (0139) - < Foglio: 5 - Particella: 3044 - Subalterno: 72 >
VIA A. DIAZ n. SN piano: SN

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	16 di 18
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Restione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Credaro in totale sono presenti 279 annunci immobiliari, di cui 275 in vendita e 5 in affitto.

Per quanto riguarda le nostre categorie le quotazioni medie, in funzione della zona e delle caratteristiche costruttive, sono:

- AUTORIMESSE: da un minimo di **460,00 €/m²** ad un massimo di **564,00 €/m²**.

Nel nostro caso abbiamo:

➤ LOTTO 1

- ✓ MAPP. 3044 SUB. 43 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 15,90 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 1: € 7.950,00**

➤ LOTTO 2

- ✓ MAPP. 3044 SUB. 44 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 15,10 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 2: € 7.550,00**

➤ LOTTO 3

- ✓ MAPP. 3044 SUB. 49 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 15,00 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 3: € 7.500,00**

➤ LOTTO 4

- ✓ MAPP. 3044 SUB. 63 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 28,90 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 4: € 14.450,00**

➤ LOTTO 5

- ✓ MAPP. 3044 SUB. 68 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 52,30 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 5: € 26.150,00**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI CESSIONE	Pagina:	17 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

➤ LOTTO 6

- ✓ MAPP. 3044 SUB. 72 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 16,20 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 1: € 8.100,00**

➤ LOTTO 7

- ✓ MAPP. 3044 SUB. 76 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 15,60 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 7: € 7.800,00**

Ovviamente il risultato atteso totale, pari a **€ 79.500,00**, lo si potrà ottenere solamente dopo aver venduto tutte le unità immobiliari, eventualità poco certa e con qualche rischio di "invenduto". È per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei sette lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo minimo inferiore pari ad **€ 59.625,00**, necessariamente inferiore di circa il 25%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento decisamente inferiori.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerata la zona, la scarsa richiesta, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di 36 mesi. Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 12-18 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 34/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	18 di 18
Nominativo:	POLEDRI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

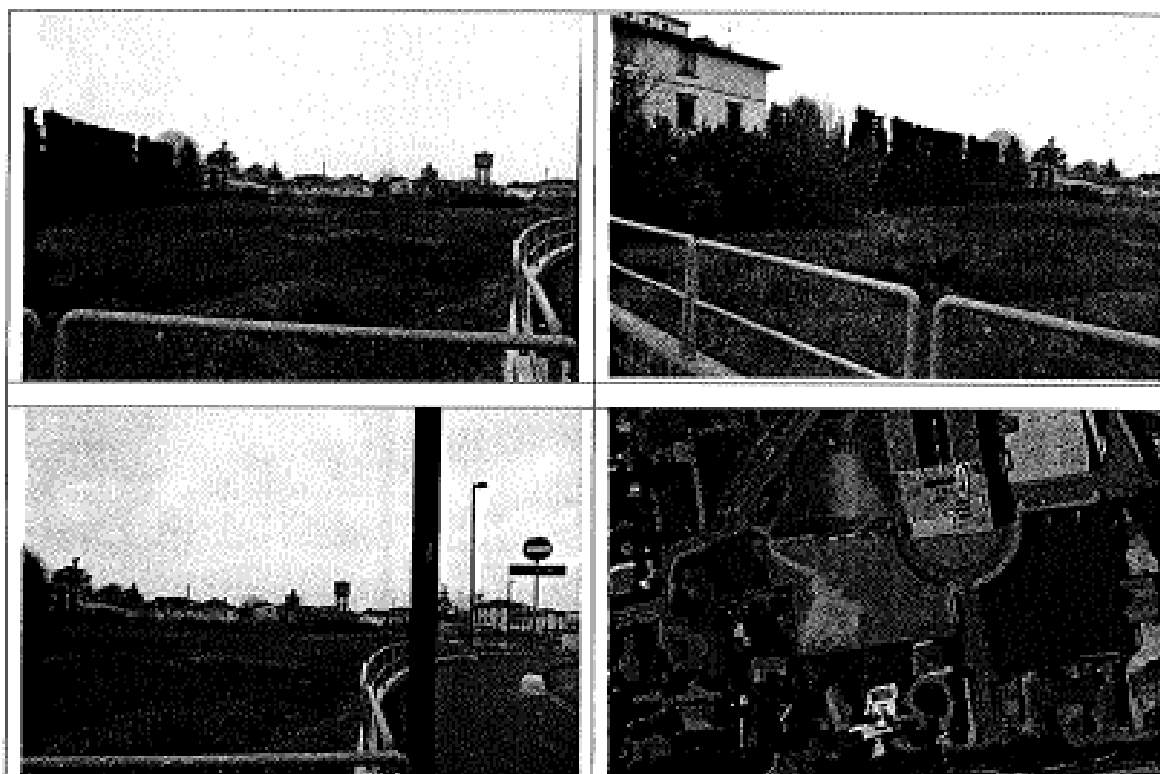
 **studio tecnico**
Geopec - Enrico Ambrosini & C.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 17

VIA MASCHERE BERGAMASCHE - MARTINENGO (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 1 LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE
► RICAPO TOTALE ATTESO	✓ UNICA SOLUZIONE: 100.000,00 €
► N° LOTTI	✓ 1
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ UNICA SOLUZIONE: OLTRE 36 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERDE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 4
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Capemico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Martinengo, via Maschere Bergamasche, a fianco del compendio immobiliare residenziale/commerciale denominato "Le Maschere", all'interno dell'Ambito di Trasformazione Vigente "ATv08", l'intera quota di proprietà e possesso di un lotto di terreno edificabile già in parte urbanizzato.

► DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

NCEU, foglio 4, Comune di Bolgare:

✓ **mappale 8807**, Via Maschere Bergamasche n. SNC, piano T, categoria F/1, area urbana di mq 5.025;

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 8808, mapp. 2421, mapp. 1208, mapp. 3031, mapp. 7996, mapp. 7995, mapp. 1151.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso immobiliare di cui il lotto edificabile fa parte, è inserito nel Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Martinengo nell'area del "Progetto Norma 1" (PN1) – Piano Attuativo parzialmente attuato in zona con funzione mista commerciale/residenziale, ovvero identificato come Ambito di Trasformazione Vigente "ATv08", nel Piano Attuativo "Ex Zanetti" di cui alle Convenzioni Urbanistiche stipulate con atto in data 07/07/2006, n. 159762 repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat, registrata a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396 serie 1T e trascritta a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai nn. 46540/27303 e con atto in data 02/12/2010, n. 132044 repertorio Notaio Giovanni Vacirca, registrata a Bergamo 2 in data 06/12/2010 al n. 6470 serie 1T e trascritta a Bergamo con nota in data 07/12/2010 ai nn. 64565/36388. Per l'edificazione di edifici a destinazione residenziale da realizzarsi sull'appezzamento di terreno in oggetto, il Comune di Martinengo in data 11/01/2007 ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 126/06 R.C., n. 278 di prot., ormai scaduto per decorrenza dei termini.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

✓ **Atto di compravendita** per scrittura privata autenticata in data 02/08/2012 n. 47413 repertorio Notaio Filippo Calarco di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 07/08/2012 ai nn. 36423/24871.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

✓ **Convenzione Urbanistica** trascritta, a Bergamo, in data 19/07/2006 ai nn. 46540/27303 modificata

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

con atto trascritto, a Bergamo, in data 07/12/2010 ai nn. 64565/36388;

- ✓ **Servitù** a favore di [REDACTED] trascritta, a Bergamo, in data 18/05/2011 ai nn. 25343/14574;

Formalità pregiudizievoli

✓ **Ipoteca volontaria** nn. 36424/5762 del 07/08/2012 (atto in data 02/08/2012 n. 47414 repertorio Notaio Filippo Calarco di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., [REDACTED]

[REDACTED]

- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO UNICO

- ✓ **mappale 8807** – Area urbana di 5.025 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del Piano Attuativo denominato "Ex Zanetti" di cui alle Convenzioni Urbanistiche stipulate con atto in data 07/07/2006, n. 159762 repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat, registrata a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396 serie 1T e trascritta a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai nn. 46540/27303 e con atto in data 02/12/2010, n. 132044 repertorio Notaio Giovanni Vacirca, registrata a Bergamo 2 in data 06/12/2010 al n. 6470 serie 1T e trascritta a Bergamo con nota in data 07/12/2010 ai nn. 64565/36388.

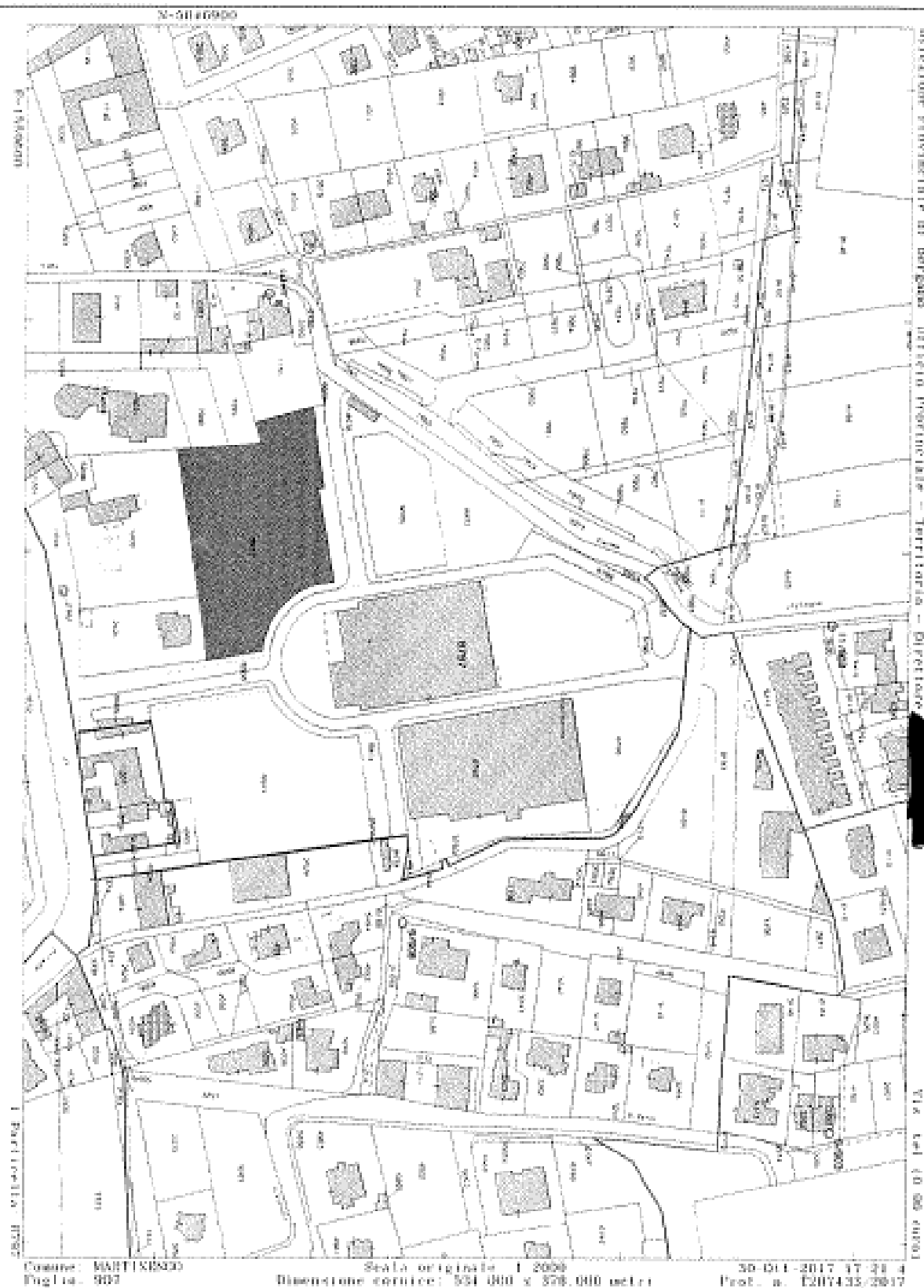
Il lotto, di forma regolare e pianeggiante, posto a circa 1,5-2 metri sotto il livello stradale, è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato ed è già stato oggetto di rilascio del Permesso di Costruire n. 126/06 R.C., n. 278 di prot., in data 11/01/2007, ormai scaduto per decorrenza dei termini.

Secondo quanto previsto dal Piano Attuativo lo sfruttamento del lotto è residenziale con una Volume edificabile pari a 14.545,08 m³ ed una S.l.p. pari a 4.848,00 m², per una superficie fondiaria di 5.025 m².

A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/01/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 34/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 6
Nominativo:	POLEDRI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

Il mercato immobiliare in Martinengo è in sostanza fermo, specialmente per quanto riguarda le aree edificabili. Nel nostro caso abbiamo una possibilità edificatoria a ridosso del centro polifunzionale quasi del tutto abbandonato, di scarssimo interesse commerciale, soprattutto in funzione dell'enorme potenzialità edificatoria che prevede, secondo quanto previsto dal Piano Attuativo, lo sfruttamento è residenziale con una Volume edificabile pari a 14.545,08 m³ ed una S.L.p. pari a 4.848,00 m², per una superficie fondiaria di 5.025 m².

Dovendo comunque attribuire un valore, per una possibile cessione, ritengo possibile una aspettativa di ricavo reale, in modo da suscitare forse un qualche interessamento da parte dei confinanti, di € 20,00 per metro quadrato di superficie fondiaria e ciò per complessivi € 100.000,00.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZAZIONE

Considerata la zona, stante la situazione immobiliare e le difficoltà oggettive per una vendita, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa possibile, anche se poco probabile, nell'arco temporale di mesi 36.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

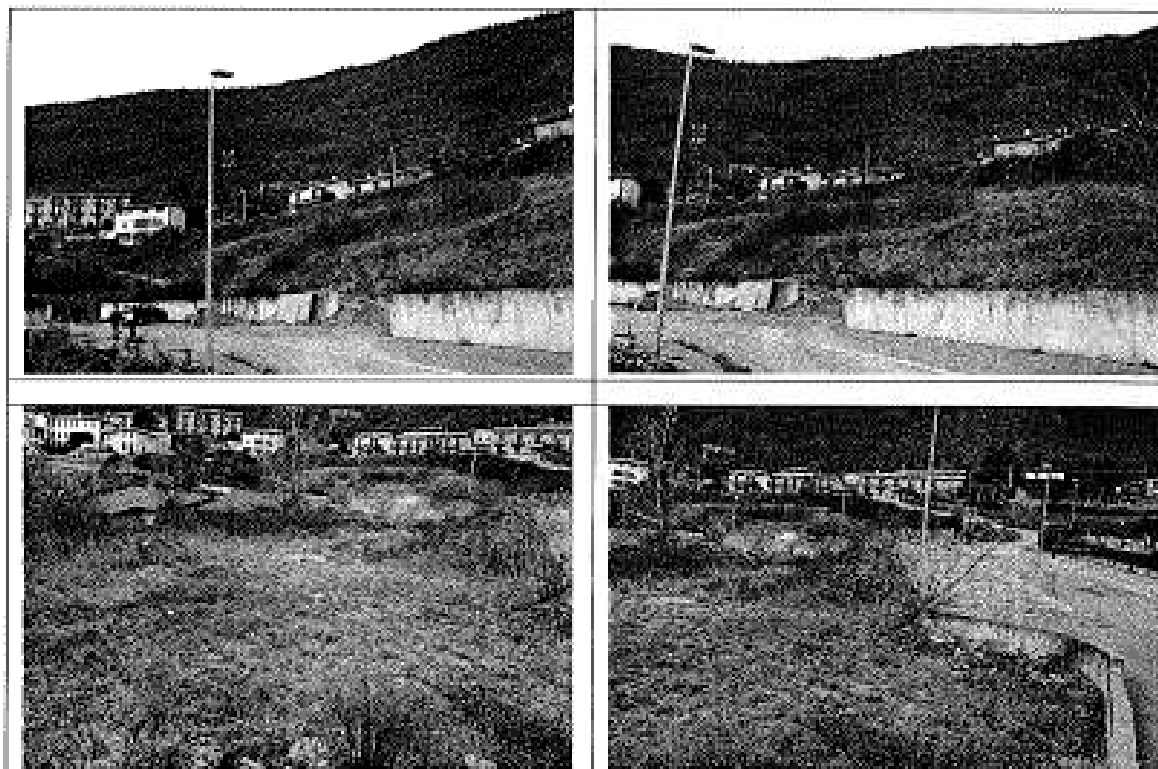

studio tecnico
 Geopec - Studio Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 10
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 18

VIA SAN FRANCESCO – RANZANICO (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ 6 LOTTI DI TERRENO EDIFICABILI
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 297.600,00 € ✓ UNICA SOLUZIONE: 223.200,00 €
► N° LOTTI	✓ 6
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 18 - 24 MESI ✓ UNICA SOLUZIONE: 3 - 4 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Ranzanico, in via San Francesco, in squisita posizione collinare prospiciente il lago di Endine, in zona residenziale, l'intera quota di proprietà e possesso di sei lotti di terreno edificabili già urbanizzati.

► DATI CATASTALI

LOTTO 1

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2799** di are 7.55, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 1,75, RA Euro 2,73,

CONFINI

Confini da nord del lotto: via San Bernardino, mapp. 2801, mapp. 2800, mapp. 2797, mapp. 2798.

LOTTO 2

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2800** di are 1.65, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,38, RA Euro 0,60;
- ✓ **mappale 2801** di are 0.25, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,06, RA Euro 0,09;
- ✓ **mappale 2802** di are 4.40, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,48, RA Euro 1,93;
- ✓ **mappale 2823** di are 2.30, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,95, RA Euro 0,71,

CONFINI

Confini da nord del lotto: via San Bernardino, mapp. 2803, mapp. 2824, mapp. 3075, mapp. 2797, mapp. 2799.

LOTTO 3

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2803** di are 6.50, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 2,18, RA Euro 2,85;
- ✓ **mappale 2824** di are 2.05, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,85, RA Euro 0,64,

CONFINI

Confini da nord del lotto: via San Bernardino, mapp. 2804, mapp. 2825, mapp. 3075, mapp. 2823, mapp. 2802.

LOTTO 4

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2804** di are 5.20, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,75, RA Euro 2,28;
- ✓ **mappale 2825** di are 0.90, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,37, RA Euro 0,28

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

CONFINI

Confini da nord del lotto: via San Bernardino, mapp. 2806, mapp. 2805, mapp. 2826, mapp. 3075, mapp. 2824, mapp. 2803.

LOTTO 5

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2805** di are 0.75, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,25, RA Euro 0,33;
- ✓ **mappale 2826** di are 8.70, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,59, RA Euro 2,70.

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 2806, mapp. 3075, mapp. 2825, mapp. 2804.

LOTTO 6

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2814** di are 2.00, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,83, RA Euro 0,62;
- ✓ **mappale 2815** di are 8.10, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,35, RA Euro 2,51.

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 3075, mapp. 3076, mapp. 11, mapp. 2966.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il compendio immobiliare di cui i lotti edificabili fanno parte è inserito nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Ranzanico nel "Sistema Insediativo", nelle "Nuove Previsioni insediative", come ambito "NE - Nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale" di cui all'art. 38 delle relative N.T.A. L'Ambito "NE - Nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale" comprende lotti prevalentemente liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, considerate zone omogenee B. Nei predetti Ambiti la destinazione funzionale prevalente è quella residenziale (R). Negli ambiti stessi è ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettivo (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale. In tutte le zone del Sistema insediativo non sono consentiti pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli avventori all'esterno dei locali stessi, oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale.

Il P.G.T. assegna prioritariamente le S.l.p. assegnate ai singoli lotti "NE", nel nostro caso, come segue:

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERDE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

- NE/25 – 667 mq di S.l.p.: comprende i mappali 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2823, 2824, 2825, 2826, ovvero lotti da 1 a 5 compresi;
- NE/26 – 160 mq di S.l.p.: comprende i mappali 2814 e 2815, ovvero il lotto 6.

La SLP può essere sviluppata sia sul mappale sopraindicato, sia sui mappali attigui o circostanti costituenti un'unica proprietà accorpata, quale risulta alla data di approvazione definitiva del PGT (15 maggio 2013) da idonea certificazione storica catastale. Pertanto la configurazione grafica dei lotti NE riportata sulle tavole di disciplina delle aree del Piano delle Regole è indicativa. L'esatto perimetro del lotto d'intervento verrà definito in sede d'istanza di Provvedimento abilitativo all'edificazione, sulla base delle specifiche prescrizioni del P.G.T. e della normativa edilizia.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 24/12/2003 n. 102661 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo il giorno 07/01/2004 al n. 106/1T ed ivi trascritto con nota in data 08/01/2004 ai nn. 972/709;
- ✓ **Divisione** per scrittura privata autenticata del 18/10/2010 n. 131454 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto con nota, a Bergamo, in data 15/11/2010 ai nn. 60038/33918.

► I GRAYAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ **Convenzione edilizia** con atto in data 25/11/2002 n. 15/2002 di repertorio del Segretario Comunale dr. Vincenzo Maria Gabriele Pecoraro, trascritta con nota a Bergamo in data 12/12/2002 ai nn. 55117/39371;

Formalità pregiudizievoli

■ **ipoteca volontaria** nn. 9965/1479 del 02/03/2012 (atto del 24/02/2012 n. 137319 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore

contro POLEDIL S.R.L.,

- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa del fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31.01.2018 ai nn° 4551/3096.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

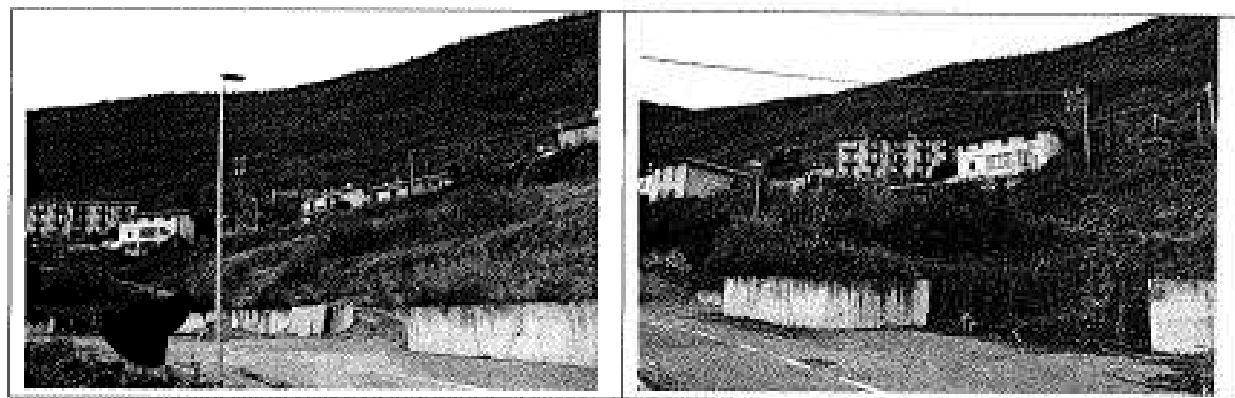
► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO 1

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

✓ mappale 2799 di are 7.55, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 1,75, RA Euro 2,73.

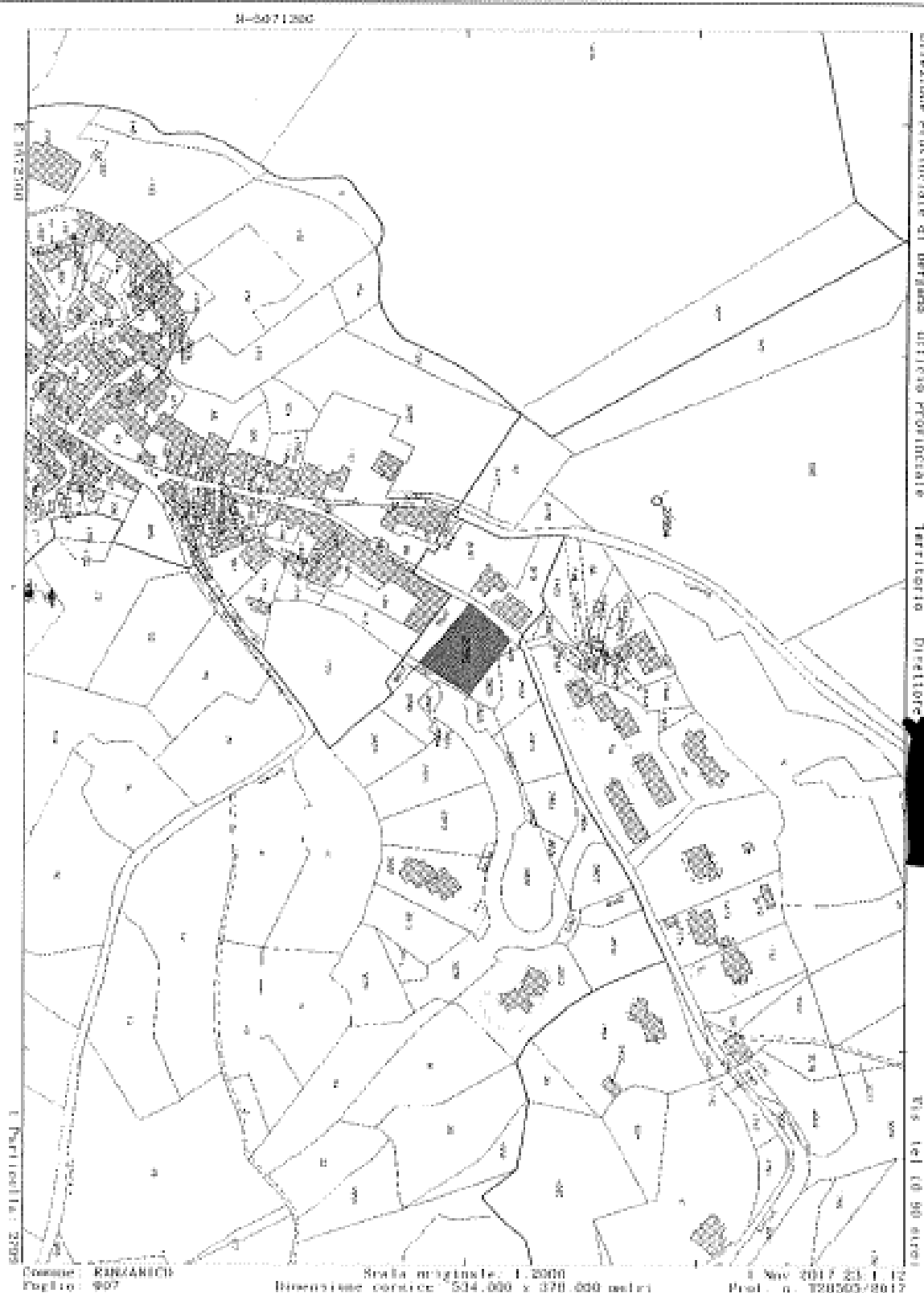
Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 150 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 755 m².



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - ESTRATTO MAPPA



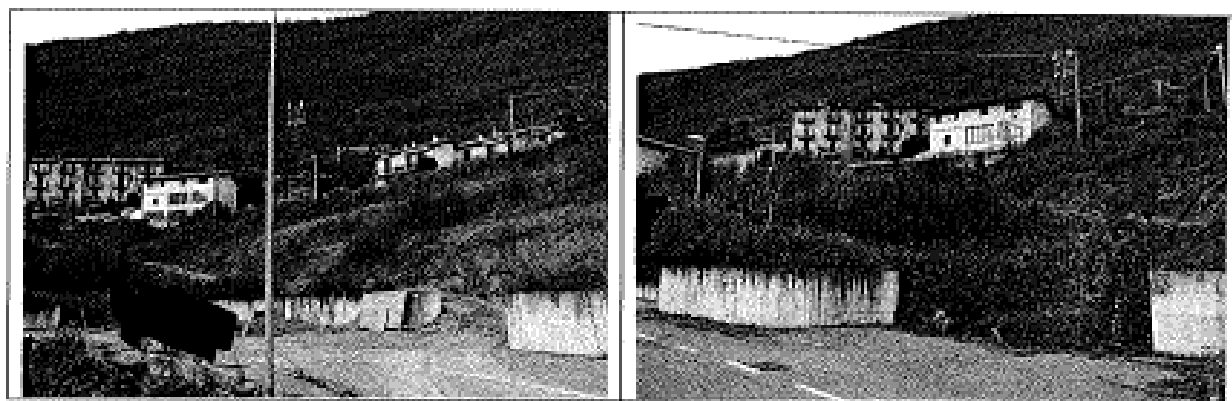
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2800** di are 1.65, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,38, RA Euro 0,60;
- ✓ **mappale 2801** di are 0.25, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,06, RA Euro 0,09;
- ✓ **mappale 2802** di are 4.40, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,48, RA Euro 1,93;
- ✓ **mappale 2823** di are 2.30, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,95, RA Euro 0,71.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 860 m².



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERDE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - ESTRATTO MAPPA



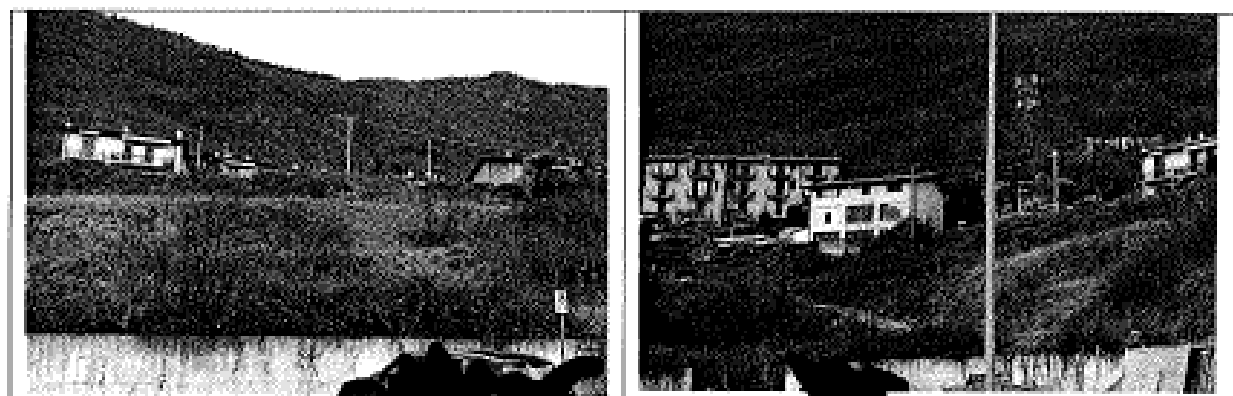
Emec:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2803** di are 6.50, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 2,18, RA Euro 2,85;
- ✓ **mappale 2824** di are 2.05, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,85, RA Euro 0,64.

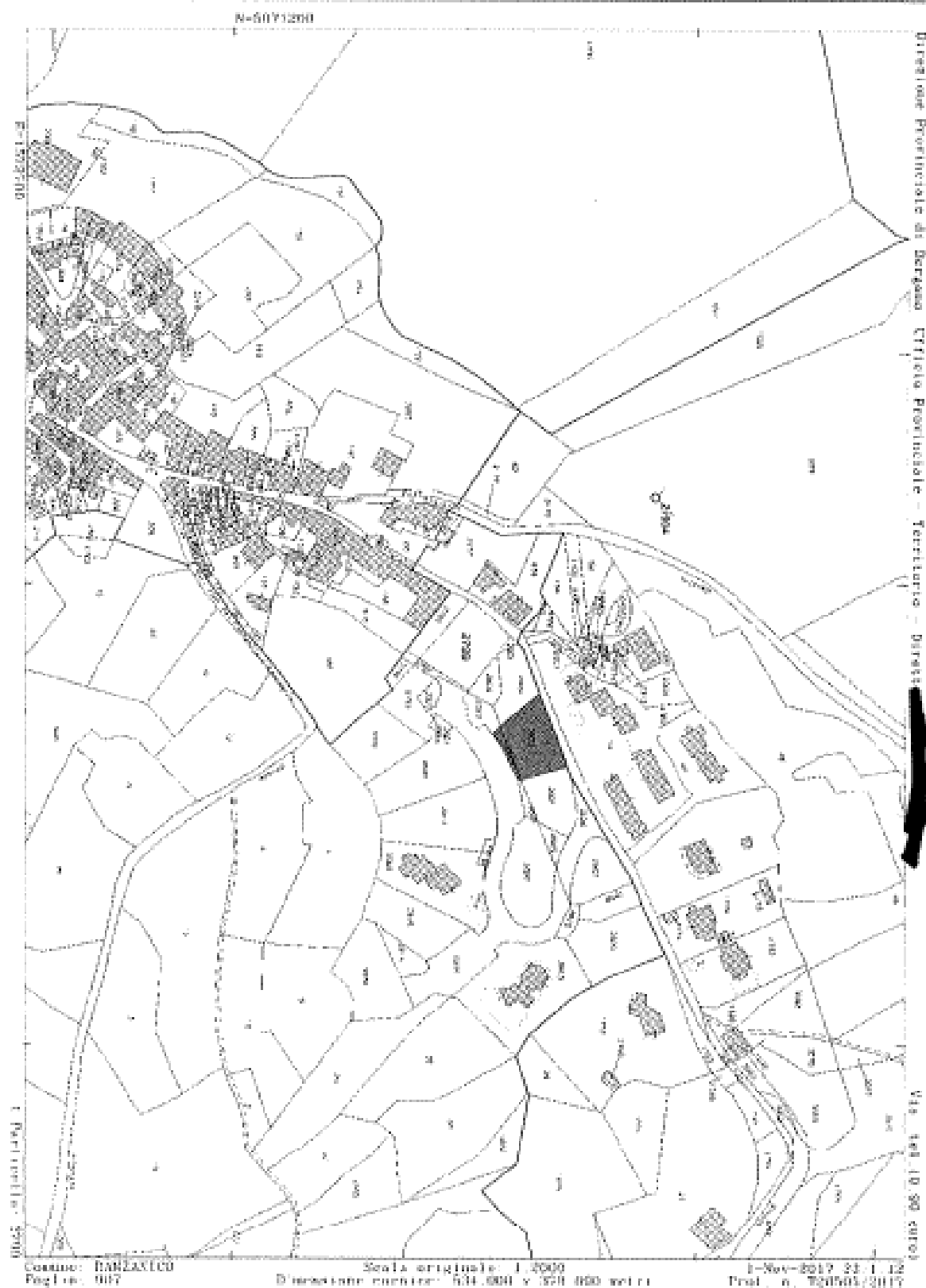
Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 855 m².



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Rilevamento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BAIANARO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - ESTRATTO MAPPA



Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

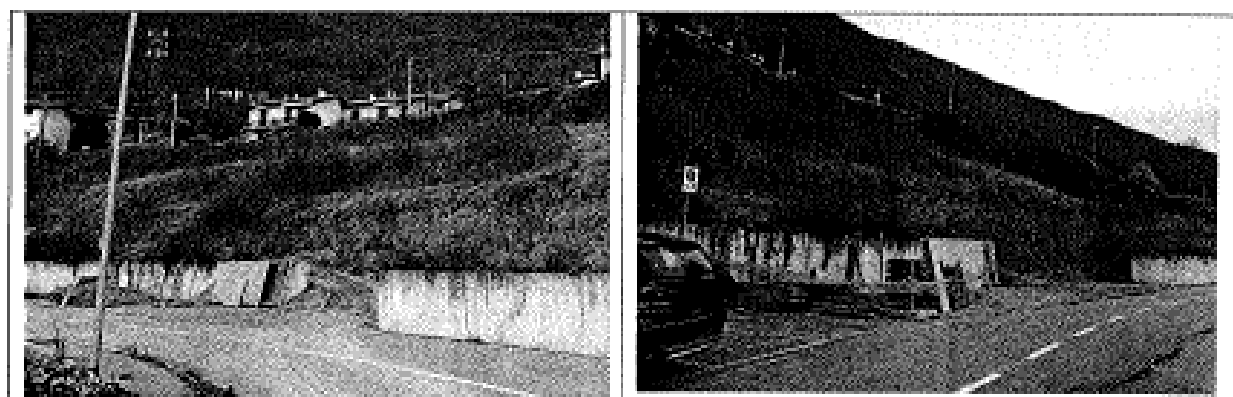
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DIMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2804** di are 5.20, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,75, RA Euro 2,28;
- ✓ **mappale 2825** di are 0.90, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,37, RA Euro 0,28.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 118 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 610 m².



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - ESTRATTO MAPPA



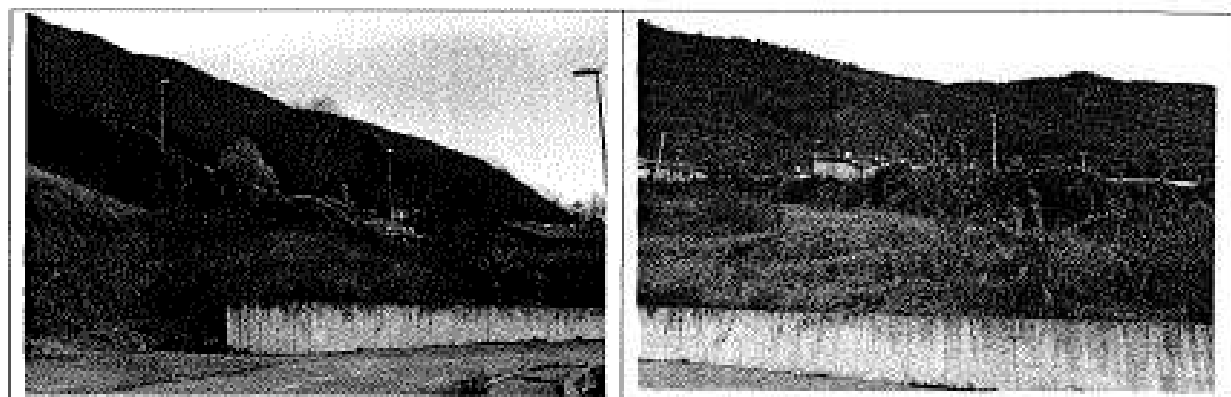
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - Via Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2805** di are 0.75, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,25, RA Euro 0,33;
- ✓ **mappale 2826** di are 8.70, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,59, RA Euro 2,70.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 945 m².



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 6

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2814** di are 2.00, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,83, RA Euro 0,62;
- ✓ **mappale 2815** di are 8.10, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,35, RA Euro 2,51.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/27. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 160 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 1.010 m².



A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 6 - ESTRATTO MAPPA



Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Mattei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopoc.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Rilevamento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

LOTTO 1

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2799** di are 7.55, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 1,75, RA Euro 2,73.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 150 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 755 m² pari a 450 m³ con una quotazione di € 120 per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per € 54.000,00

LOTTO 2

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2800** di are 1.65, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,38, RA Euro 0,60;
- ✓ **mappale 2801** di are 0.25, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,06, RA Euro 0,09;
- ✓ **mappale 2802** di are 4.40, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,48, RA Euro 1,93;
- ✓ **mappale 2823** di are 2.30, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,95, RA Euro 0,71.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 860 m² pari a 400 m³ con una quotazione di € 120 per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per € 48.000,00

LOTTO 3

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2803** di are 6.50, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 2,18, RA Euro 2,85;
- ✓ **mappale 2824** di are 2.05, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,85, RA Euro 0,64.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 855 m² pari a 400 m³ con una quotazione di € 120 per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per € 48.000,00

LOTTO 4

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2804** di are 5.20, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,75, RA Euro 2,28;
- ✓ **mappale 2825** di are 0.90, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,37, RA Euro 0,28.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 18
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 – TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

una capacità edificatoria di 118 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 610 m² pari a 350 m³ con una quotazione di € 120 per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 42.000,00**.

LOTTO 5

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2805** di are 0.75, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,25, RA Euro 0,33;
- ✓ **mappale 2826** di are 8.70, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,59, RA Euro 2,70.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 945 m² pari a 400 m³ con una quotazione di € 120 per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 48.000,00**.

LOTTO 6

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2814** di are 2.00, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,83, RA Euro 0,62;
- ✓ **mappale 2815** di are 8.10, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,35, RA Euro 2,51.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/27. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 160 m² di S.l.p., per una superficie fondiaria di 1.010 m² pari a 480 m³ con una quotazione di € 120 per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 57.600,00**.

Determinando un possibile, ma soprattutto probabile, attesa di ricavo complessivo dalla vendita di **€ 297.600,00**.

Ovviamente il risultato atteso lo si potrà ottenere solamente dopo aver venduto tutte le unità immobiliari, eventualità poco certa e con qualche rischio di "invenduto". È per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei sei lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo di **€ 223.200,00**, necessariamente inferiore di circa il 25%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento decisamente inferiori.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITÀ

Considerata la zona, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 18/24.

Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 3/4 mesi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 19

VIA ANTONIO LOCATELLI, 129 – TRESSCORE BALNEARIO (BG)



► **COMPOSIZIONE**

- ✓ 3 ABITAZIONI
- ✓ 7 AUTORIMESSE
- ✓ UN NEGOZIO CON MAGAZZINO

► **RICAVO TOTALE ATTESO**

✓ FRAZIONATA: 346.137,00 €

► **N° LOTTI**

✓ 4

► **PREVISIONE DI CESSIONE**

✓ FRAZIONATA: 18 - 24 MESI

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPPINICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

Nel complesso condominiale a destinazione residenziale – commerciale - direzionale denominato "Piazza Dante", in Comune di Trescore Balneario, in Via Antonio Locatelli, angolo via Mazzini, tre appartamenti, rispettivamente a piano primo, secondo e terzo, un negozio a piano terra e primo interrato, oltre a sette autorimesse a piano secondo interrato.

► I DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Trescore Balneario, Via Antonio Locatelli n. SN, in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio - N.C.E.U., censiti al foglio 13, con i seguenti identificativi, costituenti 4 lotti omogenei per la vendita:

LOTTO 1

- ✓ Mappale 7650/6, piano 1-S2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, RC Euro 441,57;
- ✓ Mappale 7650/49, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 42,97;
- ✓ Mappale 7650/51, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 42,97.

LOTTO 2

- ✓ Mappale 7650/8, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, RC Euro 441,57;
- ✓ Mappale 7650/52, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 42,97;
- ✓ Mappale 7650/57, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, RC Euro 48,34.

LOTTO 3

- ✓ Mappale 7650/10, piano 3-4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, RC Euro 1343,44;
- ✓ Mappale 7650/46, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 42,97;
- ✓ Mappale 7650/47, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 42,97.

LOTTO 4

- ✓ Mappale 7650/04, piano T-S1, categoria C/1, classe 2, consistenza MQ 56, RC Euro 1.237,84;
- ✓ Mappale 7650/48, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 42,97;

come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate alla denuncia di costituzione registrata all'U.T.E. di Bergamo in data 01/09/1998 n. C02350.1/1998 in atti da pari data, il tutto in capo alla società **POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, per l'intera quota di proprietà e possesso, oltre la quota di comproprietà degli enti, spazi, impianti, servizi comuni come per legge, fra cui, in particolare, quelli identificati al N.C.E.U. di Trescore Balneario, al foglio 13, particelle:

- mappale 7650/1, identificante vani scala, corsello, locale immondizie, disimpegno e scivolo comuni ai sub. da 4 a 27 e da 29 a 57;
- mappale 7650/3, identificante porticato a piano terra e scala.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "MINE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 30
Nominativo:	POUEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero stipulata con atto in data 08/10/1993 n. 57032/8071 di repertorio, Notaio [REDACTED] registrato a Bergamo in data 22/10/1993 al n. 6124, ivi trascritta in data 21/10/1993 ai nn. 7970/5879, in forza della Concessione Edilizia con Contributo rilasciato dal Comune di Trescore Balneario in data 24/11/1994 n. 93/93 R.C., n. 4081/93 prot. e successivamente:

- Autorizzazione Edilizia n. 313/97 R.C., n. 16944/97 P.G. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 22/01/1998 per opere di "integgiatura dei fronti esterni in colorazione in pasta giallo "Centro Storico";
- Denuncia di Inizio Attività n. 289/99 R.C. depositata presso il Comune di Trescore Balneario in data 11/09/1999 al n. 10925/99 P.G. per opere di "Completamento appartamenti siti al piano primo e secondo, scala A";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 150/98 R.C., n. 6407/98 P.G. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 25/10/2000 per "Variante alla C.E. 93/93";
- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Trescore Balneario in data 30/05/2006 per opere di "Completamento integgiatura porzioni di facciate e posizionamento di barriera su balcone esistente".

Ad oggi l'intera consistenza immobiliare di cui sopra non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto altra licenza, concessione o autorizzazione. In data 25/10/2000 è stata rilasciata dal Comune di Trescore Balneario la Licenza d'Uso n. 93/93 R.C., n. 3008/1999 P.G., relativa al complesso immobiliare.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, così come autorizzato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 150/98 R.C., consistenti in:

- ✓ Mappale 7650/6: nelle planimetrie catastali non è rappresentato il loggiato, a piano primo, creatosi dall'arretramento della parete esterna del soggiorno, sul fronte ovest del fabbricato, e la finestra inserita nell'arretramento nell'angolo nord-ovest dell'unità immobiliare, a fianco della zona cottura, indicato in planimetria catastale, in realtà non è presente;
- ✓ Mappale 7650/8: nelle planimetrie catastali non è rappresentato il loggiato, posto tra il soggiorno ed il balcone, a piano secondo, creatosi dall'arretramento della parete esterna del soggiorno, sul fronte ovest del fabbricato, e la finestra inserita nell'arretramento nell'angolo nord-ovest dell'unità immobiliare, a fianco della zona cottura, indicato in planimetria catastale, in realtà non è presente.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

Queste difformità di natura catastale, potranno essere corrette con una denuncia di variazione catastale per errata rappresentazione grafica.

- ✓ **Mappale 7650/4:** La verifica effettuata tra lo stato dei luoghi e la cartografia catastale ha evidenziato che il locale interrato catastalmente risulta come un unico locale con destinazione magazzino, in realtà nel corso della verifica è emerso che dal locale interrato sono stati ricavati un vano a magazzino chiuso con porta, un antibagno e un bagno, una saletta destinata alla somministrazione di bevande, il tutto non compatibile con la destinazione d'uso. , allo stato, date le difformità accertate, l'immobile è invendibile, rendendo indispensabile la sua regolarizzazione, in caso di cessione diretta, e/o di presa d'atto del possibile acquirente in merito a:

- Presentazione di una concessione in sanatoria, presuntivamente possibile in quanto si tratta di opere interne, oltre al versamento di sanzioni e oneri;
- Predisposizione e realizzazione di nuova cartografia catastale.

N.B. Rimane comunque impossibile la sanatoria in merito al cambio di destinazione d'uso in quanto il locale interrato non ha i requisiti minimi aeroilluminanti per poter ottenere l'agibilità ad un uso diverso da quello di magazzino

Si segnala inoltre difformità di rappresentazione dell'edificio in mappa catastale.

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** per scrittura privata autenticata in data 03/03/1994 n. 61599 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto con nota, a Bergamo, in data 16/03/1994 al nn. 7970/5879.

► I GRAVAMI E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gravami indicati nell'Atto di Provenienza

- ✓ **Convenzione Urbanistica** per l'attuazione di Piano di Recupero stipulata con atto in data 08/10/1993 n. 57032/8071 di repertorio, Notaio [REDACTED] registrato a Bergamo in data 22/10/1993 al n. 6124, ivi trascritta in data 21/10/1993 ai nn. 7970/5879;

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Vincolo** nn. 6473/4819 del 02/03/1995 (atto del 23/01/1995 n. 66393 repertorio Notaio [REDACTED] di Bergamo) a favore di [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. di pertinenzialità tra autorimesse e unità immobiliari;
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 81143/21214 del 31/12/2007 (atto del 27/12/2007 n. 120469 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domiciliata a [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta Euro [REDACTED] somma capitale Euro [REDACTED] scadenza non indicata (grava

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riformatore:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 30
Nominativo:	POLEDDI, S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Rivisione:	0

limitatamente in capo ai mappali 7650/4, 7650/6, 7650/8, 7650/10, 7650/46, 7650/47, 7650/48, 7650/49, 7650/52 e 7650/57);

- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritto a Bergamo in data 31/01/2018 al nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

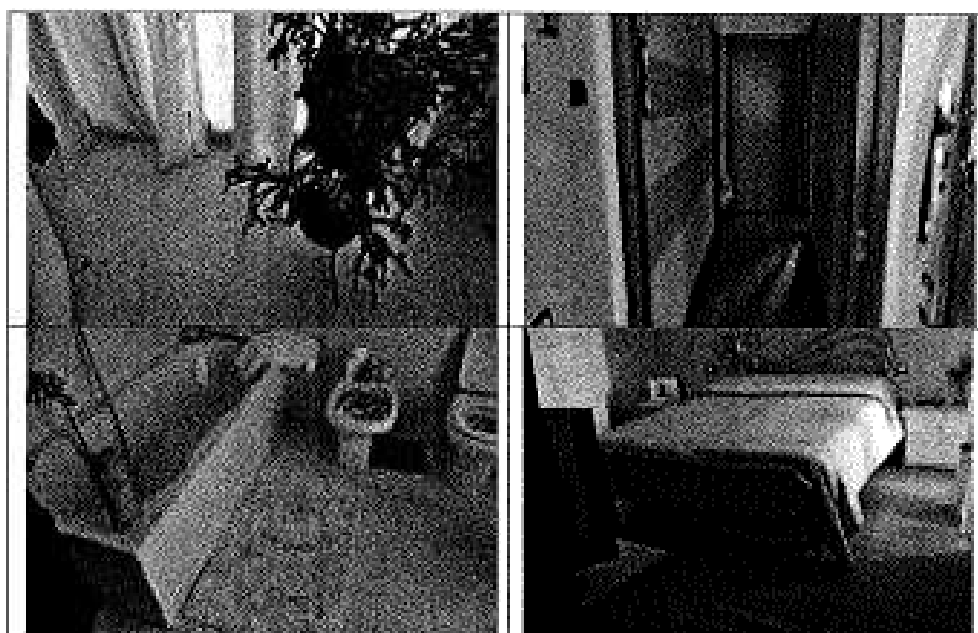
La palazzina in cui le unità immobiliari sono inserite è posta nel centro abitato del Comune di Trescore Balneario, in posizione centrale e ben servita. Esternamente l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, e la stessa cosa si può affermare anche delle parti comuni.

LOTTO 1

- ✓ **mappale 7650/6**, Appartamento a piano primo con annessa cantina a piano secondo interrato: superficie commerciale **m² 104,00**;
- ✓ **mappale 7650/49**, Autorimessa a piano secondo interrato: superficie commerciale **m² 15,00**;
- ✓ **mappale 7650/51**, Autorimessa a piano secondo interrato: superficie commerciale **m² 16,00**.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte con due camere e bagno, oltre a due loggiati, un balcone ed annessa cantina a piano secondo interrato. Le finiture interne sono di livello medio e le condizioni di conservazione e manutenzione da considerarsi buone. Oggi l'appartamento è affittato a [REDACTED] con contratto a scadenza al 22.05.2021 per un canone di € 10.000,00.

A seguire alcune fotografie dimostrative:

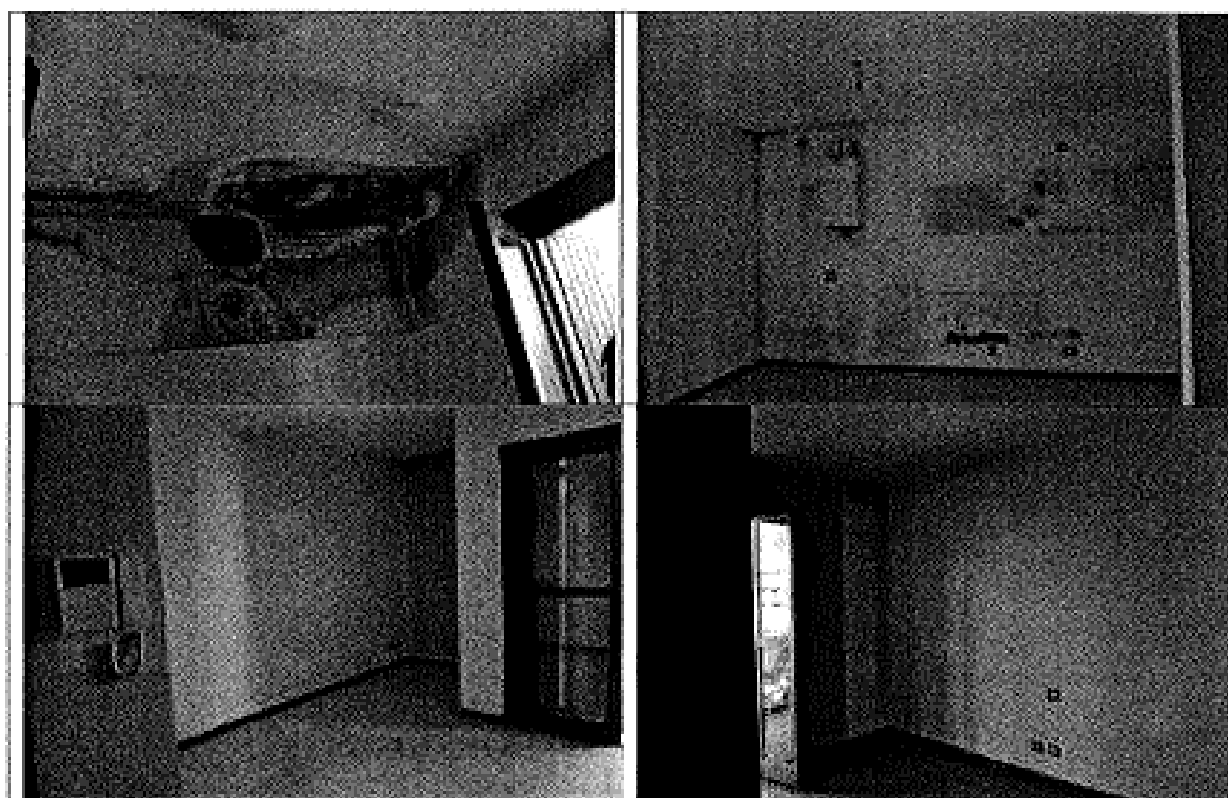


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2

- ✓ **Mappale 7650/8**, Appartamento a piano secondo: superficie commerciale **m² 98,04**;
- ✓ **Mappale 7650/52**, Autorimessa a piano secondo interrato: superficie commerciale **m² 20,00**;
- ✓ **Mappale 7650/57**, Autorimessa a piano secondo interrato: superficie commerciale **m² 15,00**.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte con due camere e bagno, oltre a 2 loggiati, di cui uno con annesso balcone, un balcone. Le finiture interne sono di livello medio e le condizioni di conservazione e manutenzione da considerarsi pessime. Sono stati riscontrati importanti segni di infiltrazioni e perdite soprattutto nella camera matrimoniale e nel bagno, dove è ancora aperta una traccia nel muro probabilmente eseguita per ricercare e risolvere l'origine delle perdite. Inoltre nel resto dell'appartamento sono presenti numerose tracce di muffe e sporco sulle pareti, probabilmente dovuti a incuria e cattiva gestione dell'unità immobiliare da parte del precedente affittuario. Il costo stimato per la sistemazione è di € 12.500,00 a dedurre dal valore di vendita.



Emis:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3

- ✓ **Mappale 7650/10**, Appartamento a piano terzo e quarto: superficie commerciale m² 75,00;
- ✓ **Mappale 7650/46**, Autorimessa a piano secondo interrato: superficie commerciale m² 15,00;
- ✓ **Mappale 7650/47**, Autorimessa a piano secondo interrato: superficie commerciale m² 15,00.

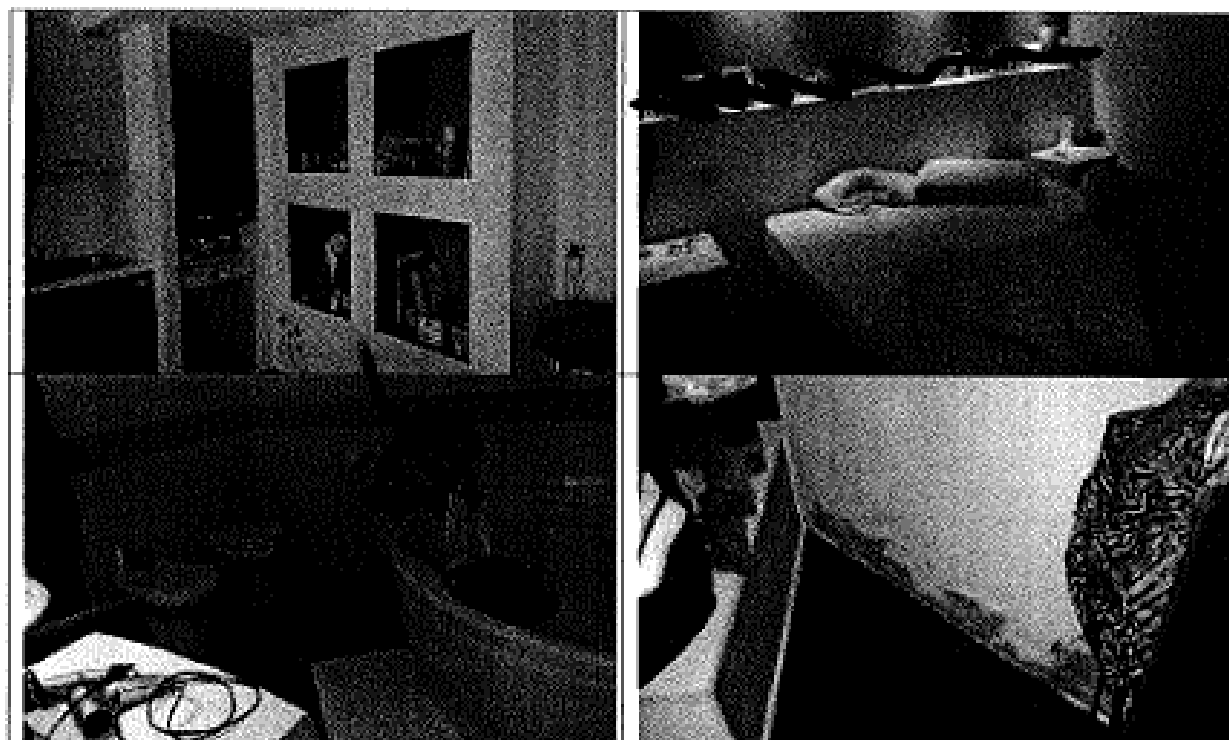
L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e soppalco, disimpegno notte con una camera e bagno, oltre a 2 terrazze.

Le finiture interne sono di livello medio e le condizioni di conservazione e manutenzione da considerarsi discrete.

Anche se in misura più lieve, anche qui si riscontrano segni di infiltrazioni e scrostamenti dell'intonaco e della tinteggiatura interni in prossimità dello scarico del bagno e del pluviale posto sulla parete est dell'edificio.

L'appartamento è completamente arredato completo di elettrodomestici, come da contratto di affitto in favore di ██████████ stipulato in data 01.01.2016 e scadenza a quattro anni tacitamente rinnovabile, ad un canone di € 10.000,00

A seguire alcune fotografie dimostrative:



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4

Alla data odierna l'immobile risulta locato ad un canone mensile di € 800,00 per l'esercizio di un bar, al motto [REDACTED]. Poledil ha solo la proprietà dei "muri" mentre gli arredi e la licenza d'esercizio risultano di proprietà del conduttore. Il locale è inserito in un più ampio complesso immobiliare in fregio alla via Locatelli, ed è in posizione alquanto defilata, con scarsa visibilità. L'immobile utilizzato come bar si compone da un vano a piano stradale, con accesso arretrato da portico antistante, utilizzato come bar, con antibagno e bagno. Il locale interrato è raggiungibile da scala interna ed è attualmente composto da saletta, locale disimpegno, sottoscala agibile, antibagno e bagno e locale utilizzato come magazzino. Il bagno ricavato a piano interrato ha problemi di ritorno di acque luride in caso di piogge e/o intasamenti della rete fognaria del fabbricato, obbligando al mantenimento sul pavimento di fogli di giornale in modo da assorbire i frequenti rigurgiti. Il locale interrato non ha i requisiti minimi di aerocilluminazione per poter ottenere l'agibilità ad un uso diverso da quello di magazzino. Compete alla proprietà anche un locale ad autorimessa a piano primo interrato, di buone dimensioni, con basculante. Non si notano tracce di umidità. I locali appaiono in ordine, con finiture riconducibili all'epoca della costruzione, risalente al 1998, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di **77,93 m²**.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	9 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA (errata rappresentazione del fabbricato)



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	10 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 1/5 (mappa corretta)

Data presentazione di EX/1998 - Data: 16/11/2017 - a: T.XP9091 - Richiedente: Telematica



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 C/5

Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 2

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>[REDACTED]</u>	C.T. Sez. <u>[REDACTED]</u> Fgl. <u>12</u> Mapp. <u>7650</u>
Via/piazza <u>[REDACTED]</u> n. <u>50</u>	C.E.U. Sez. <u>[REDACTED]</u> Fgl. <u>12</u> Mapp. <u>7650</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappa n. <u>524985</u> del <u>24/02/1998</u>

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Ultima presentazione/ristampa del mod. EP/1 prot.

Data presentazione di EX/1998 - Data: 16/11/2017 - a: T.XP9091

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - Formato di archiviazione: A4(210x297)

Contenuto del Fascicolo - Situazione al 16/11/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (L.388) - c. Foglio: 12 - Particella: 7650 - Elaborato planimetrico 2

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 0352381112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	21 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NIKOLJ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 2/5

Data presentazione: 01/09/1998 - Data: 16/11/2017 - a. TROMB - Redazione: Telematica

MODULO 1
1 - Comune - 001

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **BERGAMO**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tip. mappa 1.	del
TRESCORE BALNEARIO		13	7630	524960	24/02/1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Titolo: **Anticipo di**

Data pro: **24/02/1998**

Totale sc: **24/02/1998**

IL TROMB

IL TROMB

Casato dei Pubblici - Situazione al 16/11/2017 - Comune di TRESSCORE BALNEARIO (L. 001) - c. Foglio: 13 - Pratica: 7630 - Elaborato planimetrico 2

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	12 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 3/5

Data presentazione: 01/04/1998 - Data: 16/10/2017 - n. T.M.M.N.E. - Richiedente: Telematica

MOD. 4892
1 - Comune - 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 7

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tip. mappa n.	dat.
TRESCORE BALNEARIO		12	7630	524908	24/07/1998

Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati Scala 1: 300

PIANO SECONDO

PIANO TERZO

PIANO QUARTO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP2 prot.

Ultimo: Anticipo in sostituzione del mod. EP2 prot.

Data presentazione: 01/04/1998 - Data: 16/10/2017 - n. T.M.M.N.E. - Richiedente: Telematica

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricato - Situazione al 16/10/2017 - Comune di TRESORE BALNEARIO (L. 385) - c. Foglio: 12 - Particella: 7630 - c. Foglio: 12 - Particella: 7630 - c. Foglio: 12 - Particella: 7630

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	13 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO – PAG. 4/5

Data presentazione: 07/02/2018 - Data: 10/11/2017 - n. T.XXXX - Esito: Terminato

MODALITA' DI
P. CAMBIO - ADI

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EPB DEL

Ufficio Tecnico Esatale di **BERGAMO**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 4 di 7

Comune	Sezione	Foglio	Quota	Tip. mappa	del
TRESCORE BALNEARIO		17	7050	324968	24/07/1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI SCALE 1: 500

Riservato all'Ufficio Tecnico Esatale

Protocollo

Sebbene il presente mod. EPB prot.

Ultima modificazione del mod. EPB prot.

Data presentazione: 07/02/2018 - Data: 10/11/2017 - n. T.XXXX - Esito: Terminato

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampabile: A4(210x297) - Formato di scala per utilizzabile

Cassa del Fabbrico - Sezione al 10/11/2017 - Comune di TRESORE BALNEARIO (BG) - c. Foglio 13 - Particella 7050 - Elaborato planimetrico

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALSIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DIMISSIONE	Pagina:	14 di 30
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO – PAG. 5/5

Data presentazione: 01/09/1998 - Data: 16/11/2017 - n. T308985 - Richiedente: Telematica



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEL

Ufficio Tecnico Esitoriale di BERGAMO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 5 di 7

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Per mappa n.	da
TRESCORE BALNEARIO		15	7650	524988	24/02/1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scale 1: 500

PANO 2 SOTTOSTRADA

Riservato all'Ufficio Tecnico Esitoriale

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Ultima versione sostituisce il mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 01/09/1998 - Data: 16/11/2017 - n. T308985 - Richiedente: Telematica

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297)

Causa del Fallimento - Situazione al 16/11/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (L.388) - c. Foglio 11 - Particella 3000 - Elaborato planimetrico >

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	15 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - MAPPALE 7650/6 (planimetria catastale con difformità)

Data presentativa di 09/1998 - Data: 30/10/2017 - n. 1120249 - Richiedente: [REDACTED]



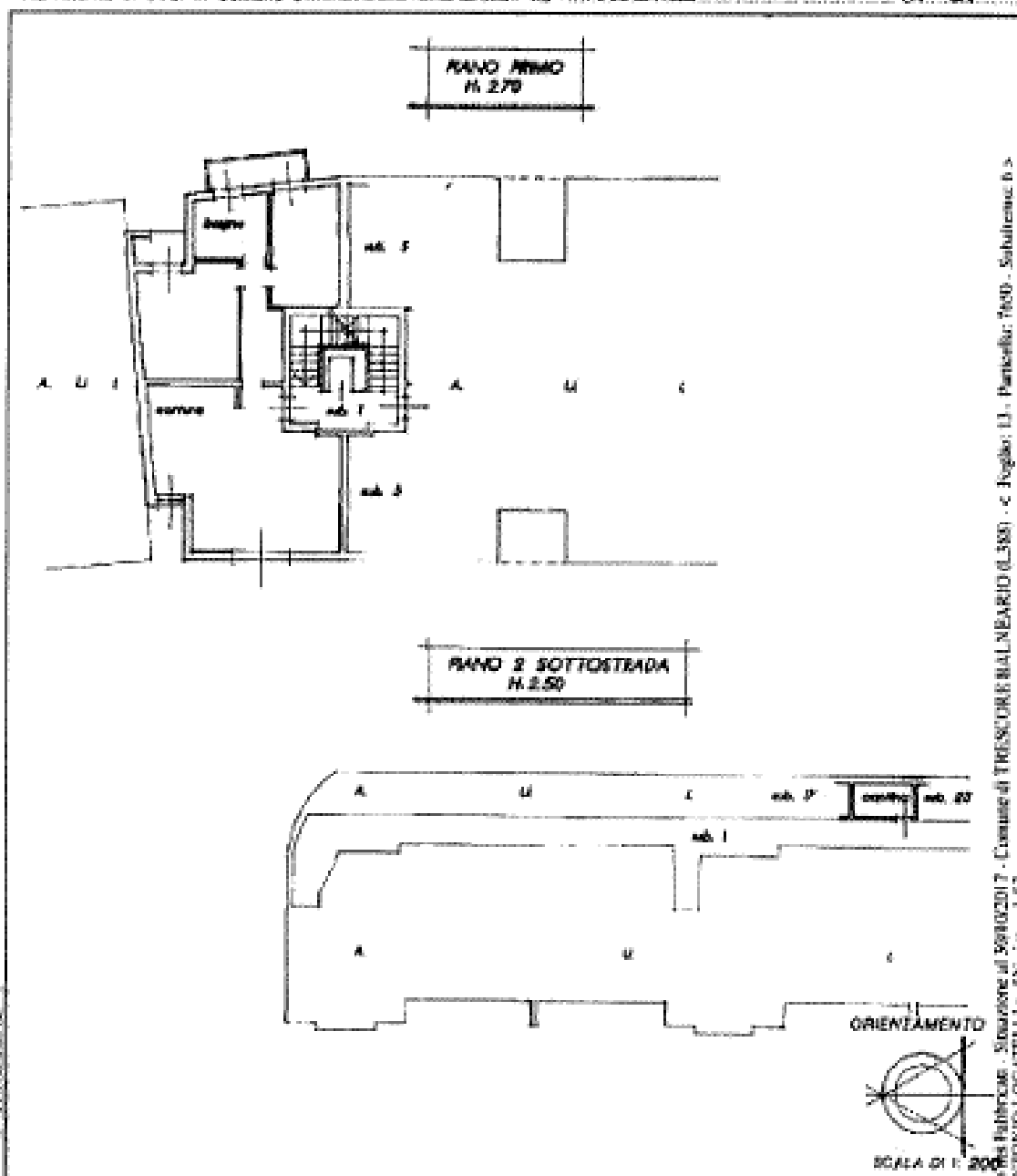
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 852)
* Scelta originale non disponibile. *

MOD. 99 (CEU)



Planimetria di via in Comune di TRESSCORE BALNEARIO via A. LOCATELLI

CH. SN



Verificazione di N.C. ☒ Completato da **GEOMETRA**
 Verifica di separazione ☒ (Firma Geom. e Richiedente)
 Utile planimetria in atti ☒ **VAVASSORI TACCIO**
 Data: 30/10/2017 - Data: 30/10/2017 - n. 1120249 - Richiedente: [REDACTED]
 Foglio: 7650/6 - Foglio di acquisizione: 7650/6 - Foglio di destinazione: 7650/6 (A/210x297)

SEGNALATO ALL'UFFICIO

Chiedo la planimetria - Situazione al 30/10/2017 - Comune di TRESSCORE BALNEARIO (L. 590) - c. Foglio: L1 - Particella: 7650 - Subalterno: 6 -
Via Antonio Locatelli - 24121 Bergamo - Tel. 035238112 - Fax 0352381111

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	17 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - MAPPALE 7650/49

Data presentazione 31/09/1998 - Data: 26/05/2018 - n. T310125 - Richiedente: [REDACTED]

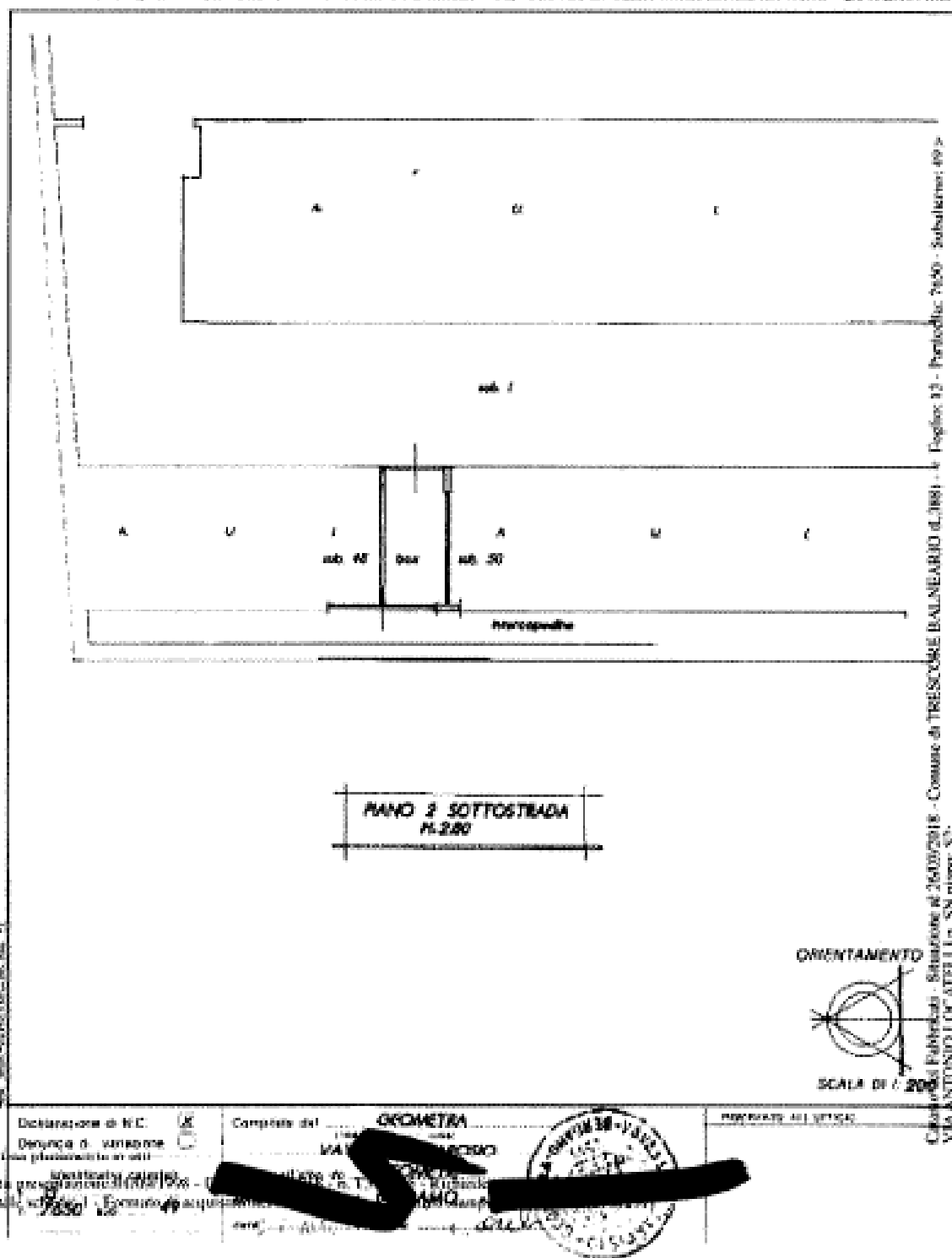


MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 852)
* Scala originale non disponibile. *

MOD. 99 (CEM)



Planimetria di s.l.m. in Comune di **TRESCORE BALNEARIO** via **A. LOCATELLI**



Declarazione di N.C.
Denuncia di variazione
L'atto planimetrico in atti
Identit  (carta)
Data presentazione 31/09/1998 -
Trib. 7650 - Comune di TRESCORE BALNEARIO

Completata dal **GEOMETRA**
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



PRODOTTO ALL'UFFICIO

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	18 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - MAPPALE 7650/51

Data presentazione: 01/04/1996 - Data: 30/10/2017 - n. T3203/09 - Riferimento: MBRNRC53D05A794R



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

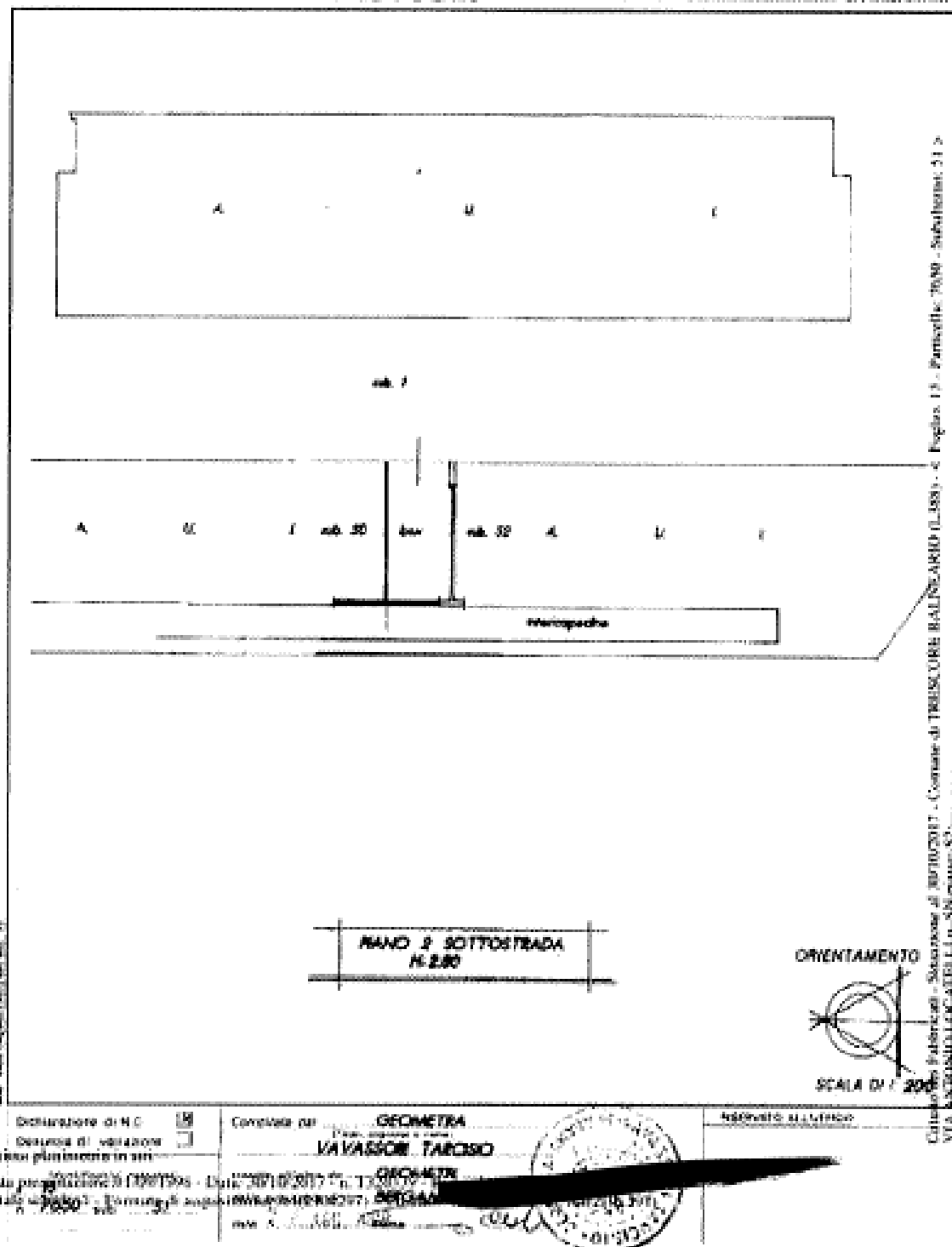
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-1-1939, n. 652)

* Scala originale non disponibile *

MOD. BH (CELS)



Pianimetria di via in Comune di TRESSCORE BALNEARIO via A. LOCATELLI DIV. SN



Dettaglio di H.C.

Dettaglio di variazioni

Ulteriori planimetrie in atti

Data presentazione: 01/04/1996 - Data: 30/10/2017 - n. T3203/09

Totale di fogli: 30 - Foglio 13 - Particella 7650 - Subalterno 51

Completata da:

GEOMETRA

KAVASSONE FALCOSO

GEOMETRA

DEGAS

via A. Locatelli, 32

Assegnato al Ufficio

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it

C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	19 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 52 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - MAPPALE 7650/8 (planimetria catastale con difformità)

Data presentazione: 01/09/2018 - Data: 30/10/2017 - n. T320251 - Richiedente: [REDACTED]



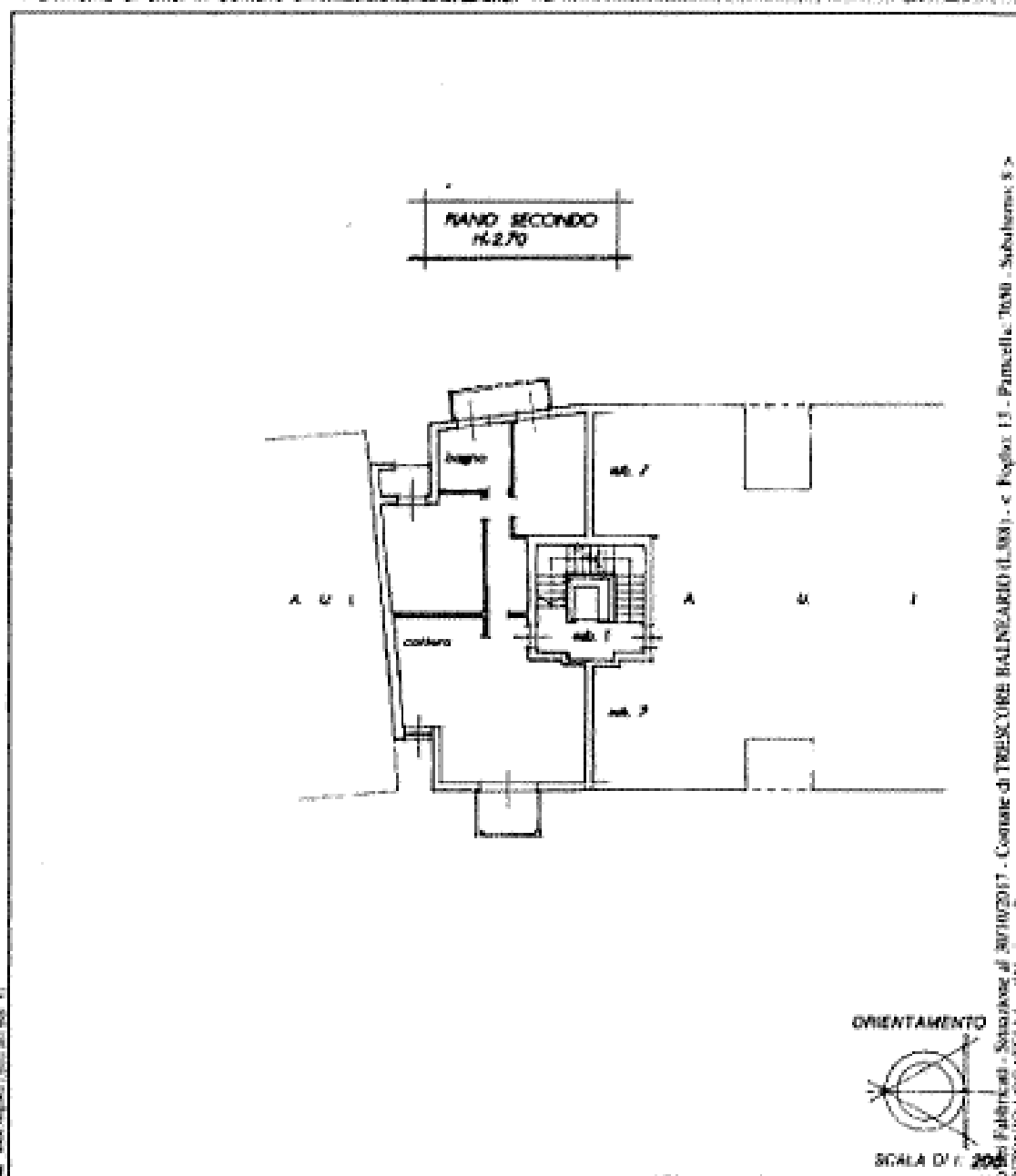
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1998, n. 66)
* Scala originale non disponibile *

MOD. 99 (C/DA)



Planimetria di s.l.a. in Comune di TRESCORE BALNEARIO, via A. LOCATELLI

cat. SN



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di R.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Ulteriori informazioni ☐ Data presentazione: 01/09/2018 - Data: 30/10/2017 - n. T320251 - Richiedente: [REDACTED] Totale: 7650/8	Computo del GEOMETRA VAVASSORI TARCISIO Data: 30/10/2017 - n. T320251 - Richiedente: [REDACTED] Data: [REDACTED]	RITENUTO ALL'UFFICIO [Stampa e firma]
---	---	--

Catasto Edilizio Urbano - Sezione al 30/10/2017 - Comune di TRESORE BALNEARIO (L. 900) - c. Foglio 13 - Pannella 7650 - Subalterno: 8 - VIA [REDACTED]

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	20 di 30
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - MAPPALE 7650/8 (stato di fatto reale)

Data presentazione: 01/09/1998 - Data: 30/09/2017 - a. T. 120251 - Rilevato



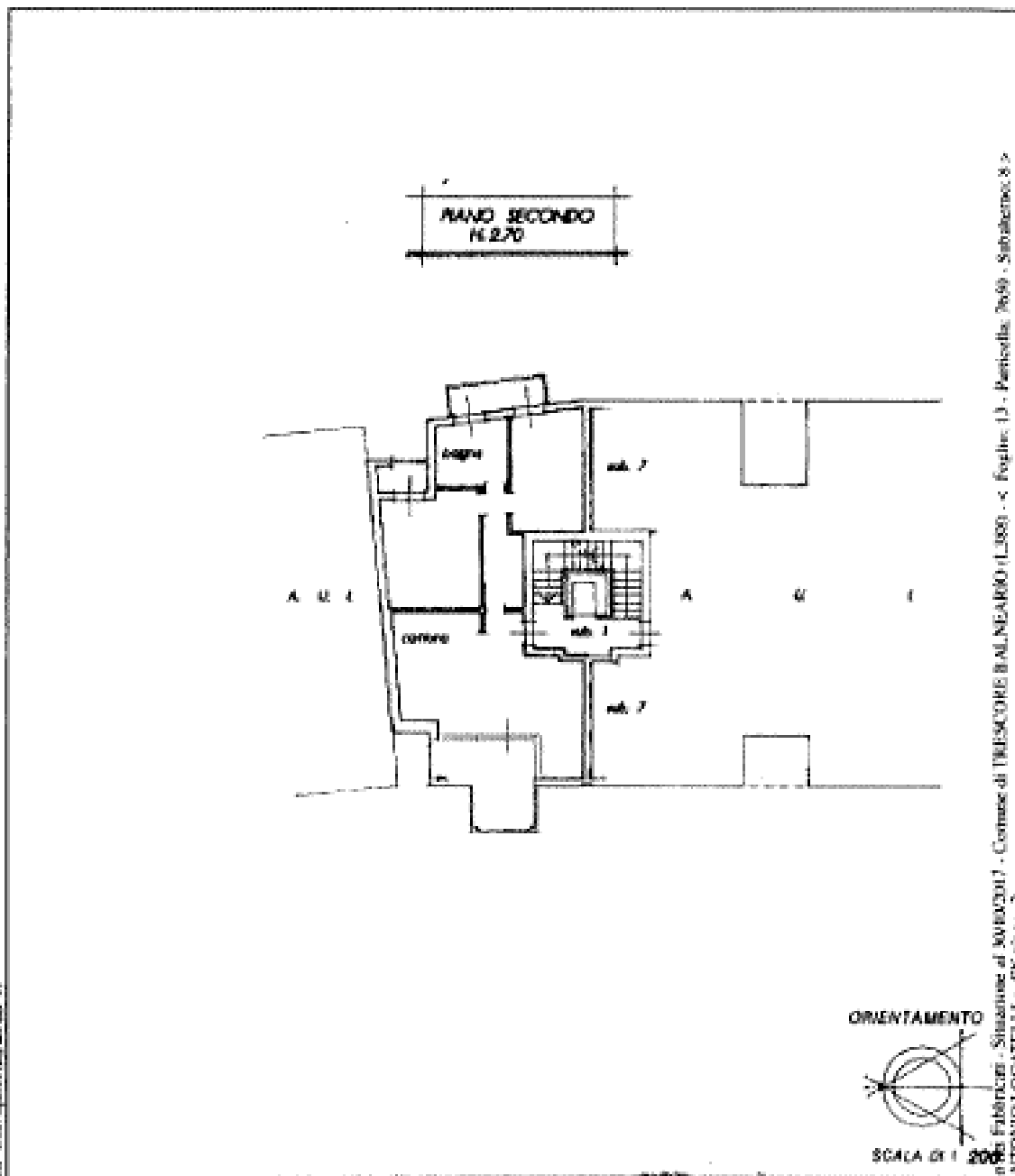
MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1928, n. 852)
"Scala originale non disponibile."

MOD. BH 1021A



Planimetria di rifu. in Comune di TRESORE BALNEARIO via A. LOCATELLI

CIV. SN



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Determinazione di S.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Emissione di planimetria di rifu. ☐ Data presentazione: 01/09/1998 - Data: 30/09/2017 - a. T. 120251 - Rilevato Totale volume: 1 - Foglio di acquisizione: 1	Computata da: GEOMETRA VAVASSORI TADEO Data: 07/02/2018 - a. T. 120251 - Rilevato Firma: <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO Cl. base: 1000 Cl. base: 1000 Cl. base: 1000
--	--	---

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	ALLIAMENTO 24/2017	Protocollo:	01/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	21 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - MAPPALE 7650/52

Data presentazione DIAMO 1996 - Data: 30/10/2017 - n. 13203461 - Esclusa



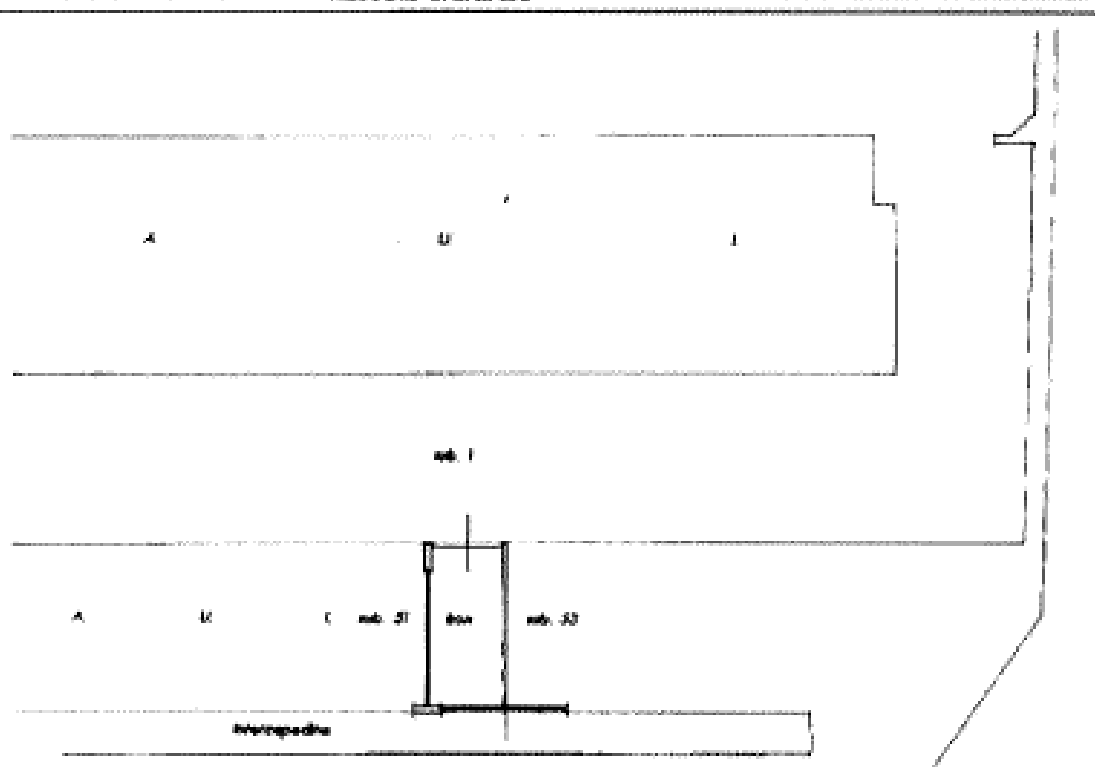
MINISTERO DELLE FINanze
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 632)
* Scala originale non disponibile *

MOD. BR 105/1



Pianimetria di s.l.c. in Comune di TRESCORE BALNEARIO via A. LOCATELLI

cat. SN



**PIANO 2 SOTTOSTRADA
N. 280**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Sezione di s.l.c. ☒
Sezione di s.l.c. ☐
Ulteriori planimetrie di s.l.c.

Completato dal **GEOMETRA**
VIA VASSORI TARGIO

Data di consegna: 30/10/2017
Firma: *[Signature]*

Data di consegna: 30/10/2017
Firma: *[Signature]*



INFORMATICA

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 0352381112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Città di Bergamo - Situazione al 30/10/2017 - Comune di TRESORE BALNEARIO (BG) - c. Foglio 13 - Particella: 7650 - Subalterno: 52 - VIA ANTONIO LOCATELLI n. 32 piano: 2L

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	24 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - MAPPALE 7650/46

Data perizia: 01/01/1998 - Data: 04/10/2017 - n. T320213 - Richiedente: [REDACTED]

REGOLARE
n. 76/1000/2017



MINISTERO DELLE REGIONI

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 12-4-1928, n. 662)

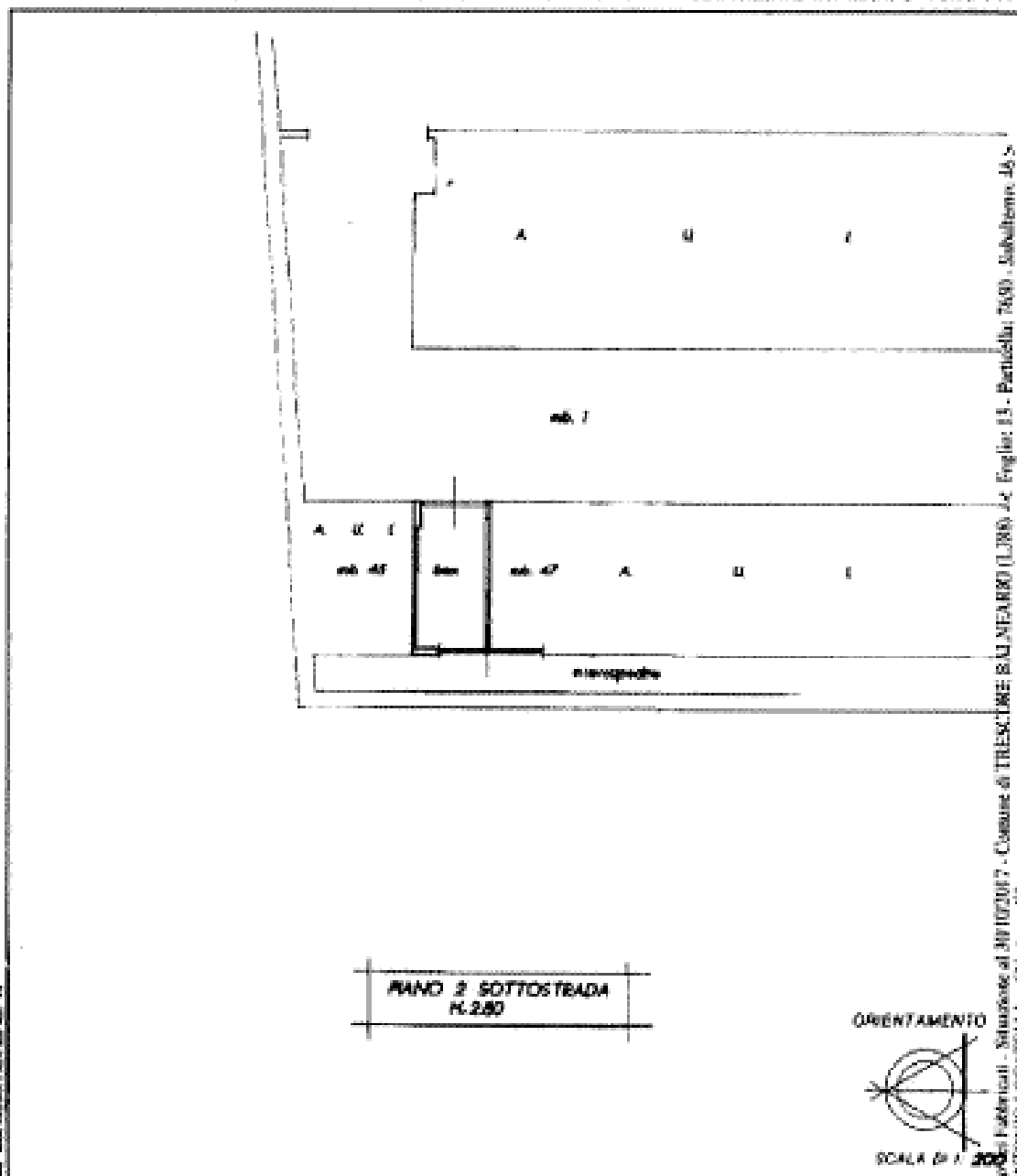
* Scala originale non disponibile *

MOD. BN (02/04)



Planimetria di s.f.u. in Comune di... TRESORE BALNEARIO via... A. LOCATELLI

ch. 24



Distanza da R.O. ☒ Servizio di valutazione Utilizzo planimetria anelli	Completata da: GEOMETRA (Prov. Bergamo e nome) VAVASSORI TARCISIO (professione) Data perizia: <u>04/10/2017</u> - Data: <u>04/10/2017</u> Tratto da: <u>1° Formale di sopralluogo del 04/10/17</u> Foglio: <u>7650</u> di <u>46</u>	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
--	--	--

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 04/10/2017 - Comune di TRESORE BALNEARIO (L. 380) - Foglio 13 - Particella 7650 - Subalterno 46/5 - Via Alessandro Locatelli, 11 - 24052 Locatelli (BG)

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Foglia:	25 di 30
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - MAPPALE 7650/47

Data presentazione 08/09/1998 - Data: 30/03/2017 - n. T320254 - Richiedente: [REDACTED]



MINISTERO DELL'INTERNO

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

* Scala originale non disponibile *

MOD. 04 (CILA)



Planimetria di U.T.U. in Comune di TRESCORE BALNEARIO via A. LOCATELLI civ. 39

Diagramma planimetrico dell'immobile, con aree contrassegnate da lettere A, M, L e numeri 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

PIANO 2 SOTTOTRADA
H. 2,80

ORIENTAMENTO

SCALA 01 / 200

Geometra del: GEOMETRA
VAVASSORI TARCISIO

Relazione all'Ufficio:

Disposizione di R.C. ☒ **Conservazione di cartaceo** ☐

Uscita planimetrica:

Data progetto: 08/09/1998 **Data di deposito:** 30/03/2017

Totale metri quadrati: 1.111,11 **Forma di acquisizione:** Acquisizione per atto

Nota: Atto di acquisizione per atto

Catasto Edilizio Urbano - Scatole al 30/03/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (BG) - Foglio 13 - Planimetria 7650 - Sublotto 47 - VIA ALESSANDRO LOCATELLI - 55100145

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	27 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - MAPPALE 7650 sub. 48



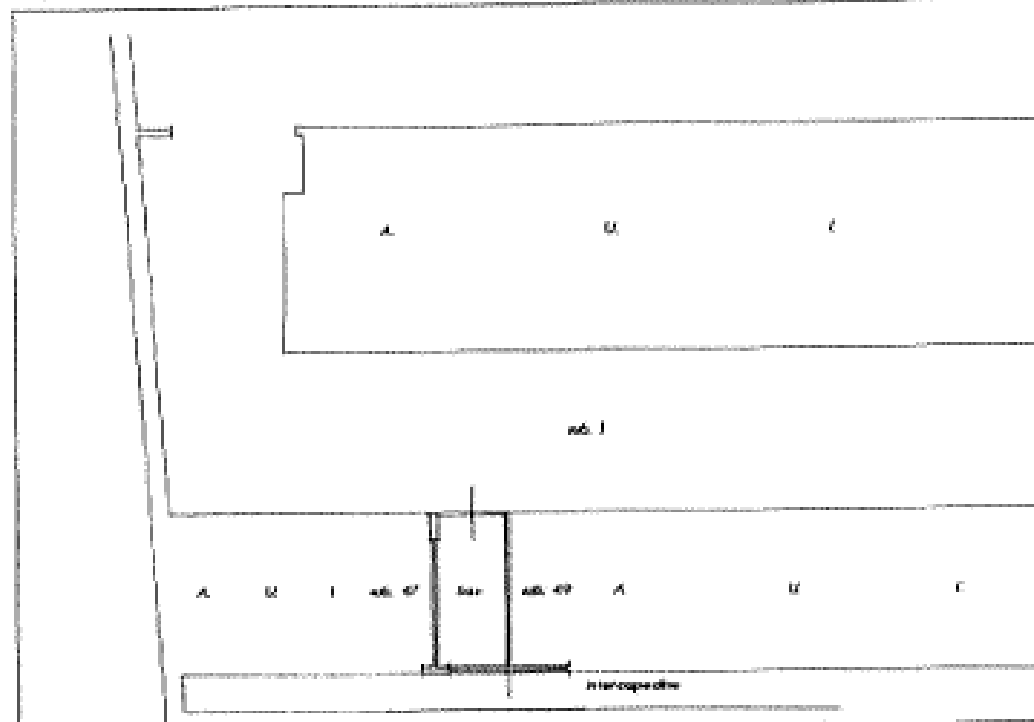
MINISTERO DELL'ECONOMIA
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1928, n. 632)

MOD. EN 62



Pianimetria di p.l.p. in Comune di TRESSCORE BALNEARIO, via A. LOCATELLI

OP. SN



PIANO 2 SOTTOSTRADA
H.2.80

ORIENTAMENTO



SCALA IN C 200

Deliberazione di M.C. ☒
Dimostrazione di variazione ☐

Identificativo Catastro
n. 7650 sub. 48

Completato dal GEOMETRA
VALASSORI TANCRO

ricevuto da noi in GEOMETRA
dalla provincia di BERGAMO n. 2653
data 27 AGO anno 2017

REPERITO VALASSORI

SET 1998 C 2350

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	28 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Trescore Balneario in totale sono presenti 906 annunci immobiliari, di cui 831 in vendita e 75 in affitto.

Per quanto riguarda le nostre categorie le quotazioni medie, in funzione della zona e delle caratteristiche costruttive, sono:

- APPARTAMENTI: da un minimo di **824 €/mq** ad un massimo di **1.085 €/mq**
- NEGOZI: da un minimo di **964 €/mq** ad un massimo di **1.408 €/mq**;
- AUTORIMESSE: da un minimo di **403 €/mq** ad un massimo di **742 €/mq**

Nel nostro caso abbiamo:

➤ LOTTO 1

- ✓ MAPP. 7650 SUB. 06 – ABITAZIONE
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 96,73 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 900,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE ABITAZIONE: **€ 87.057,00**
- ✓ MAPP. 7650 SUB. 49 E 51 – AUTORIMESSE
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 31,00 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSE: **€15.500,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 1: **€ 102.557,00**

➤ LOTTO 2

- ✓ MAPP. 7650 SUB. 08 – ABITAZIONE
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 98,04 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 900,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE ABITAZIONE: **€ 88.236,00**
- ✓ RIDUZIONE PER SISTEMAZIONI: **€ 12.500,00**
- ✓ MAPP. 7650 SUB. 52 E 57 – AUTORIMESSE
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 35,00 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSE: **€17.500,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 2: **€ 93.236,00**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	29 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

➤ **LOTTO 3**

- ✓ MAPP. 7650 SUB. 10 – ABITAZIONE
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 75,00 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 900,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE ABITAZIONE: **€ 67.500,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE CESSIONE ARREDAMENTO: 7.500,00
- ✓ MAPP. 7650 SUB. 46 E 47 – AUTORIMESSE
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 30,00 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSE: **€15.000,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 3: **€ 90.000,00**

➤ **LOTTO 4**

- ✓ MAPP. 7650 SUB. 04– NEGOZIO
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 77,93 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 800,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE NEGOZIO: **€ 62.344,00**
- ✓ RIDUZIONE PER SISTEMAZIONI: € 10.000,00
- ✓ MAPP. 7650 SUB. 46 E 47 – AUTORIMESSE
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 16,00 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSE: **€ 8.000,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 4: **€ 60.344,00**

► **L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'**

Considerata la zona, le dimensioni medio piccole dei locali, la scarsa richiesta, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 18 - 24.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina	30 di 30
Nominativo	FOLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

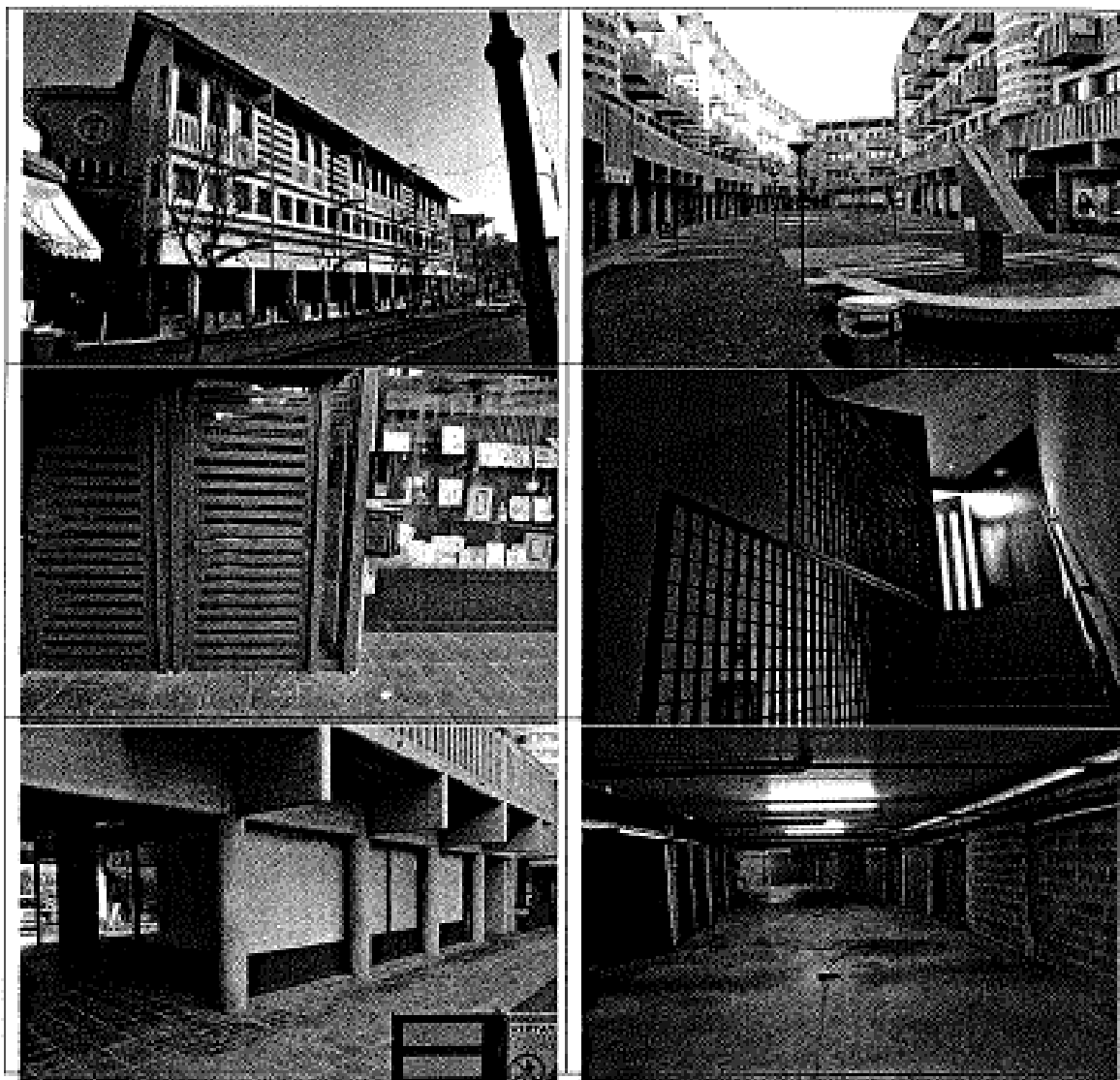
 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

Origine:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 20

VIA L. LOTTO - VIA A. LOCATELLI - TRESCORE BALNEARIO (BG)



► COMPOSIZIONE



► RICAVO TOTALE ATTESO



► N° LOTTI



► PREVISIONE DI CESSIONE



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 52 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

Nel complesso immobiliare a destinazione residenziale – commerciale - direzionale denominato "La Cortegrande", in Comune di Trescore Balneario, in Via Antonio Locatelli – Via Lorenzo Lotto, quattro appartamenti, due negozi e sei autorimesse.

► I DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Trescore Balneario, in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio - N.C.E.U., con i seguenti identificativi, costituenti 6 lotti omogenei per la vendita:
NCEU, foglio 13, Via Lorenzo Lotto n. SN:

Lotto 1

- ▮ **mappale 7284/13**, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 73, RC Euro 2.544,84;
- ▮ **mappale 7284/85**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, RC Euro 42,97.

Lotto 2

- ▮ **mappale 7284/44**, piano 3-S2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, RC Euro 639,12;
- ▮ **mappale 7284/89**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, RC Euro 48,34.

Lotto 3

- ▮ **mappale 7284/4**, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 123, RC Euro 4.287,88;
- ▮ **mappale 7284/78**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, RC Euro 45,65.

Lotto 4

- ▮ **mappale 7284/49**, piano 3-S2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, RC Euro 639,12;
- ▮ **mappale 7284/108**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, RC Euro 45,65.

Lotto 5

- ▮ **mappale 7284/50**, piano 3-S2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2, RC Euro 232,41;
- ▮ **mappale 7284/106**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, RC Euro 45,65.

Lotto 6

- ▮ **mappale 7284/117**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, RC Euro 40,28;

NCEU, foglio 13, Via Antonio Locatelli n. 19A

- ▮ **mappale 7284/710**, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, RC Euro 290,51.

come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate alla denuncia di costituzione registrata all'U.T.E. di Bergamo in data 08/05/1996 n. A00280.1/1996 in atti da pari data (mappali 7284/13, 7284/85, 7284/44, 7284/89, 7284/4, 7284/78, 7284/49, 7284/108, 7284/50, 7284/106, 7284/117) ed alla denuncia di variazione della destinazione da ufficio ad abitazione registrata all'U.T.E. di Bergamo in data 15/10/2015 n. 148608.1/2015, in atti da pari data, n. BG0254695 prot., il tutto in capo alla società **POLEDIL S.R.L. IN**

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 30
Monetativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LIQUIDAZIONE, per l'intera quota di proprietà e possesso, oltre la quota di comproprietà degli enti, spazi, impianti, servizi comuni come per legge, così come risultano dal regolamento di condominio allegato sub "A" e la tabella millesimale allegato sub "B" all'atto in data 21/05/1996 n. 71666/12337 rep. Notaio [REDACTED]. Il complesso immobiliare al mappale 7284 costituisce un unico condominio con il complesso immobiliare identificato con il mappale 7283, posto in aderenza al confine nord. Inoltre:

- le aree individuate ai mappali 7284/2, 7284/3, 7284/14, 7284/129, 7283/3 e 7283/37, identificano aree di uso pubblico con spese di ordinaria e straordinaria manutenzione a carico del condominio;
- le aree individuate ai mappali 7284/66 e 7283/38, identificano parcheggio di uso pubblico con spese di ordinaria e straordinaria manutenzione a carico del Comune di Trescore Balneario.

Risultano catastalmente intestate alla società in esame le aree urbane ad uso condominiale ai mappali 7284/14, 7284/129, il parcheggio pubblico al mappale 7284/66 e la cabina elettrica al mappale 7284/51, non considerate ai fini della valutazione.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione Edilizia per programma integrato di ristrutturazione edilizia ed urbanistica stipulata con atto in data 17/09/1993 n. 55728/7975 di repertorio, Notaio [REDACTED], trascritta a Bergamo con nota in data 30/09/1993 ai nn. 28079/20536, ed in ed in forza ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 150/92 P.E., n. 4512 prot. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 22/08/1992 per opere di "Approntamento cantiere con recinzione, baracche prefabbricate e allacciamento enel, sip e acquedotto";
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 48/93 R.C., n. 1925/93 prot. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 02/04/1993 per "Demolizione fabbricati insistenti sull'area facente parte del Piano di Recupero denominato P.R.U. 1";
- Autorizzazione per intervento Edilizio n. 170/93 P.E., n. 5975/93 prot. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 10/07/1993 per "Formazione Paratie interrate di sostegno del fabbricato";
- Autorizzazione per intervento Edilizio n. 333/93 P.E., n. 11078/93 prot. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 11/12/1993 per "Costruzione struttura di sostegno";
- Concessione Edilizia con Contributo n. 188/93 R.C., n. 6527/93 prot. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 29/01/1994 per "Costruzione di edificio nel Piano di Recupero Edilizio e Urbanistico P.R.U. 1 – lotto n.1";

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" (IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE)	Pagina:	4 di 30
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 309/93 P.E., n. 10519/93 prot. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 25/02/1994 per "Posa temporanea di cartelli pubblicitari in Via Locatelli e Via L. Lotto";
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 7/95 R.C., n. 431/95 prot. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 18/02/1995 per "Variante n. 1 alla C.E. 188/93 R.C. rilasciata in data 29/01/1994" (pratica archiviata su richiesta della committenza);
- Concessione Edilizia con Contributo n. 62/96 R.C., n. 2815/95 prot. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 27/04/1996 per "Variante n. 1 alla C.E. 188/93 R.C. rilasciata in data 29/01/1994".

Ad oggi l'intera consistenza immobiliare di cui sopra non è stata oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto altra licenza, concessione o autorizzazione. In data 03/08/1996 ed in data 10/09/1996 sono state rilasciate dal Comune di Trescore Balneario le Licenze d'Uso, relative al complesso immobiliare.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato in comune nonché riportato sugli elaborati catastali. In particolare la parete divisoria rappresentata negli elaborati grafici allegati alla C.E. 188/93 e successive varianti tra l'autorimessa al mappale 7284/108 e la cantina di pertinenza al mappale 7248/49 non è presente, come non è presente la porta di accesso dal corridoio comune alla suddetta cantina. La difformità dovrà essere sanata mediante il ripristino della parete divisoria (con specifiche REI rispondenti ai requisiti indicati nel C.P.I.). In alternativa sarà necessario ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria, con la dimostrazione della doppia conformità della difformità, il pagamento di oneri e sanzioni, e la verifica di conformità al C.P.I., con costi decisamente più elevati.

► LA PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** per scrittura privata autenticata in data 10/05/1988, n. 38651 repertorio Notaio [REDACTED] di Trescore Balneario, trascritta con nota a Bergamo in data 08/06/1988 ai nn. 16769/11937 (mappali 7284/13, 7284/44, 7284/85, 7284/89).
- ✓ **Atto di fusione** per incorporazione della società [REDACTED] stipulato in data 08/03/2016 n. 150054 repertorio Notaio [REDACTED] di Bergamo, non trascritto (mappali 7284/4, 7284/49, 7284/50, 7284/78, 7284/106, 7284/108, 7284/117, 7284/710).

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità pregiudizievoli

- **Convenzione Edilizia** nn. 28079/20536 del 30.09.1993 (atto del 17.09.1993 n. 55728 repertorio Notaio [REDACTED] di Bergamo) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

POLEDIL S.R.L., [REDACTED] programma integrato di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

- ✓ **Vincolo** nn. 5482/4098 del 22/02/1994 (atto del 21/01/1994 n. 60908 repertorio Notaio [REDACTED] di Bergamo) a favore di [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L. e [REDACTED], pertinenzialità tra autorimesse e unità immobiliari;

- ✓ **Servitù** nn. 17516/13012 del 04/06/1996 (atto del 15/05/1996 n. 76657 repertorio Notaio [REDACTED] di Trescore Balneario) a favore di [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. per installazione cabina elettrica;

- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 81143/21214 del 31/12/2007 (atto del 27/12/2007 n. 120469 repertorio [REDACTED] di Bergamo) a garanzia di mutuo a favore di BA [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED] (grava in capo ai mappali 7284/13, 7284/44, 7284/85, 7284/89);

- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 6991/1116 in data 08/02/2010 (atto del 02/02/2010 n. 129034 repertorio Notaio [REDACTED] di Bergamo) a garanzia di mutuo, a favore di [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., [REDACTED] (grava in capo ai mappali 7284/4, 7284/49, 7284/50, 7284/78, 7284/106, 7284/108, 7284/117, 7284/710, grava anche su beni dei coobbligati e su beni venduti);

- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritto a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

Il complesso immobiliare in cui le unità in oggetto sono inserite è posto nel centro abitato del Comune di Trescore Balneario, in posizione centrale e ben servita. L'edificio, di pregevole fattura, si sviluppa su quattro piani fuori terra intorno alla corte comune, oltre a due piani interrati. Il complesso, nonostante abbia molte zone aperte al pubblico, si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Lotto 1

- **mappale 7284/13**, negozio a piano terra con annesso deposito a piano primo interrato, superficie commerciale m² 84,40;

- **mappale 7284/85**, autorimessa a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 17,10.

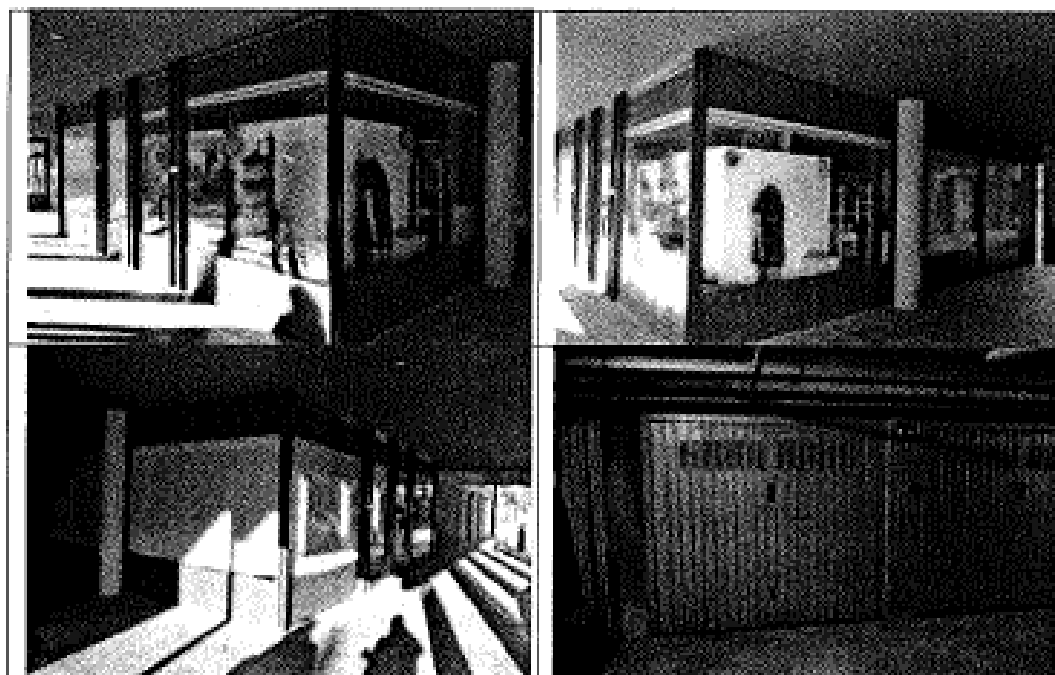
Il negozio è situato a piano terra, sul lato sud-ovest dell'edificio, ed è libero e vetrato sui quattro lati.

Tramite scala interna è possibile accedere al magazzino ed ai servizi posti a piano primo interrato. Le

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	03/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

finiture interne sono di livello medio alto, e le condizioni di conservazione e manutenzione sono molto buone. A completamento del lotto l'autorimessa a secondo piano interrato.

Il mappale 7284/13 è occupato dalla società " [REDACTED] " in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/02/2014, durata 6 anni con inizio in data 01/02/2014 e scadenza il 31/01/2020, contratto tacitamente rinnovabile per un periodo di 6 anni, registrato all'Agenzia delle Entrate di Ponte San Pietro in data 12/02/2014 al n. 310 serie 3, e successiva scrittura privata in data 01/10/2015, canone annuo complessivo attuale 9.200,00 €.



Lotto 2

- **mappale 7284/44**, appartamento a piano terzo con annessa cantina a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 92,19;
- **mappale 7284/89**, autorimessa a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 19,60.

A piano terzo, con accesso dal vano scala al civico 19/B di Via A. Locatelli, appartamento composto da soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno notte, bagno, due camere da letto e balcone, oltre a cantina a secondo piano interrato. Le finiture dell'appartamento sono di livello medio alto, con pavimento in granito nella zona giorno e parquet nella zona notte, pavimento e rivestimento del bagno in gres porcellanato, serramenti interni in legno tamburato, porta di ingresso blindata e serramenti esterni in PVC, vetrocamera e tapparelle. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone. A completamento del lotto l'autorimessa a secondo piano interrato.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - FRESORE BALEARDO (BG)	Revisione:	0



Lotto 3

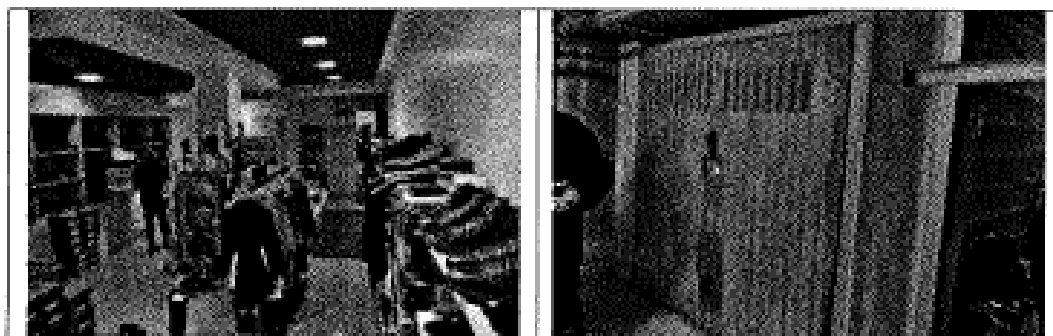
- ▣ **mappale 7284/4**, negozio a piano terra con annesso magazzino a piano primo interrato, superficie commerciale ragguagliata m² 155,33;
- ▣ **mappale 7284/78**, autorimessa a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 17,40.

Posto a piano terra, nell'ala nord est del fabbricato, con affaccio diretto su Via A. Locatelli, un negozio a piano terra con vetrine su tutti i lati esterni, con annesso ampio magazzino e servizi a piano primo interrato. Le finiture interne sono di livello medio alto, e le condizioni di conservazione e manutenzione sono ottime. A completamento del lotto l'autorimessa a secondo piano interrato.

Le unità immobiliari sono occupate dalla [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 05/01/2015, durata 6 anni con inizio in data 05/01/2015 e scadenza il 04/01/2021, contratto tacitamente rinnovabile per periodi di 6 anni, registrato all'Agenzia delle Entrate – Servizio telematico Entratel in data 04/02/2015 al n. 15020411441329840, canone annuo 19.000,00 €.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0



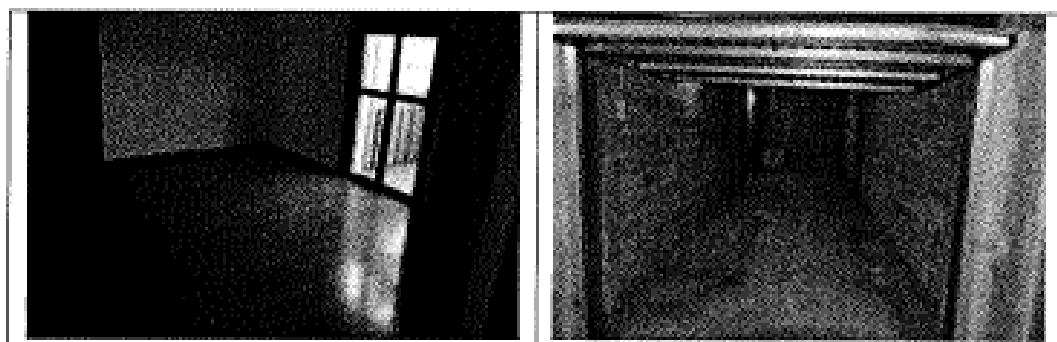
Lotto 4

- **mappale 7284/49**, appartamento a piano terzo con annessa cantina a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 91,18;
- **mappale 7284/108**, autorimessa a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 17,67.

A piano terzo, con accesso dal vano scala al civico 19/A di Via A. Locatelli, con porzione di vano scale e sbarco ascensore privati con chiave e porta blindata comune ai mappali 7248/49 e 7248/50, appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camino e terrazza, disimpegno notte, bagno, due camere da letto e balcone, oltre a cantina a secondo piano interrato (nello stato di fatto unita all'autorimessa). Le finiture dell'appartamento sono di livello medio alto, con pavimento in granito nella zona giorno e parquet nella zona notte, pavimento e rivestimento del bagno in gres porcellanato, serramenti interni in legno tamburato, porta di ingresso blindata e serramenti esterni in PVC, vetrocamera e tapparelle. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone. A completamento del lotto l'autorimessa a secondo piano interrato, nello stato di fatto unita alla cantina a formare un'autorimessa doppia in lunghezza. All'interno dell'appartamento sono presenti arredi consistenti in: cucina composta da mobile angolare con lavello, lavastoviglie, 3 ante e 5 cassetti, mobile fornello con forno e 3 ante, frigorifero con freezer, pensile cappa e pensile ad un'anta, arredo bagno composto da mobile basso a 2 ante, mobile alto a 4 ante e 2 cassetti, specchiera con 2 ante a vetro, arredo camera singola composto da armadio con struttura a ponte con 10 ante, 9 cassetti e un vano a giorno, comodino a 3 cassetti.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	9 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 52 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0



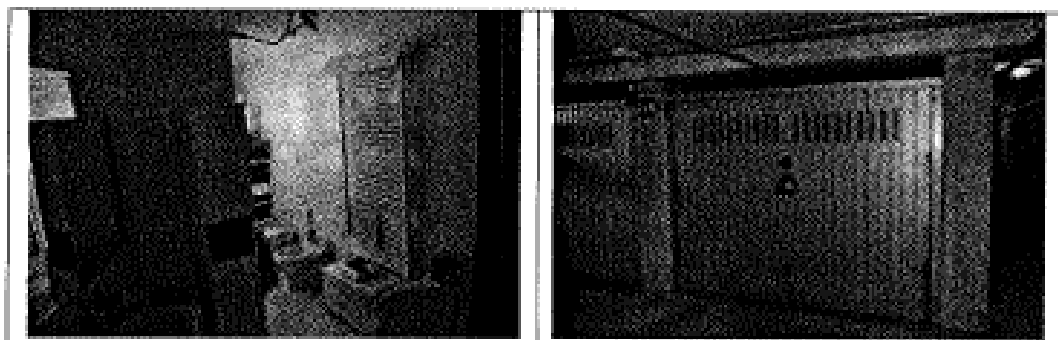
Lotto 5

- ▣ **mappale 7284/50**, appartamento a piano terzo con annessa cantina a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 50,52;
- ▣ **mappale 7284/106**, autorimessa a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 18,39.

A piano terzo, con accesso dal vano scala al civico 19/A di Via A. Locatelli, con porzione di vano scale e sbarco ascensore privati con chiave e porta blindata comune ai mappali 7248/49 e 7248/50, appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, terrazzo e soppalco non abitabile, bagno, oltre a cantina a secondo piano interrato. Le finiture dell'appartamento sono di livello medio alto, con pavimento in granito nella zona giorno, pavimento e rivestimento del bagno in gres porcellanato, serramenti interni in legno tamburato, porta di ingresso blindata e serramenti esterni in PVC, vetrocamera e tapparelle. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone. A completamento del lotto l'autorimessa a secondo piano interrato con serranda motorizzata. Le unità immobiliari sono occupate [REDACTED] forza di contratto di locazione di immobile urbano per usi di abitazione stipulato in data 15/09/2000, durata 4 anni con inizio in data 15/09/2000, contratto tacitamente rinnovato per periodi di 4 anni, fino al 15/09/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate di Ponte San Pietro in data 27/09/2000 al n. 2657 serie 3, canone annuo 3.098,74 €.



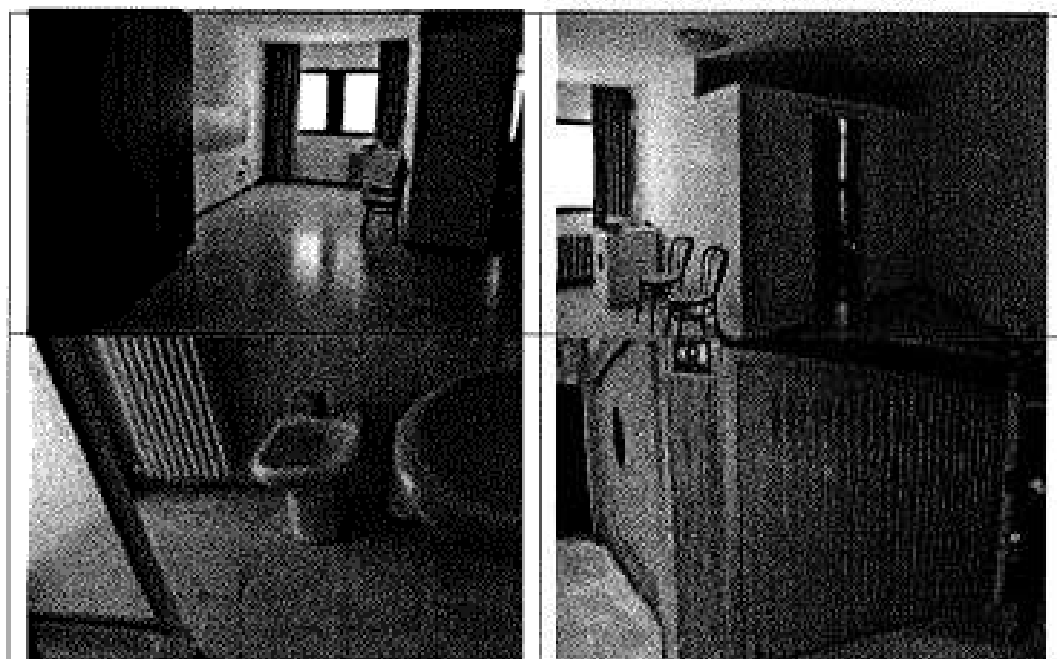
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BEHE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	10 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0



Lotto 6

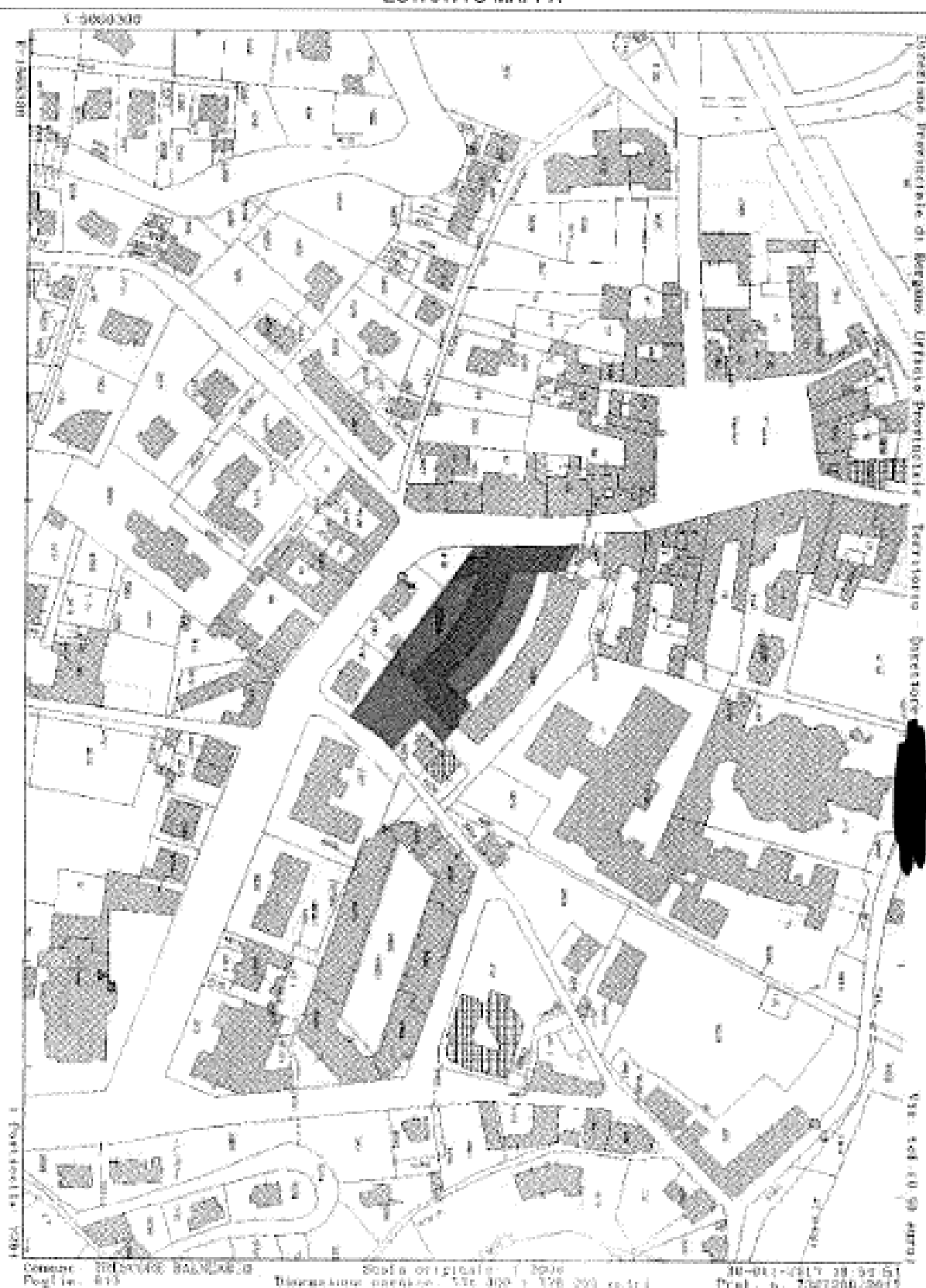
- ✓ **mappale 7284/710**, appartamento a piano terzo con annessa cantina a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 54,20
- ✓ **mappale 7284/117**, autorimessa a piano secondo interrato, superficie commerciale m² 16,17.

A piano primo, con accesso dal vano scala al civico 19/A di Via A. Locatelli, monolocale composto da soggiorno con angolo cottura, camera con divisorio aperto su soggiorno, bagno e terrazzo. Le finiture dell'appartamento sono di livello medio alto, con pavimento in granito nella zona giorno, pavimento e rivestimento del bagno in gres porcellanato, serramenti interni in legno tamburato, porta di ingresso blindata e serramenti esterni in PVC, vetrocamera e tapparelle. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete. All'interno dell'appartamento sono presenti arredi consistenti in: armadio a 2 ante e frigorifero con freezer in soggiorno, armadio a 2 ante, struttura letto matrimoniale con rete a doghe e comodino in camera. A completamento del lotto l'autorimessa a secondo piano interrato con serranda motorizzata.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Rilascio:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	11 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARE (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA

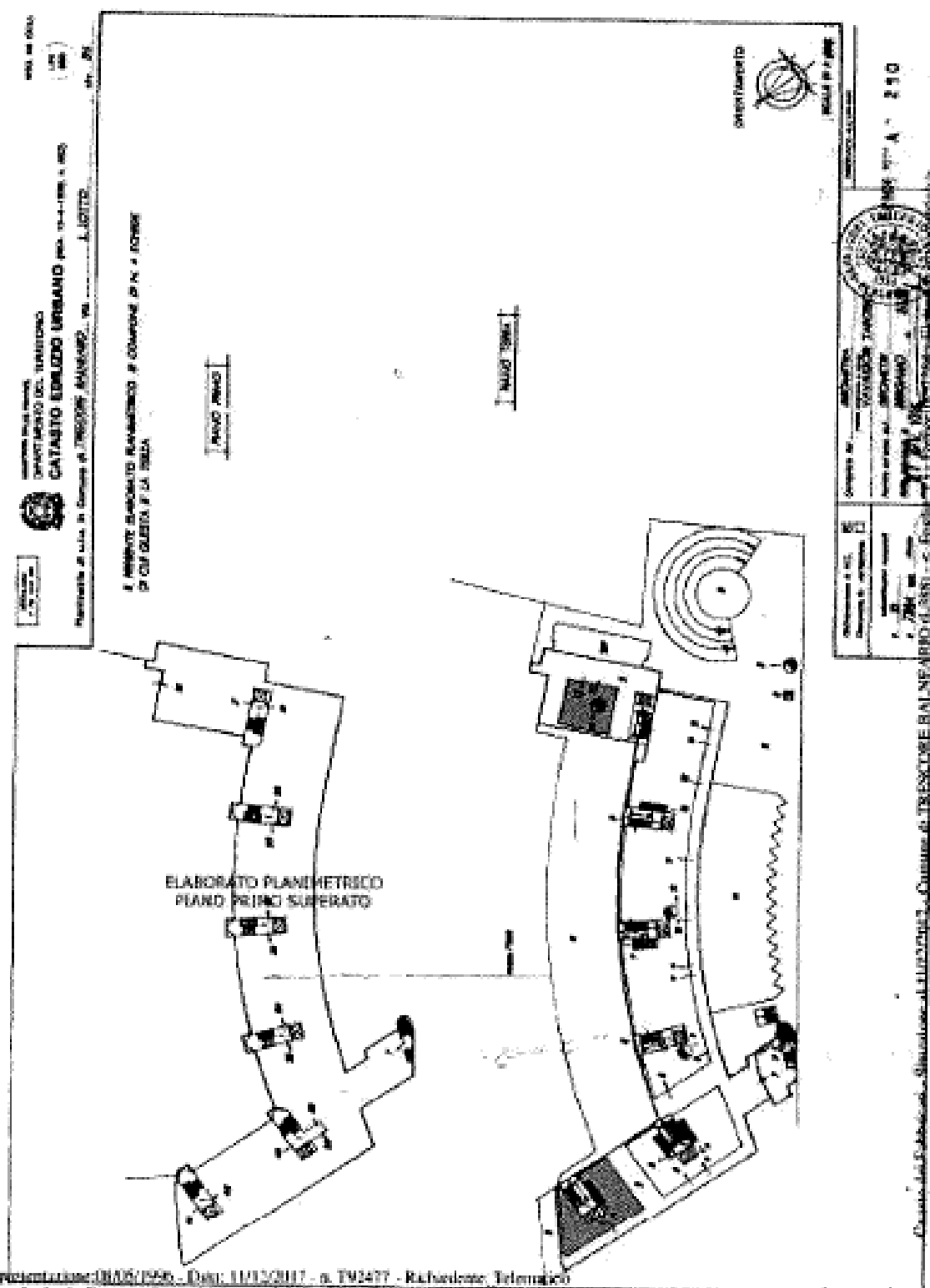


Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
 C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	01/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	13 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 2/4

Data presentazione: 08/05/1996 - Data: 11/12/2017 - n. 792477 - Richiedente: Telematico



Data presentazione: 08/05/1996 - Data: 11/12/2017 - n. 792477 - Richiedente: Telematico

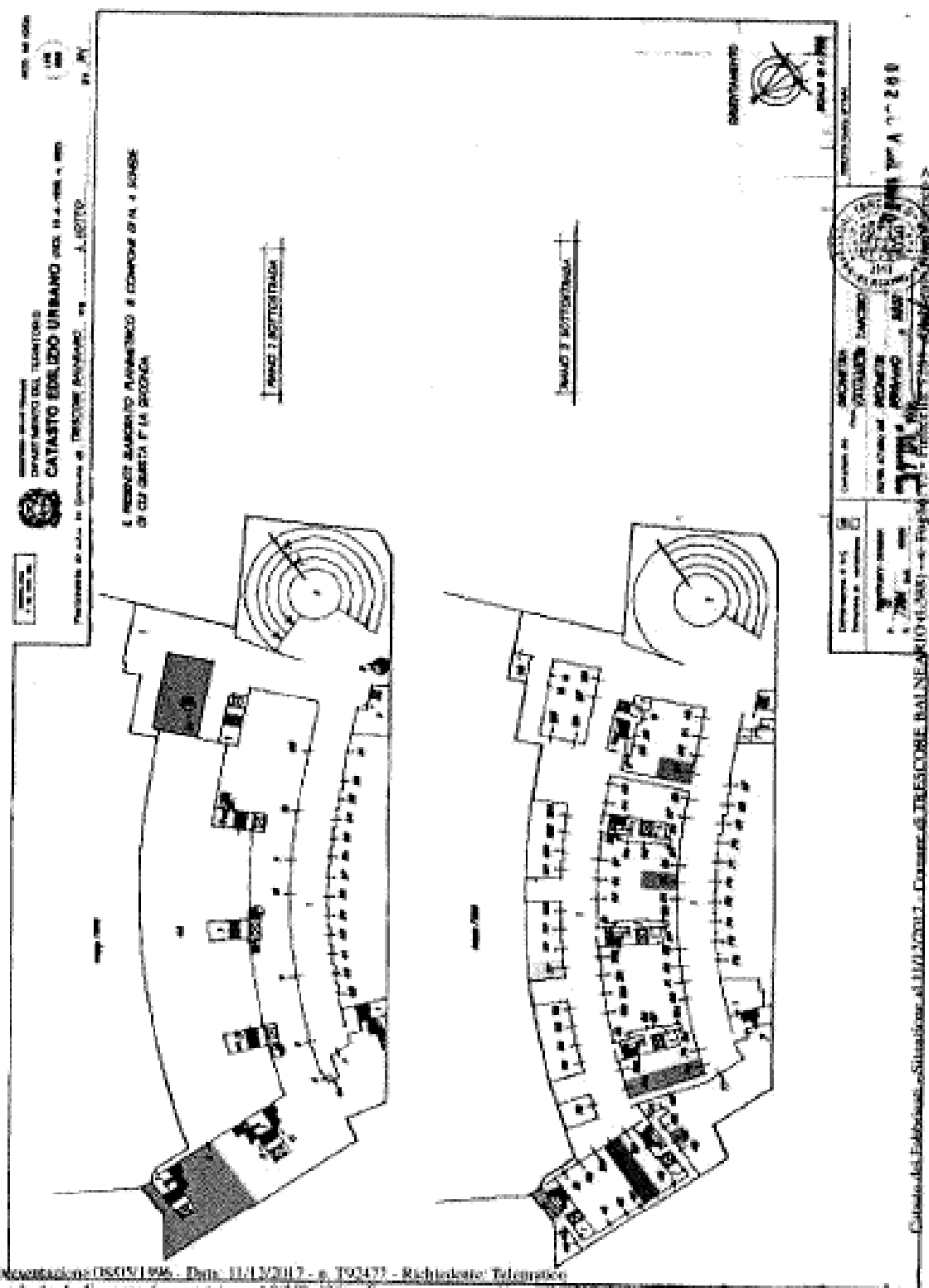
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A5 297x420 - Formato stampa richiesto: A4 210x297 - Formato di visualizzazione: A4 210x297

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	14 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 3/4

Data presentazione: 08/05/1996 - Data: 11/13/2017 - n. 192477 - Richiedente: Telematico



Data presentazione: 08/05/1996 - Data: 11/13/2017 - n. 192477 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3 (247x350) - Formato stampa richiesto: A3 (247x350) - Formato di collaudo richiesto: A3 (247x350)

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geospec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	15 di 30
Nominativo:	POCEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

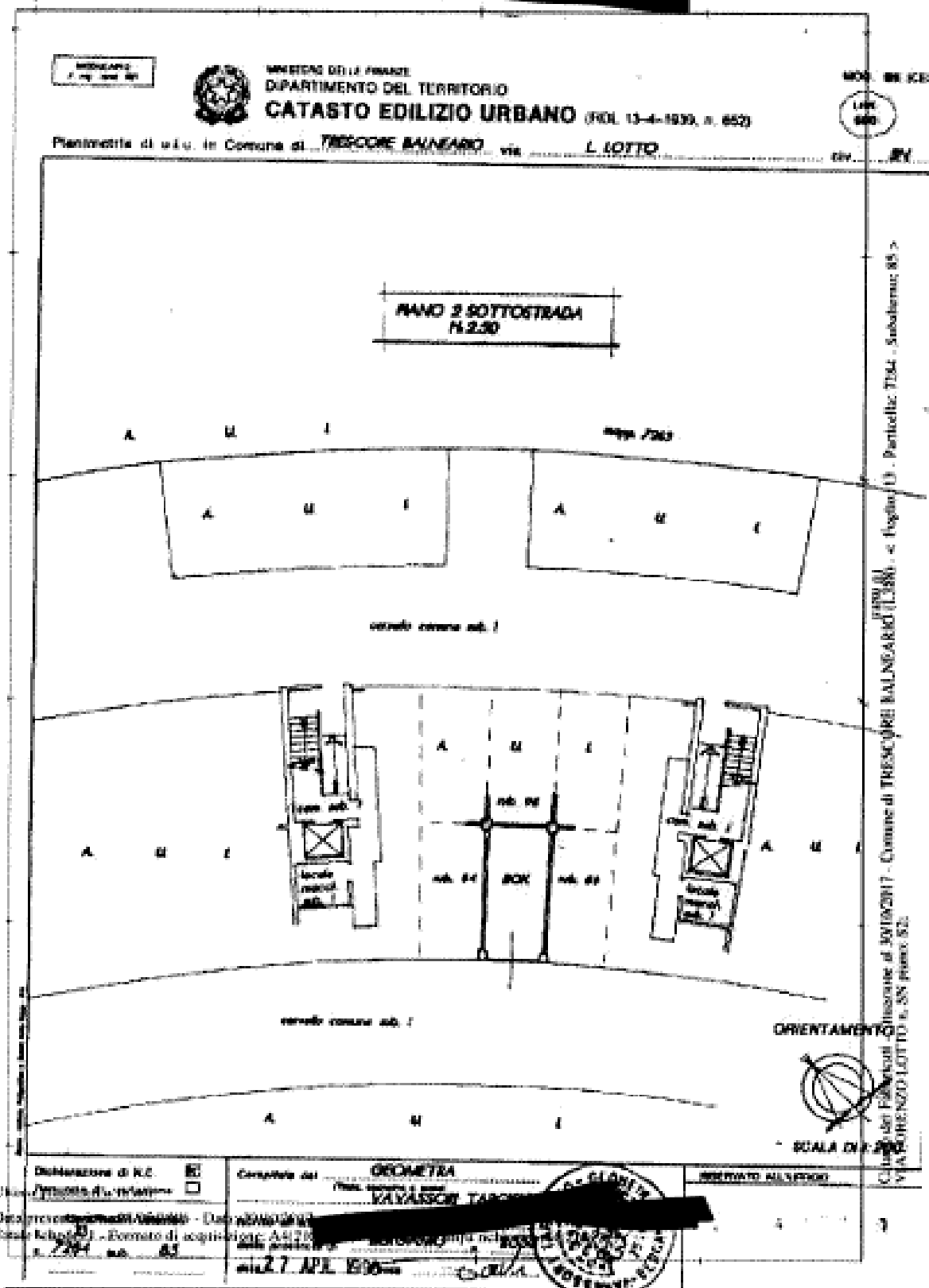
ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 4/4

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Opanda Renaldo Tecnico all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 62294		Agenda delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Comune di Trescore Balneario Sezione: Foglio: 15 Particella: 7284		Protocollo n. BG0254695 del 15/10/2015 Tipo Mappale n. del	
Descrizione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PIANO PRIMO ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE IN QUANTO IMPOSSIBILITATO A RICOSTRUIRE L'EFFETTIVA CONSISTENZA DELL'INTERA PARTICELLA			

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	17 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - MAPPALE 7284/85

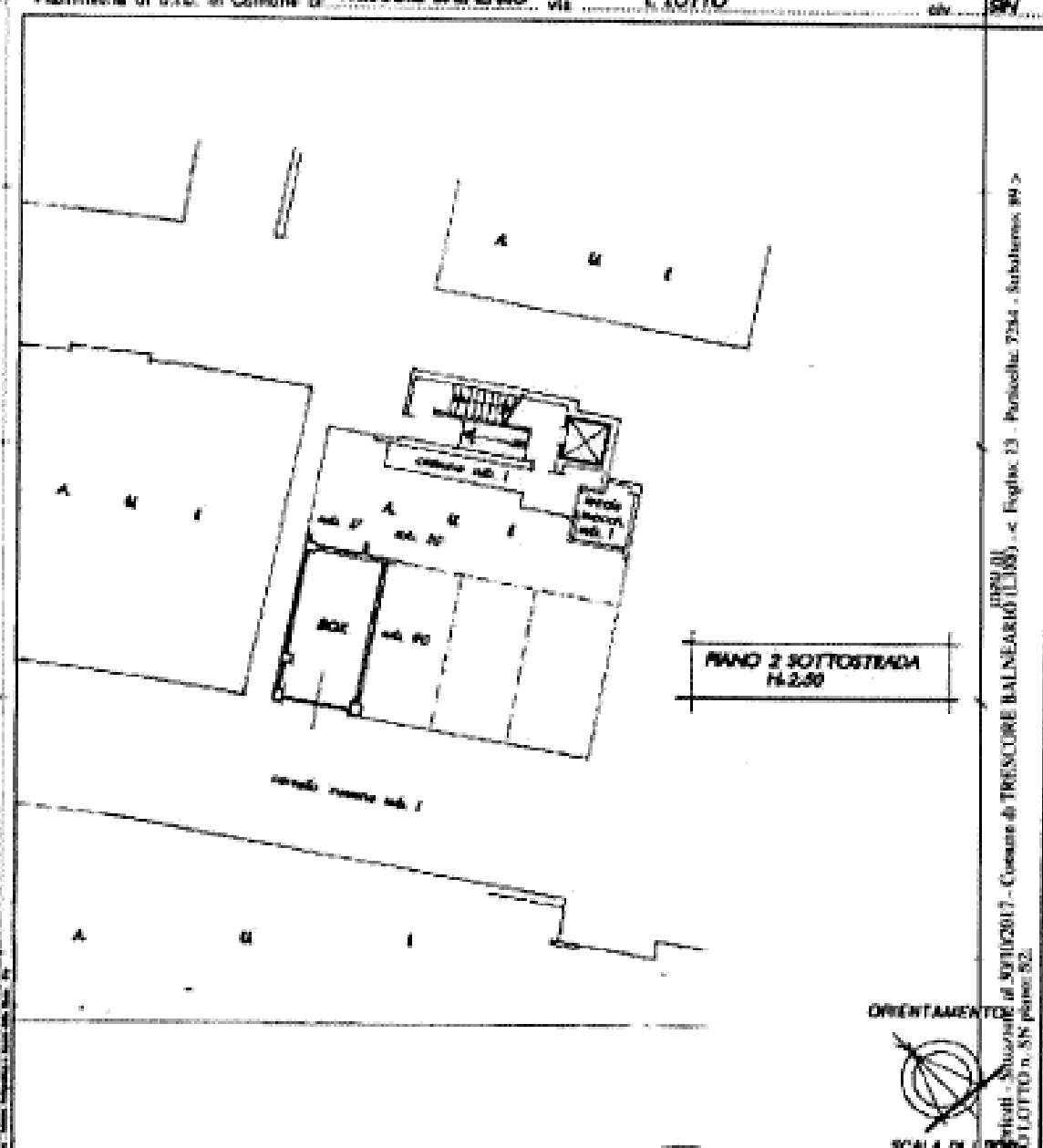
Data presentazione: 08/05/1996 - Data: 30/10/2017 - n. T3284/85 - Richiedente: [REDACTED]



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	19 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - MAPPALE 7284/89

Data presentazione: 08/05/1996 - Data: 30/10/2017 - n. T324437 - Richiedente: [REDACTED]

 MINISTERO DELL'INTERIO DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1908, n. 662)		MOD. 100 (CELP) LPE 888
Planimetria di s.l.p. in Comune di TRESSCORE BALNEARIO via LOTTO		
		
Derivazione di N.C. ☒ Derivazione di variazione ☐		Completato da GEOMETRA PAVLESCU TANCRO Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della provincia di BERGAMO n. 2652
Identificativi catastali Foglio 7284 Sub. 89		Conservato all'Ufficio 10/10/2017

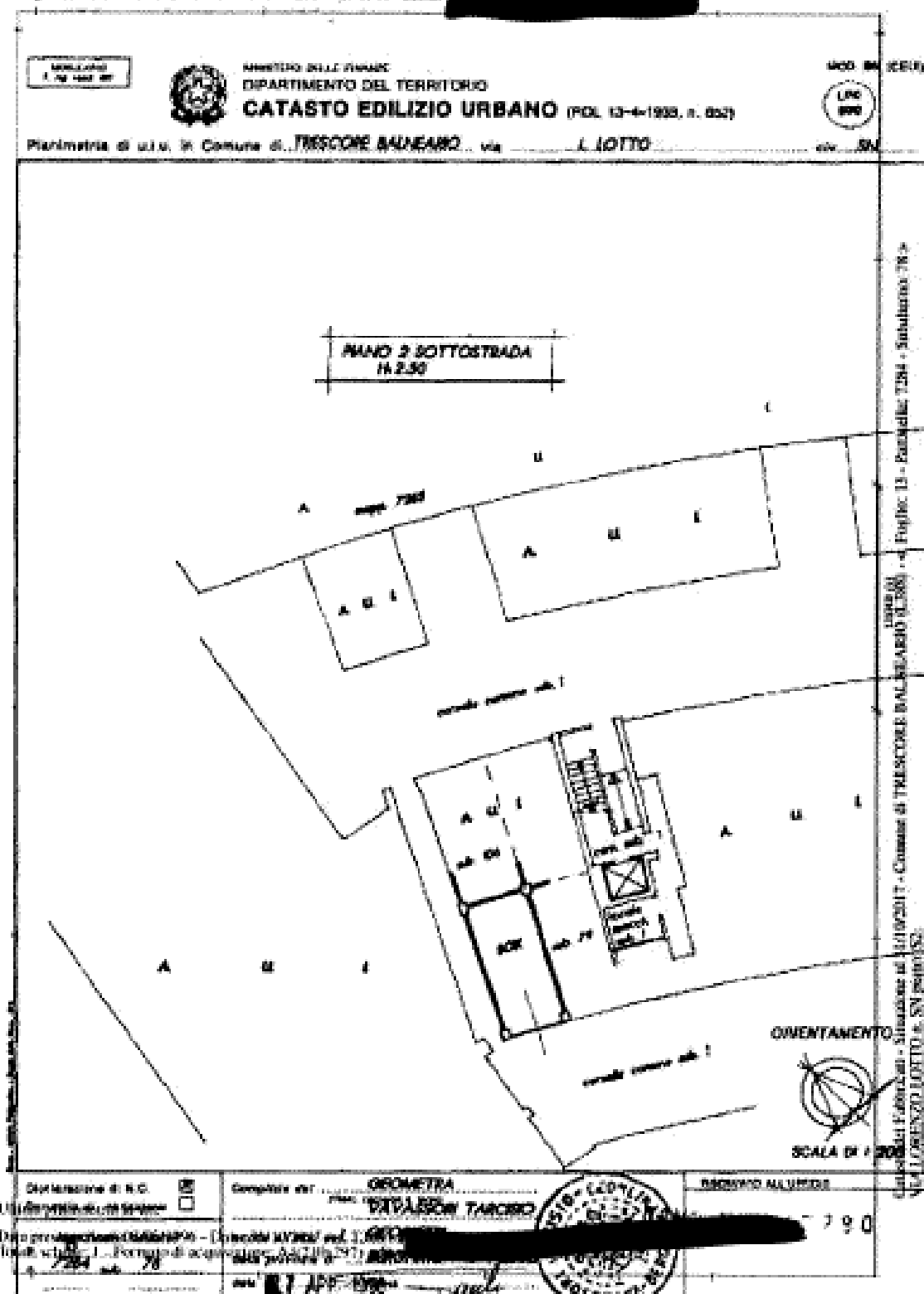
Data presentazione: 08/05/1996 - Data: 30/10/2017 - n. T324437 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Numero di acquisizione: A42101297 - Formato stampa cartacea: A4(210x297)

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 30/10/2017 - Comune di TRESSCORE BALNEARIO (BG) - n. Foglio: 7284 - Subalterno: 89 - VIA COPERNICO LOTTO n. 32 piano 82

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	21 di 30
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 3 - MAPPALE 7284/78

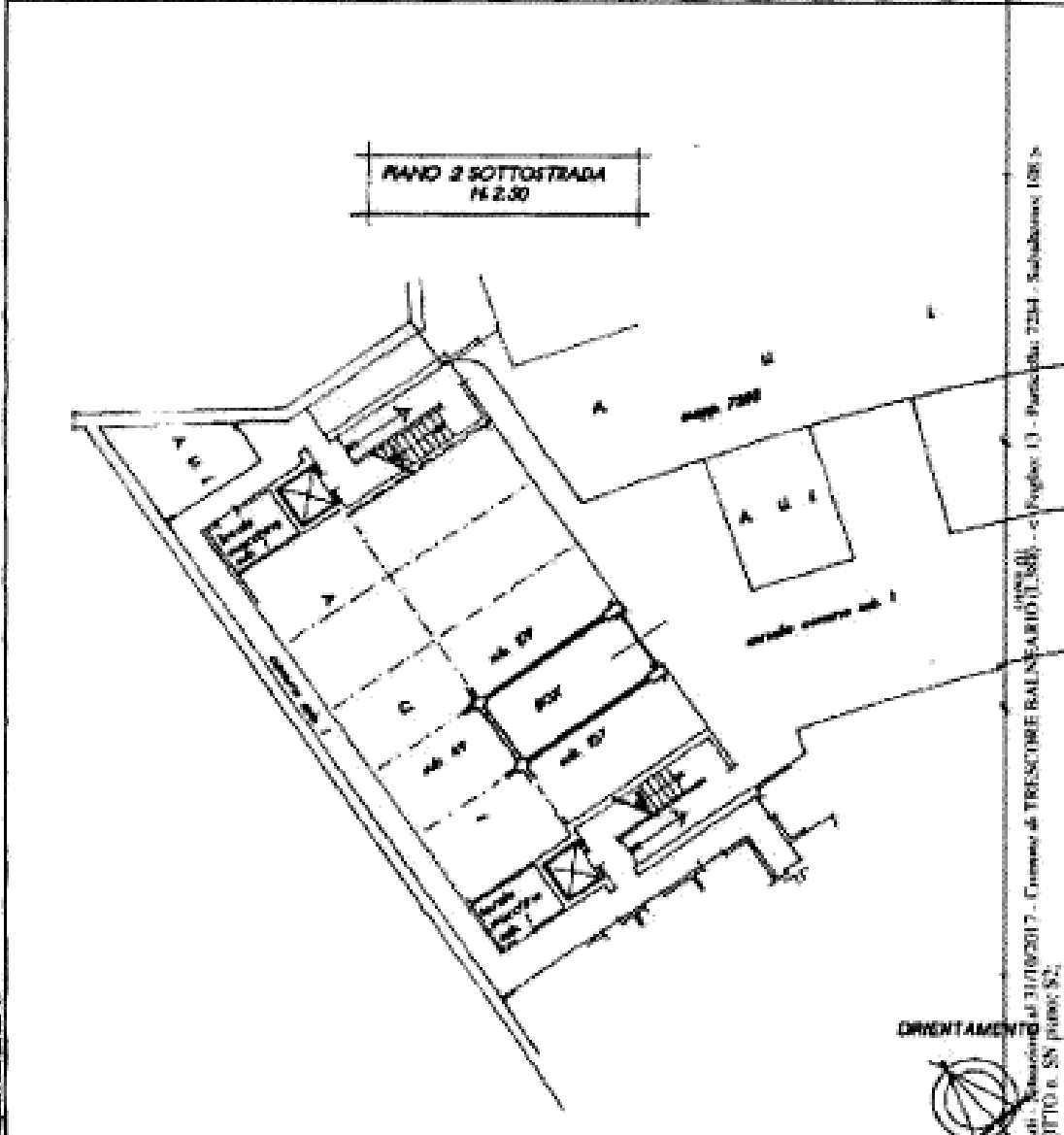
Data geometrazione 08/05/1996 - Data: 31/10/2017 - p. T366 - Richiedente: [REDACTED]



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	23 di 30
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4 - MAPPALE 7284/108

Data presentazione: 06/05/1996 - Data: 31/10/2017 - n. 1298 - Richiede: [REDACTED]

 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1928, n. 852)		MOD. 10 (GEM) L. 100 100
Planimetria di u.l. in Comune di <u>TRESORE BALNEARIO</u> via <u>L. LOTTO</u>		
		
PIANO 2 SOTTOSTRADA 14.2.30		
ORIENTAMENTO 		
SCALA DI 1:1000		
Catasto del Territorio - Sezione di TRESORE BALNEARIO (BG) - c. Foglio 13 - Particella 7284 - Subaliquota 108		
VIA LORENZO 220 LOTTO 4. SN piano 2.		
Determinazione di M.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Modificazioni catastali ☐ Ulteriori variazioni ☐ Data presentazione: 06/05/1996 - Data: 31/10/2017 - n. 1298 - Richiede: [REDACTED] Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A/270/297/1	Computo del <u>GEOMETRA</u> <u>YAVASSORI TANCRO</u> Perito all'atto del <u>GEOMETRA</u> della provincia di <u>BERGAMO</u> n. 2553	PREPARATO ALL'UFFICIO 

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	26 di 80
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 6- MAPPALE 7284/710

Data: 31/10/2017 - n. T312 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	DOCUMENTAZIONE catastale n. 80005697462 13/10/2017 Planimetria di U.T.U. in Comune di Trescore Balneario Via Antonio Gozzelini var. 136 <table border="0"> <tr> <td>Identificativa Catastrale:</td> <td>Compilata da:</td> </tr> <tr> <td>Sezione:</td> <td>Spasoli Rinaldo</td> </tr> <tr> <td>Foglio: 15</td> <td>Geometra all'albergo</td> </tr> <tr> <td>Particella: 7284</td> <td>Geometri</td> </tr> <tr> <td>Municipio: 710</td> <td>Prov. Bergamo</td> </tr> <tr> <td></td> <td>N. 02294</td> </tr> </table>	Identificativa Catastrale:	Compilata da:	Sezione:	Spasoli Rinaldo	Foglio: 15	Geometra all'albergo	Particella: 7284	Geometri	Municipio: 710	Prov. Bergamo		N. 02294
Identificativa Catastrale:	Compilata da:												
Sezione:	Spasoli Rinaldo												
Foglio: 15	Geometra all'albergo												
Particella: 7284	Geometri												
Municipio: 710	Prov. Bergamo												
	N. 02294												
foglio n. 1 scala 1:200	PIANO PRIMO H 2,70  Ultimo planimetria in atti Data: 31/10/2017 - n. T312 - Richiedente: [REDACTED] Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [REDACTED] (formato [REDACTED] richiesto: A4(210x297))												

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2017 - Comune di TRESORE BALNEARIO (BG) - s. Foglio 15 - Particella 7284 - Subalterno 710 -
 VIA ANTONIO GOZZELINI 136 - 24121 BERGAMO

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	28 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE (BALNEARIO) (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Trescore Balneario in totale sono presenti 906 annunci immobiliari, di cui 831 in vendita e 75 in affitto. Per quanto riguarda le nostre categorie le quotazioni medie, in funzione della zona e delle caratteristiche costruttive, sono:

- APPARTAMENTI: da un minimo di **824 €/mq** ad un massimo di **1.085 €/mq**
- NEGOZI: da un minimo di **964 €/mq** ad un massimo di **1.408 €/mq**;
- AUTORIMESSE: da un minimo di **403 €/mq** ad un massimo di **742 €/mq**

Nel nostro caso abbiamo:

➤ LOTTO 1

- ✓ MAPP. 7284 SUB. 13 – NEGOZIO
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 84,40 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 1.100,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE ABITAZIONE: **€ 92.840,00**
- ✓ MAPP. 7284 SUB. 85 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 17,10 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSA: **€ 8.550,00**
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 1: € 101.390,00**

➤ LOTTO 2

- ✓ MAPP. 7248 SUB. 44 – ABITAZIONE
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 92,19 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 1.000,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE ABITAZIONE: **€ 92.190,00**
- ✓ MAPP. 7650 SUB. 89 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 19,60 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSA: **€ 9.800,00**
- ✓ **VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 2: € 101.990,00**

➤ LOTTO 3

- ✓ MAPP. 7248 SUB. 4 – NEGOZIO
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 155,33 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 1.100,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BIENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	29 di 50
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE NEGOZIO: **€ 170.863,00**
- ✓ MAPP. 7284 SUB. 78 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 17,40 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSA: **€ 8.700,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 3: **€ 179.563,00**

➤ **LOTTO 4**

- ✓ MAPP. 7284 SUB. 49 – APPARTAMENTO
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 91,18 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 1.000,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE APPARTAMENTO: **€ 91.180,00**
- ✓ RIDUZIONE PER RIPRISTINO PARETE CANTINA-AUTORIMESSA: **€ 2.000,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE CESSIONE ARREDAMENTO: **2.000,00**
- ✓ MAPP. 7284 SUB. 108 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 17,67 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSA: **€ 8.835,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 4: **€ 100.015,00**

➤ **LOTTO 5**

- ✓ MAPP. 7284 SUB. 50 – APPARTAMENTO
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 50,52 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 1.000,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE APPARTAMENTO: **€ 50.520,00**
- ✓ MAPP. 7284 SUB. 106 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 18,39 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSA: **€ 9.195,00**
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 5: **€ 59.715,00**

➤ **LOTTO 6**

- ✓ MAPP. 7284 SUB. 710 – APPARTAMENTO
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 54,20 m²
- ✓ Quotazione attribuita abitazione: € 1.000,00

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	30 di 30
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE NEGOZIO: € 54.200,00
- ✓ VALORE POSSIBILE CESSIONE ARREDAMENTO: 500,00
- ✓ MAPP. 7284 SUB. 117 – AUTORIMESSA
- ✓ Superficie commerciale ragguagliata vendibile: 16,17 m²
- ✓ Quotazione attribuita autorimessa: € 500,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE AUTORIMESSA: € 8.085,00
- ✓ VALORE POSSIBILE DI CESSIONE DEL LOTTO 6: € 62.785,00

Ovviamente il risultato atteso totale, pari a € 605.458,00, lo si potrà ottenere solamente dopo aver venduto tutte le unità immobiliari, eventualità poco certa e con qualche rischio di "invenduto". È per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei sei lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo minimo inferiore pari ad € 454.000,00, necessariamente inferiore di circa il 25%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento decisamente inferiori

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

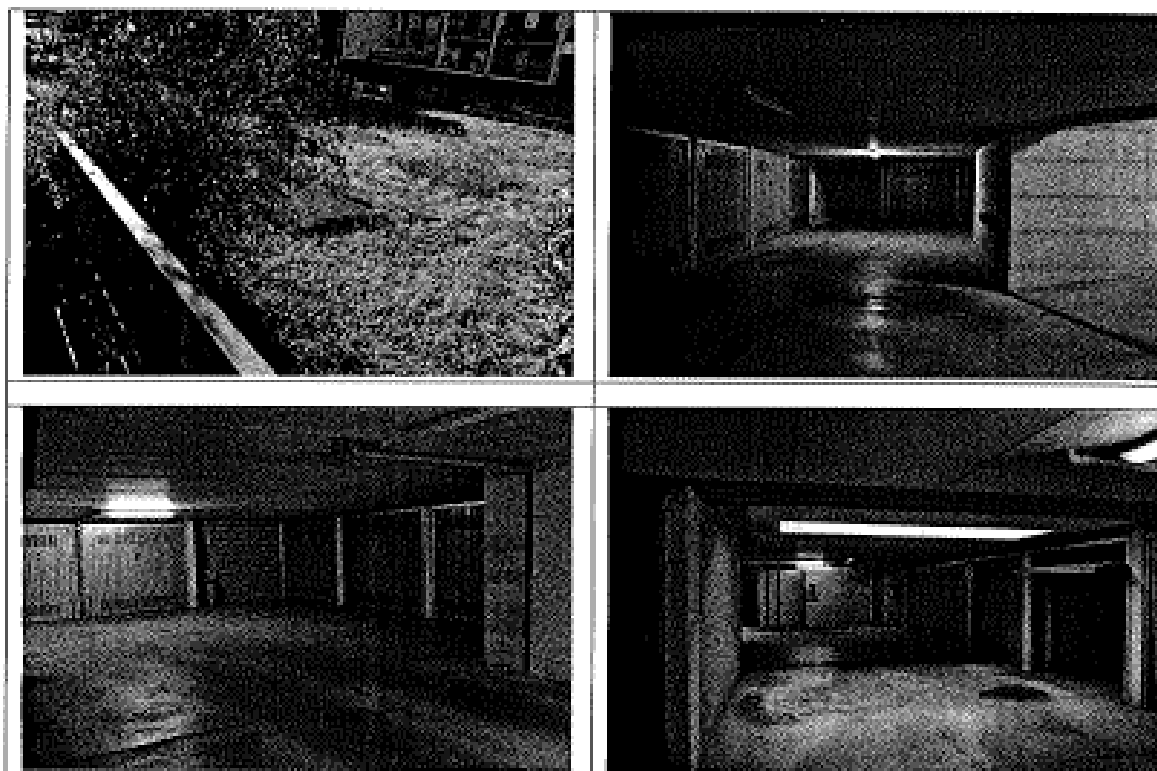
Considerata la zona, le diverse dimensioni dei locali, la scarsa richiesta, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di 24-30 mesi. Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 12-18 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 20
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 21

VIA ENRICO TIRABOSCHI – TRESSCORE BALNEARIO (BG)



► COMPOSIZIONE	✓ 7 AUTORIMESSE ✓ 2 POSTI AUTO COPERTI ✓ 1 BOX-CANTINA
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 91.700,00 € ✓ UNICA SOLUZIONE: 68.775,00 €
► N° LOTTI	✓ 4
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 36 MESI ✓ UNICA SOLUZIONE: 12-18

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

A pochi passi da Piazza Cavour, nel centro storico del Comune di Trescore Balneario, in corpo autorimesse completamente interrato con accesso carrale e pedonale da via Tiraboschi, sette autorimesse, due posti auto coperti ed un box-cantina a piano primo e secondo interrato.

► I DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Trescore Balneario, Via Enrico Tiraboschi, in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio - N.C.E.U., censiti al foglio 2, con i seguenti identificativi, costituenti 10 lotti omogenei per la vendita:

Lotto 1

✓ mappale 7460/3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 2

✓ mappale 7460/4, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 3

✓ mappale 7460/5, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 4

✓ mappale 7460/14, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 5

✓ mappale 7460/15, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 6

✓ mappale 7460/16, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 7

✓ mappale 7460/20, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 8, RC Euro 21,48;

Lotto 8

✓ mappale 7460/30, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 9

✓ mappale 7460/59, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 37,60;

Lotto 10

✓ mappale 7460/60, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 37,60.

come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate alla denuncia di costituzione registrata all'U.T.E. di Bergamo il 14/10/1997 n. C02760.1/1997 in atti da pari data, il tutto in capo alla società **POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, per l'intera quota di proprietà e possesso, oltre la quota di comproprietà degli enti,

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Rilevamento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

spazi, impianti, servizi comuni come per legge, fra cui, in particolare, il mappale 7460/1 identificante scivolo, corsello, scale e aereatori.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il corpo autorimesse interrato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in forza della Concessione gratuita per opere edilizie n. 299/93 R.C. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 23/06/1995, n. 12.100/93 prot. e successiva variante in corso d'opera con Concessione Edilizia gratuita n. 219/97 R.C. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 24/11/1997, n. 11279/97 prot. e ad oggi l'intera consistenza immobiliare di cui sopra non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto altra licenza, concessione o autorizzazione. In data 02/03/1998 è stata rilasciata dal Comune di Trescore Balneario la Licenza d'Uso n. 5933/98 prot., con decorrenza dal giorno 02/02/1998, relativa all'intero immobile. In data 30/09/1999, al n. 8562/99 prot., il Comune di Trescore Balneario ha rilasciato l'autorizzazione alla modifica dell'atto di vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, stipulato in data 20/02/1995, n. 66663 di rep. Notaio Giovanni Vacirca, svincolando dagli obblighi assunti, tra le altre, le unità immobiliari in oggetto ad eccezione del mappale 7460/20.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Non sono state rilevate difformità.

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 20/02/1995 n. 66664 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto con nota, a Bergamo, in data 31/03/1995 ai nn. 9815/7168.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ **Vincolo ai sensi dell'art. 9 Legge 122/89** stipulato con atto del 20.02.1995 n. 66663 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo.

Formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** nn. 6991/1116 dell'8.02.2010 (atto del 2.02.2010 n. 129034 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo a favore di

(grava con esclusione del mappale 7460/20, grava anche su beni dei coobbligati e su beni venduti);

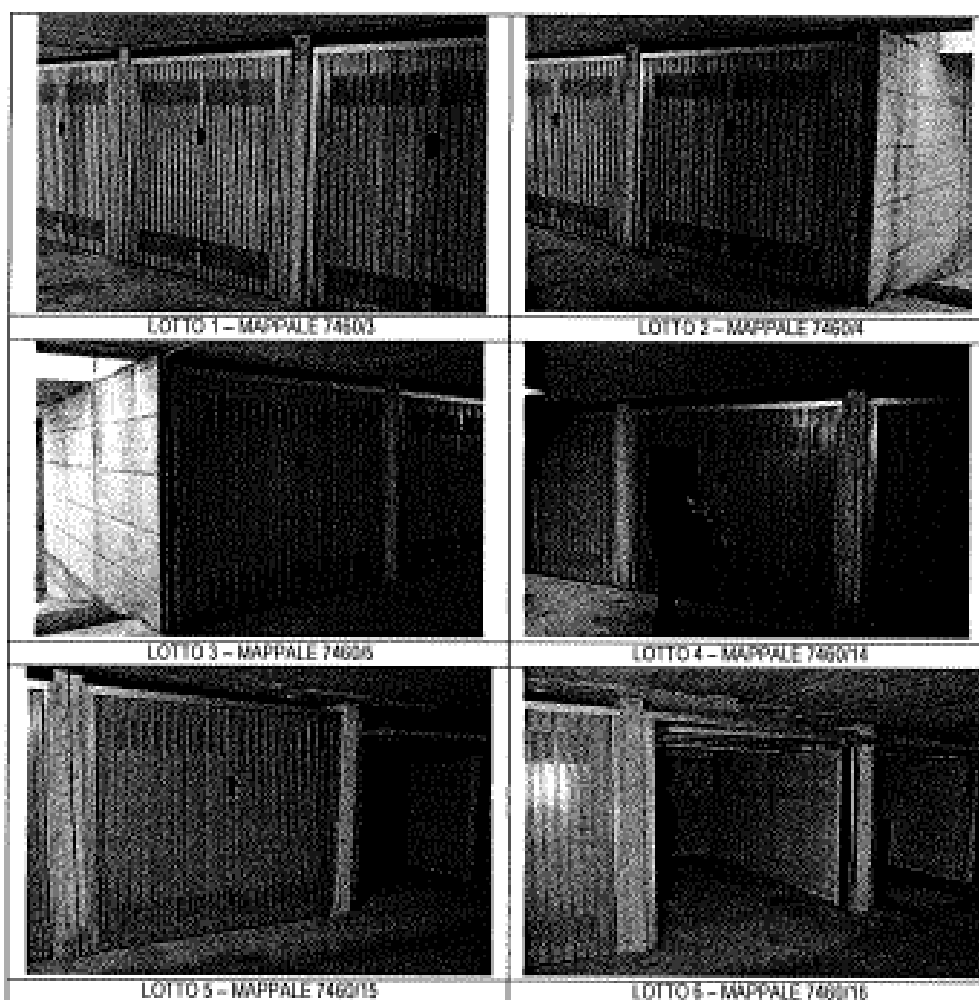
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn° 4551/3096.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 20
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

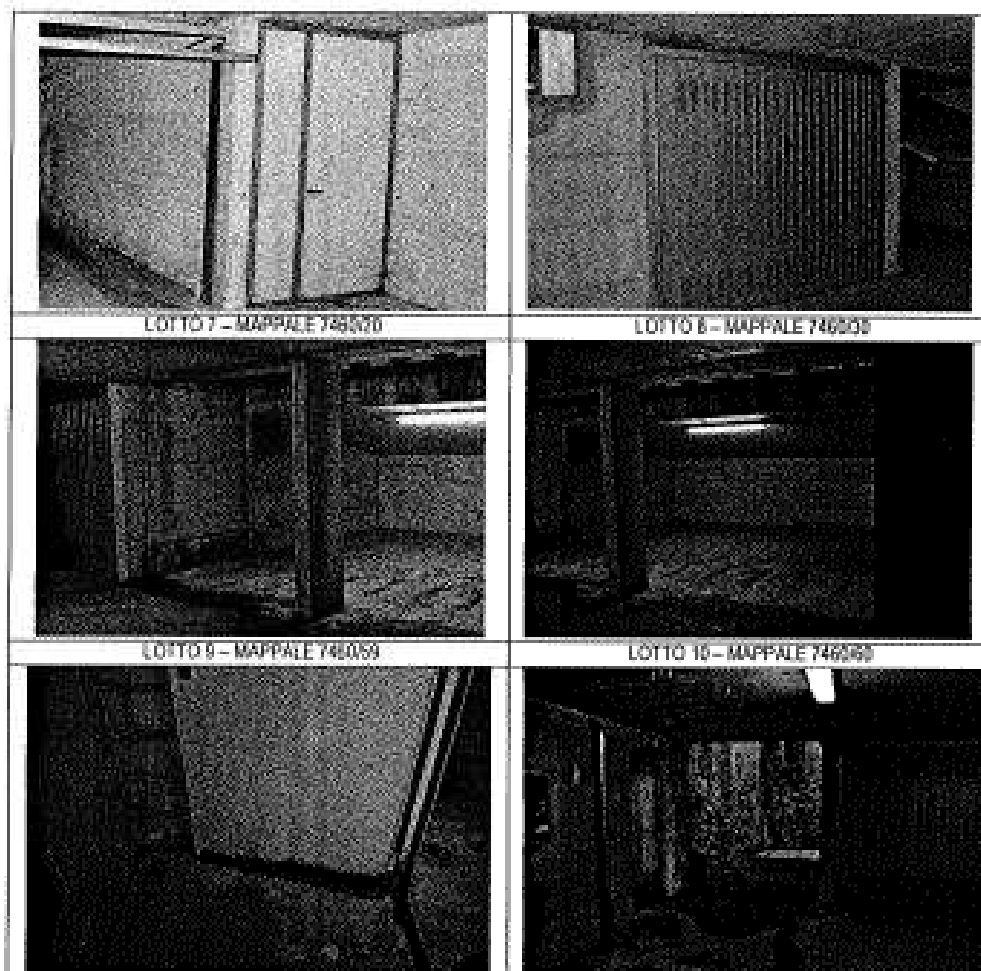
► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

Il corpo autorimesse in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto si sviluppa su due piani interrati, con copertura a prato. L'accesso pedonale è posto nell'angolo nord-est dell'immobile, mentre quello carrabile nell'angolo nord-ovest. La pavimentazione delle autorimesse e dei corselli è in battuto di cemento, mentre le scale presentano pavimentazione in lastre di granito. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete. I corselli e le autorimesse sono in buone condizioni, ma nel vano scale ed in prossimità delle bocche di areazione perimetrali sono presenti numerosi segni di infiltrazioni e percolamenti, e le porte tagliafuoco sono arrugginite.

A seguire alcune fotografie dimostrative.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 20
Nominativo:	POLEON S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0



LOTTO 1

- ✓ MAPP. 7460/3 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 15,00 m²

LOTTO 2

- ✓ MAPP. 7460/4 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 15,00 m²

LOTTO 3

- ✓ MAPP. 7460/5 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: 15,00 m²

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 20
Nominativo:	POLIDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 4

- ✓ MAPP. 7460/14 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **15,00 m²**

LOTTO 5

- ✓ MAPP. 7460/15 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **15,00 m²**

LOTTO 6

- ✓ MAPP. 7460/16 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **15,00 m²**

LOTTO 7

- ✓ MAPP. 7460/20 – BOX-CANTINA
- ✓ Box- cantina a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **8,00 m²**

LOTTO 8

- ✓ MAPP. 7460/30 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano secondo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **15,00 m²**

LOTTO 9

- ✓ MAPP. 7460/59 – POSTO AUTO COPERTO
- ✓ Posto auto coperto a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **15,00 m²**

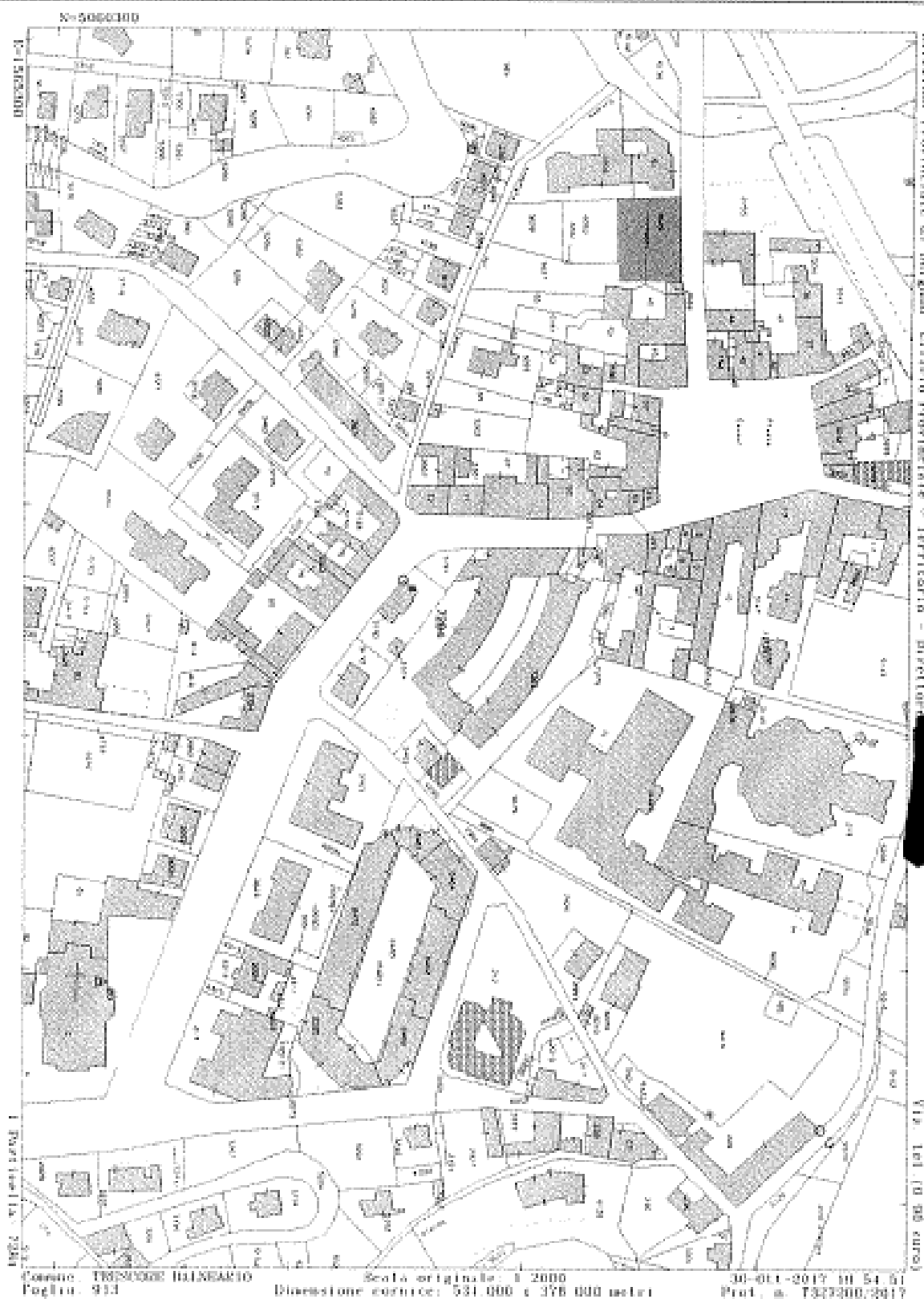
LOTTO 10

- ✓ MAPP. 7460/60 – POSTO AUTO COPERTO
- ✓ Posto auto coperto a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **15,00 m²**

A seguire la documentazione catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 20
Nominativo:	POLEDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO

Data presentazione: 14/10/1997 - Data: 12/11/2017 - n. T362755 - Richiedente: Telematica

MODULARIO
F. - CANTO - AIR



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP12 CEU

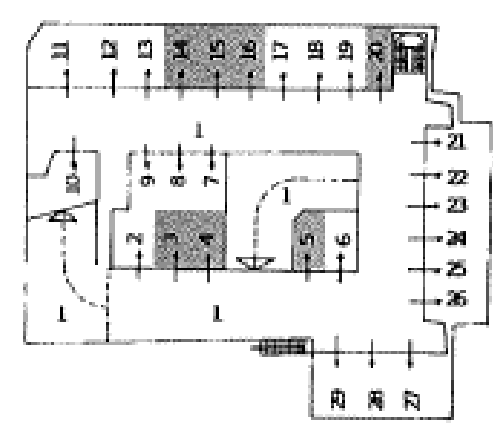
Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

ELABORATO PLANIMETRICO

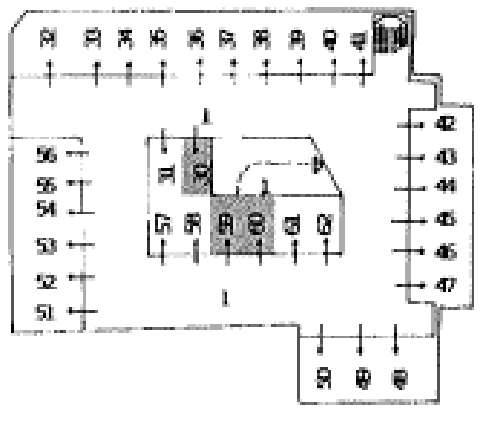
Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipi mappa e	del
TRESCORE BALNEARIO		13	7460	701440	03.10.97

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500



**PRIMO PIANO
INTERRATO**



**SECONDO PIANO
INTERRATO**

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Ultima modifica: 12/11/2017

Data protocollo: 07/2017

Totale scansioni: 8

IL TECNICO

data:

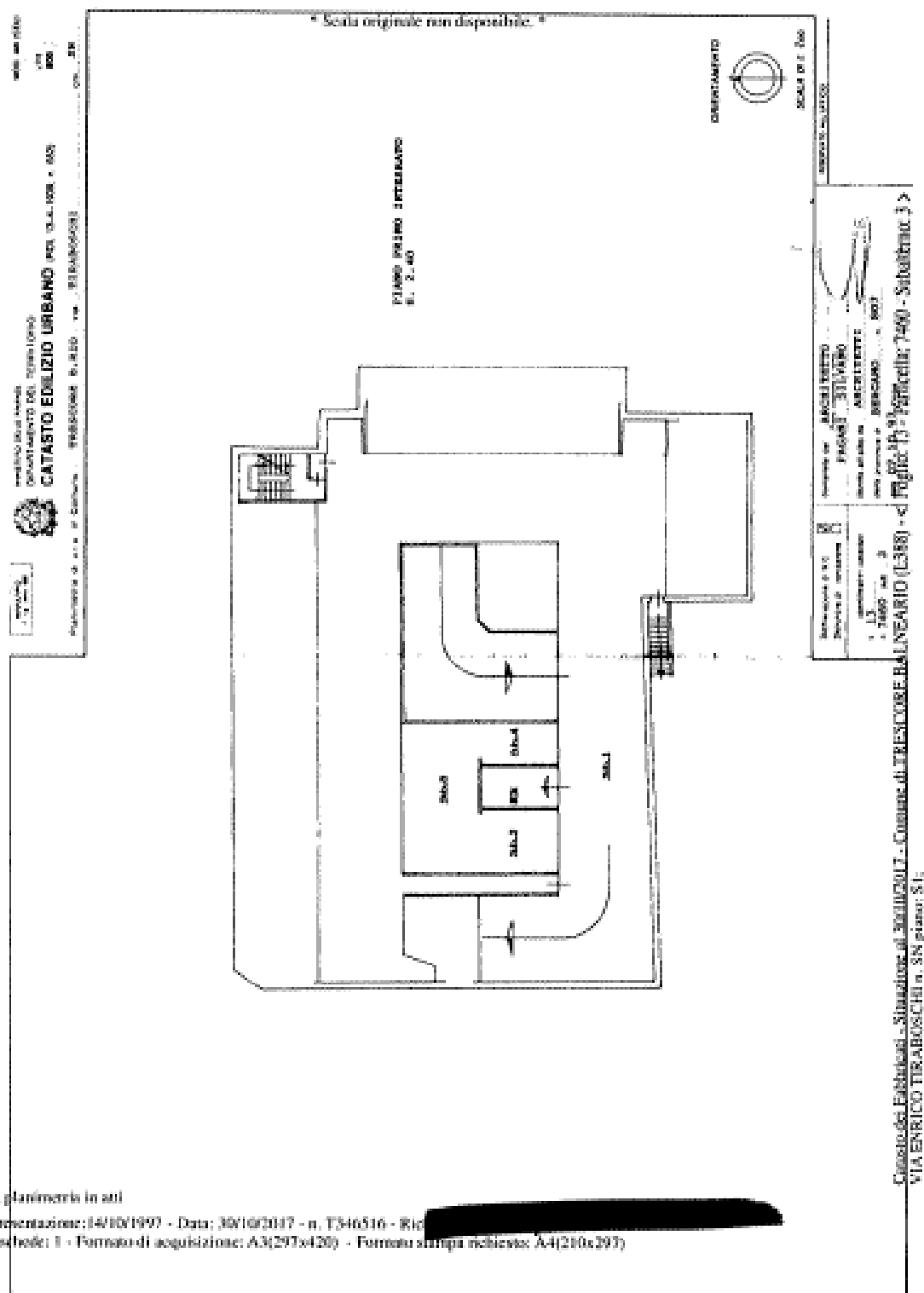
Forma e disegno:

Catoni dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (L.368) - c. Foglio: 13 - Particella: 7460 - Elaborato planimetrico 5

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	9 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 1 - MAPPALE 7460/3

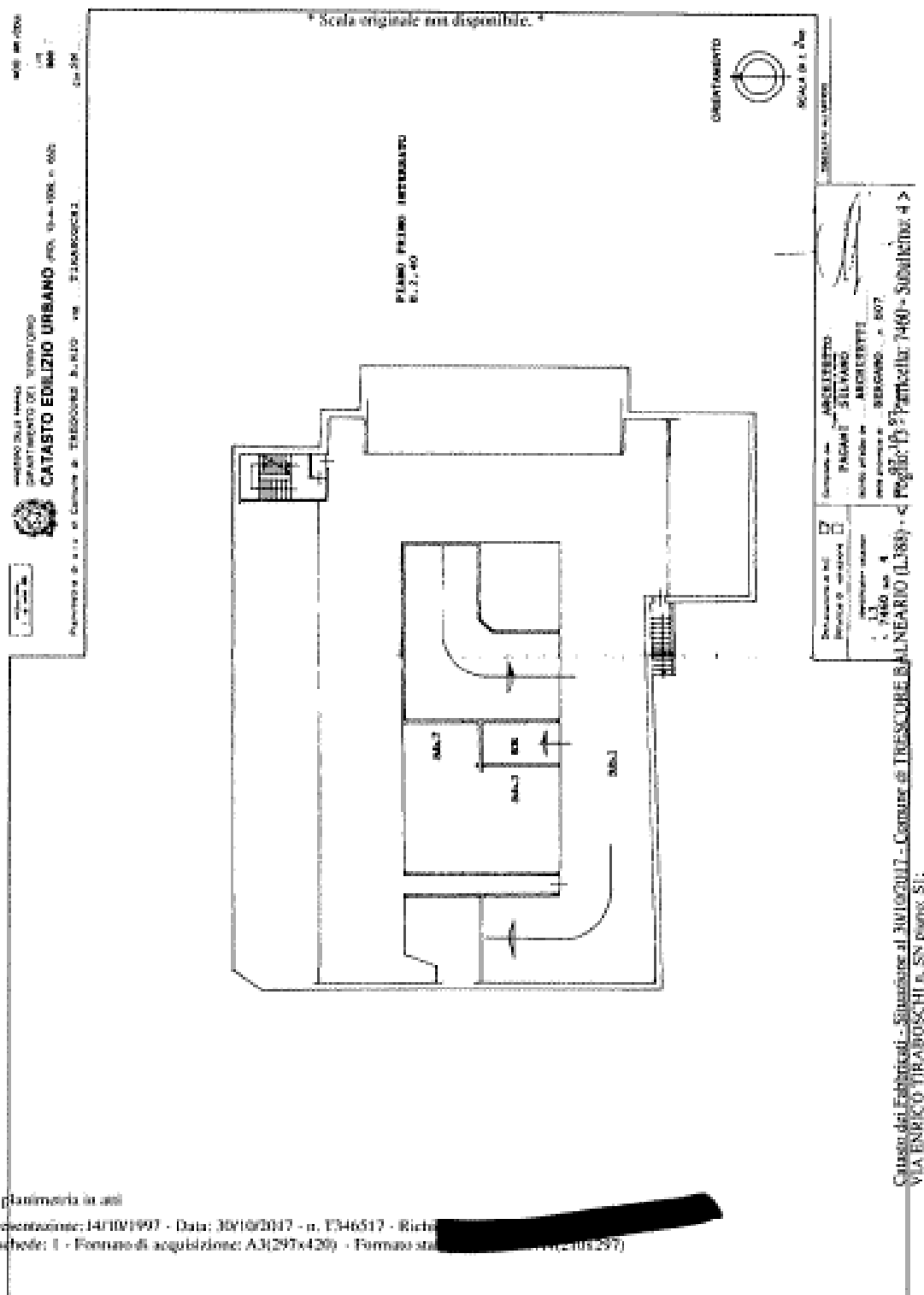
Data presentazione: 14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T346516 - Richiedente: [REDACTED]



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCI" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	10 di 20
Nominativo:	POURDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 2 - MAPPALE 7460/4

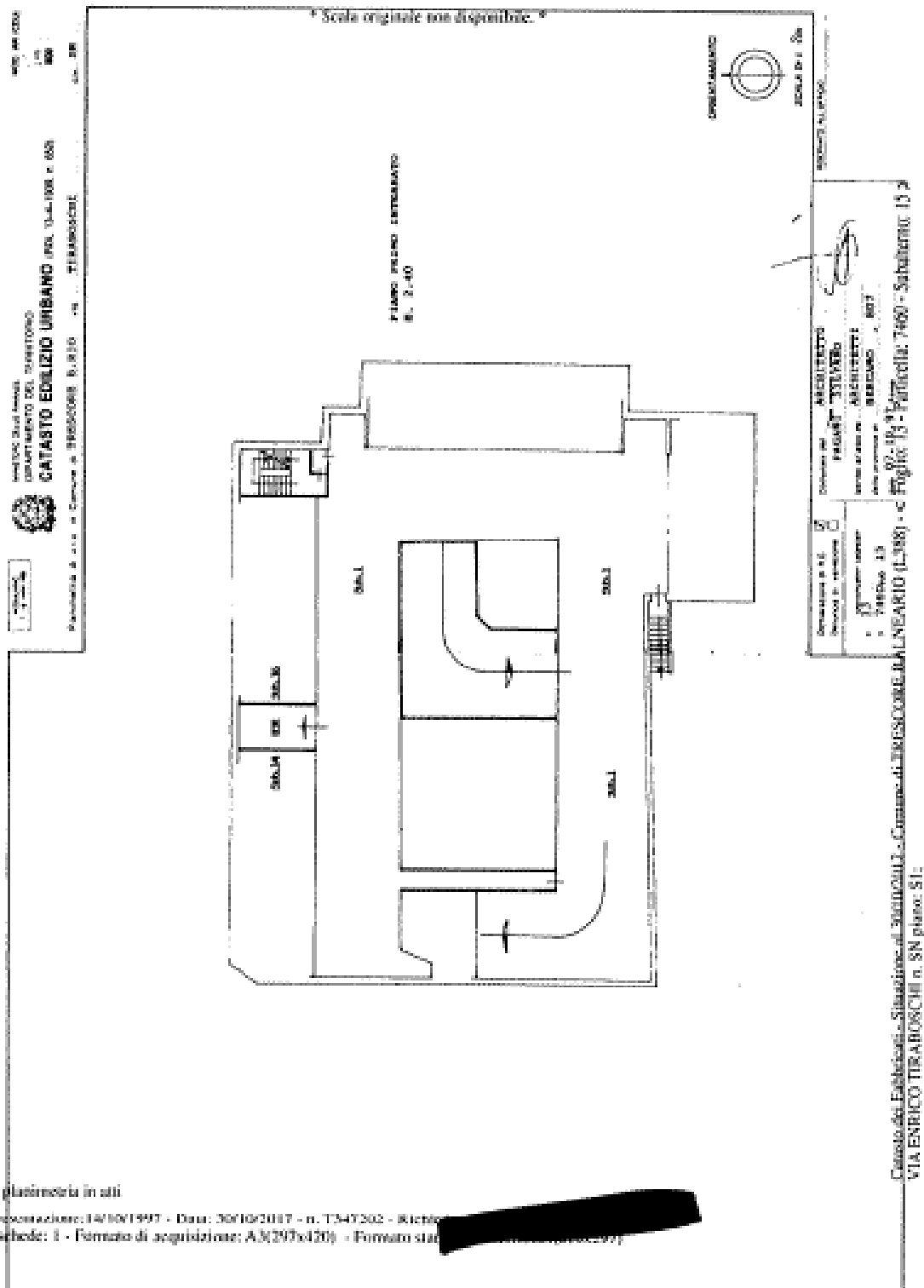
Data presentazione: 14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T346517 - Richiedente [REDACTED]



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	13 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 5 - MAPPALE 7460/15

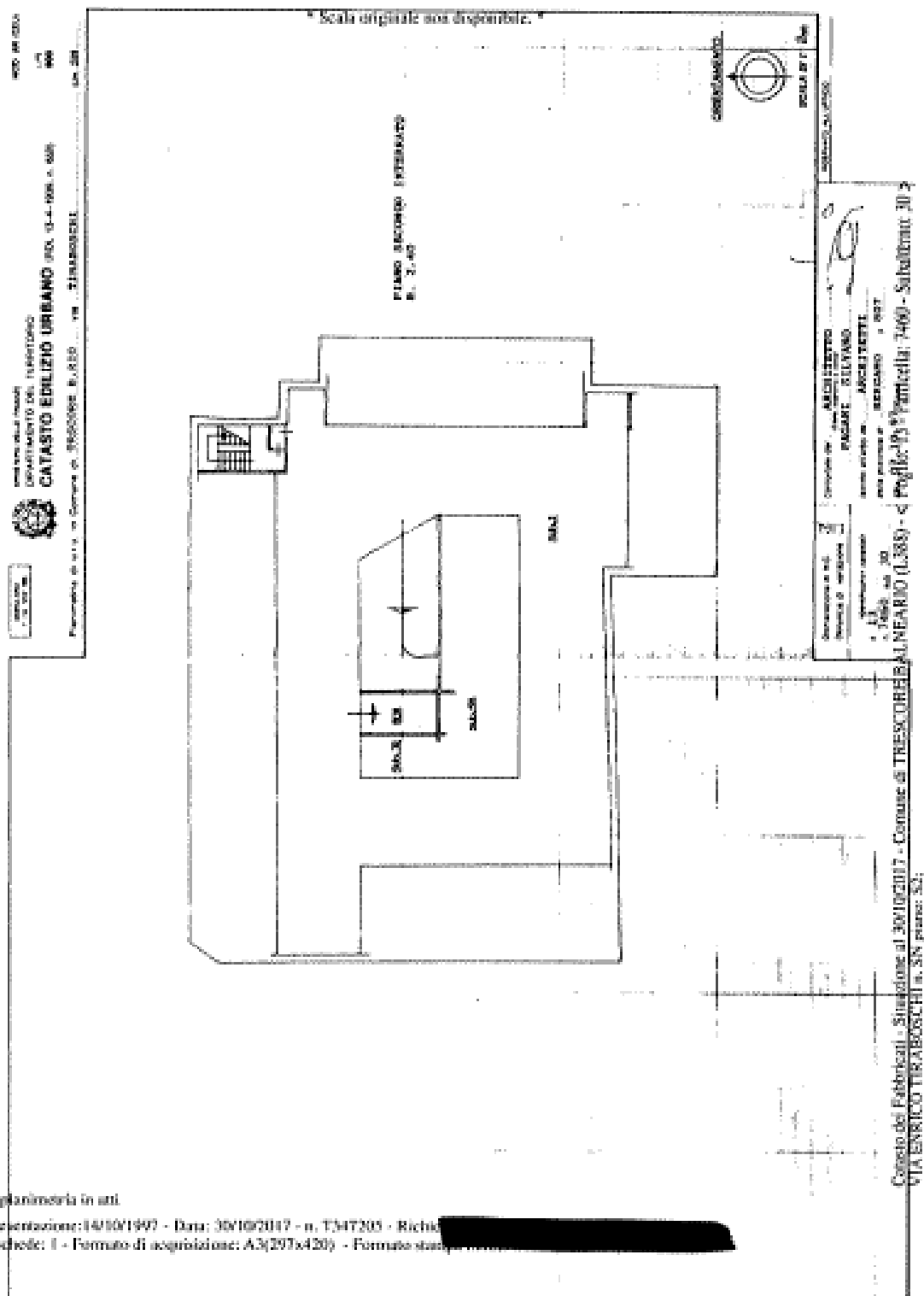
Data presentazione: 14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347202 - Richiedente: [REDACTED]



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	16 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 8 - MAPPALE 7460/30

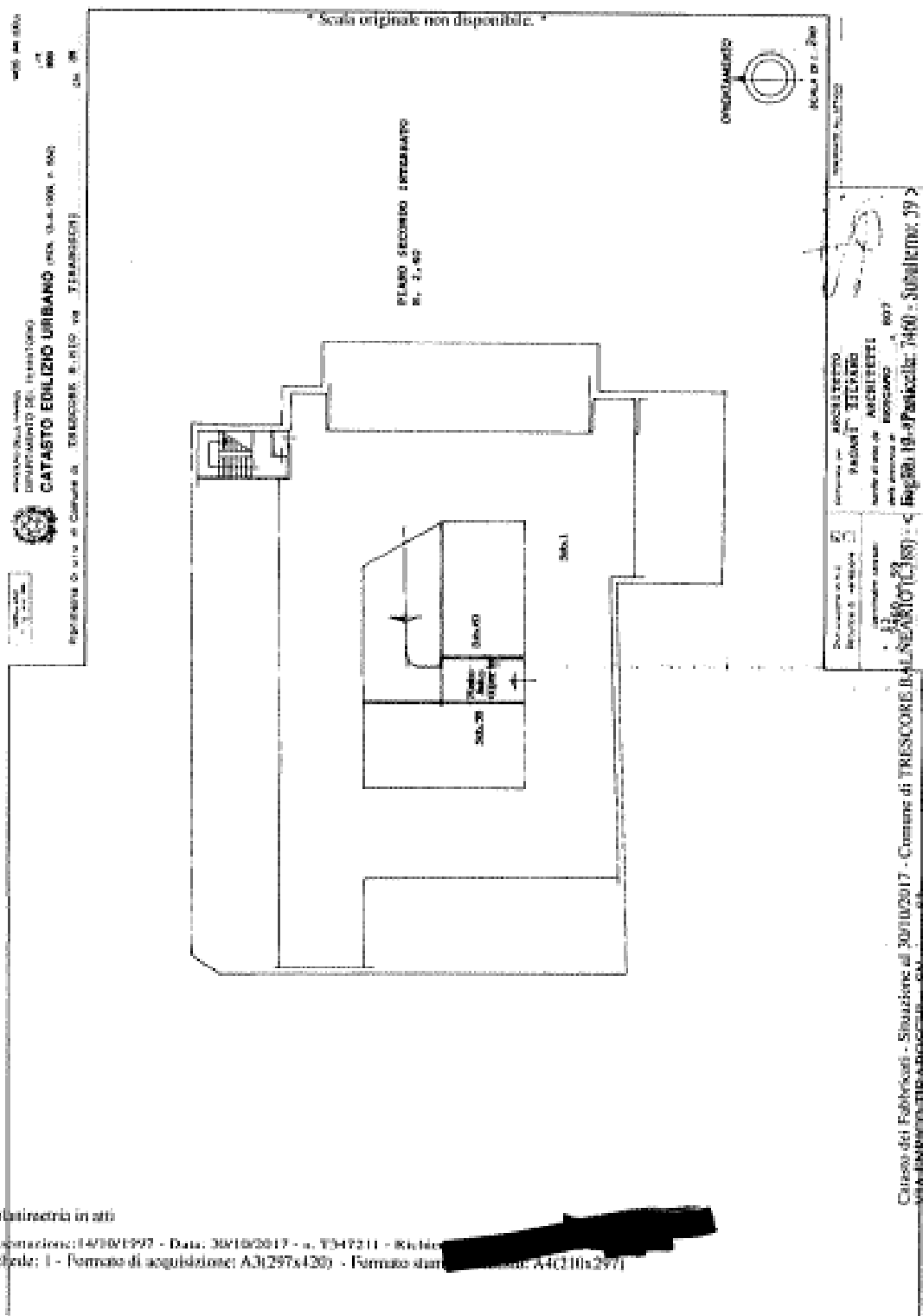
Data presentazione: 14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347205 - Richiedente: [REDACTED]



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BIENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	17 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 9 - MAPPALE 7460/59

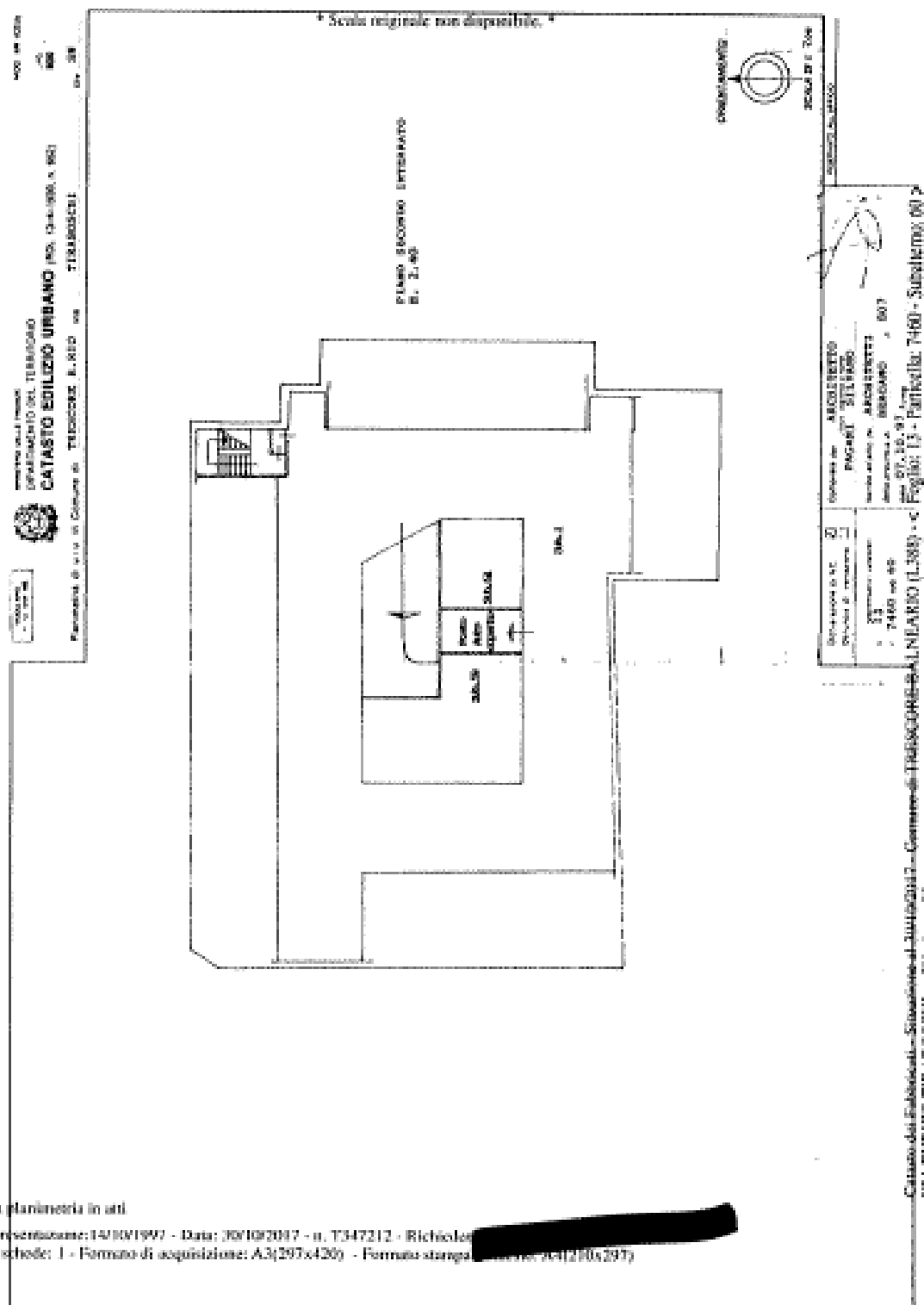
Data presentazione: 14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347211 - Rischio



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	10 di 20
Nominativo:	POUDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO 10 - MAPPALE 7460/60

Data presentazione: 14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347212 - Richiede [REDACTED]



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	19 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Trescore Balneario, le quotazioni delle autorimesse, desunte dalla media degli annunci in vendita, oscillano da un minimo di 503,00 €/m² ad un massimo di 842,00 €/m².

Nel nostro caso, stante la tipologia del fabbricato, ritengono equo attribuire un valore medio di €/m² 700,00 alle autorimesse ed €/m² 500,00 ai posti auto e €/m² 400,00 alla cantina, in modo da stabilire con € 91.700,00 l'aspettativa di ricavo dalla vendita frazionata, come da riepilogo a seguire.

Lotto	Descrizione	Sup. m ²	Coef. ragguaglio	Sup. ragguagliata m ²	Valore unitario	Valore totale €
LOTTO 1	Autorimessa mapp. 7460/3	15,00	1,00	15,00	700,00	10.500,00
LOTTO 2	Autorimessa mapp. 7460/4	15,00	1,00	15,00	700,00	10.500,00
LOTTO 3	Autorimessa mapp. 7460/5	15,00	1,00	15,00	700,00	10.500,00
LOTTO 4	Autorimessa mapp. 7460/14	15,00	1,00	15,00	700,00	10.500,00
LOTTO 5	Autorimessa mapp. 7460/15	15,00	1,00	15,00	700,00	10.500,00
LOTTO 6	Autorimessa mapp. 7460/16	15,00	1,00	15,00	700,00	10.500,00
LOTTO 7	Box-cantina mapp. 7460/20	8,00	1,00	8,00	400,00	3.200,00
LOTTO 8	Autorimessa mapp. 7460/30	15,00	1,00	15,00	700,00	10.500,00
LOTTO 9	Posto auto coperto mapp. 7460/35	15,00	1,00	15,00	500,00	7.500,00
LOTTO 10	Posto auto coperto mapp. 7460/40	15,00	1,00	15,00	500,00	7.500,00
SOMMAIO LOTTI						91.700,00

Ovviamente il risultato atteso lo si potrà ottenere solamente dopo aver venduto tutte le unità immobiliari, eventualità poco certa e con qualche rischio di "invenduto". È per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei dieci lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo minimo inferiore pari ad € 68.775,00, necessariamente inferiore di circa il 25%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento decisamente inferiori.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerata la zona, le dimensioni medio piccole dei locali, la scarsa richiesta, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 36.

Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 12/18 mesi.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	20 di 20
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

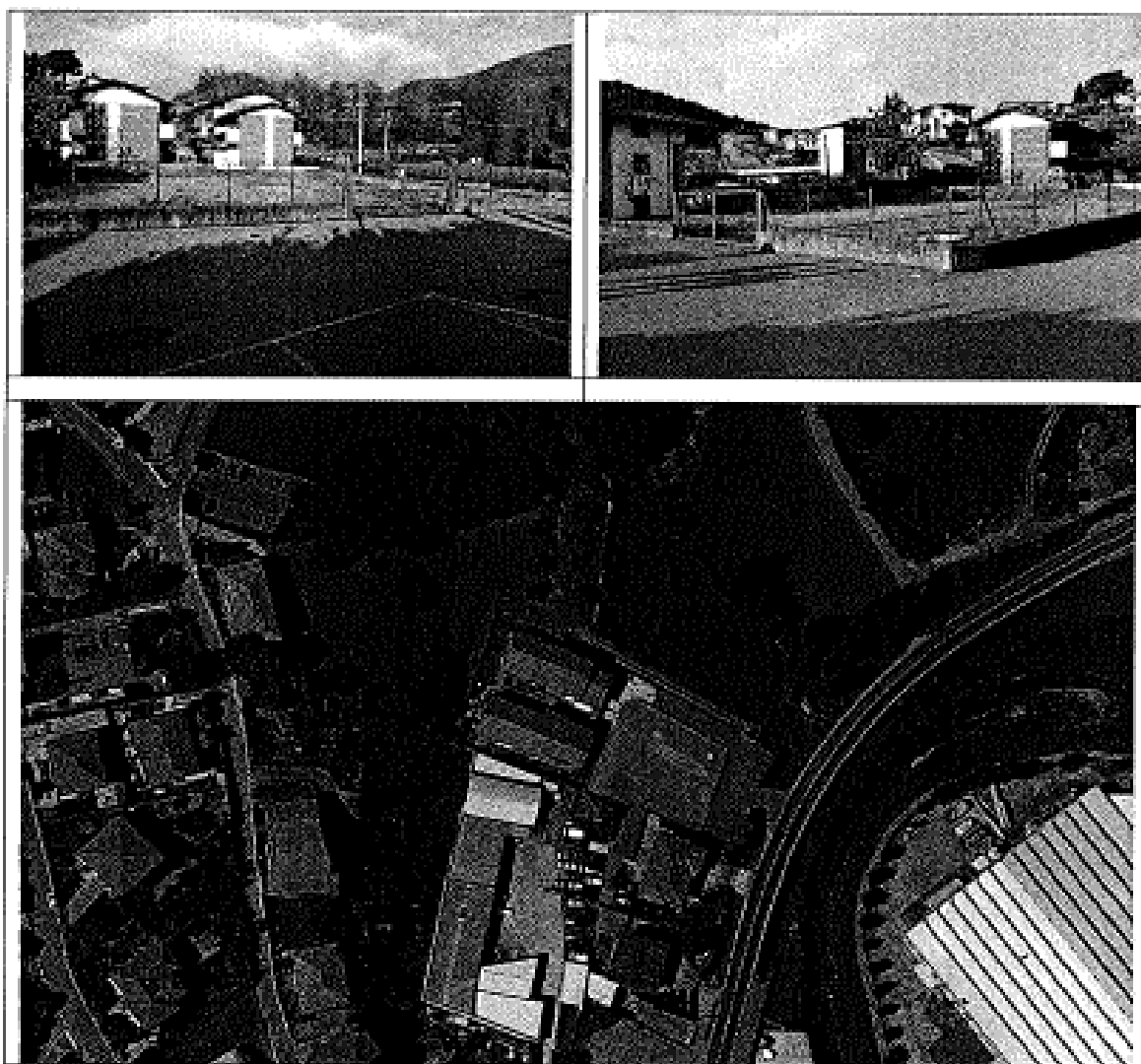

studio tecnico
 Geom. Enrico Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Intestamento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLO' COPERNICO, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 22

VIA FORNACI – TRESORE BALNEARIO(BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 1 LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ 28.000,00 €
► N° LOTTI	✓ 1
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ 18 – 24 mesi

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Trescore Balneario, via Fornaci (SS42), in zona residenziale alla periferia nord-est dell'edificato urbano, l'intera quota di proprietà e possesso di un lotto di terreno edificabile già urbanizzato.

► DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

CT, foglio 9, Comune di Trescore Balneario:

✓ **mappale 9043** di are 7.70, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, RD Euro 2,39, RA Euro 3,38.

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 9048, mapp. 9044, mapp. 5759, Via Piave, mapp. 1541B, mapp. 4043.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il lotto edificabile è inserito nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Trescore Balneario nel "Tessuti residenziali e verde privato", più precisamente nel "Tessuto Residenziale Consolidato – TRC". Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città e interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente, con destinazioni d'uso residenziale, nonché le relative destinazioni artigianali di servizio e quelle complementari e compatibili, così come definite al punto A, art. 9, comma 1 delle N.T.A. del Piano delle Regole. La Nuova Costruzione è realizzabile mediante intervento diretto, il quale dovrà risultare compatibile con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate) e sulle singole aree libere prevalentemente ricadenti in ambiti urbanizzati a media-bassa densità classificati come "TRC", sono ammesse a permesso di costruire semplici operazioni di manutenzione, restauro e risanamento edilizio e ristrutturazione, convenzionato per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e sostituzione comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici:

- If max. 0,4 mq/mq;
- Rc max 40 %;
- H massima di m. 10,00 pari a tre piani abitabili.

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile tutti gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di cisterna per la raccolta di acque meteoriche provenienti dalle coperture di dimensione non inferiore a 1 mc. ogni 100 mq. di area libera da utilizzare per l'irrigazione di aree verdi e per gli usi non potabili. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura dell'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete per smaltire

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Rilegamento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERDE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESORE (BALNEARIO) (BG)	Revisione:	0

l'eventuale acqua in eccesso e di sistema di pompaggio per il prelevamento dell'acqua e potrà essere collegato alla rete idrica dell'edificio per gli usi consentiti.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 30/07/2004 n. 105576 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 05/08/2004 al nn. 43222/29142.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Servitù** nn. 43223/29143 del 05/08/2004 (atto del 30/07/2004 n. 105576 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo), a favore [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., di passo pedonale e carrale nonché di sottosuolo per impianti tecnologici;
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 6991/1116 in data 08/02/2010 (atto del 02/02/2010 n. 129034 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo, a favore [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., [REDACTED] (grava anche su beni dei coobbligati e su beni venduti);
- ✓ **Trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento** in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31/01/2018 al nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO UNICO

CT, foglio 9, Comune di Trescore Balneario:

- ✓ **mappale 9043** di are 7.70, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, RD Euro 2,39, RA Euro 3,38.

Si tratta di un appezzamento di terreno edificabile posto in zona a destinazione residenziale e compatibili, di forma regolare e comodo accesso da via Fornaci, già urbanizzato, con un'essenziale ma idonea dotazione di parcheggi. Lo sfruttamento è, prevalentemente residenziale, con una capacità edificatoria di 280 m² di S.Lp., un'altezza massima di 10 m (n. 3 piani), per una superficie fondiaria di 770 m².

A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 6
Nominativo:	POLIDL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - ESTRATTO MAPPA



Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopac.it
 C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

LOTTO UNICO

CT, foglio 9, Comune di Trescore Balneario:

✓ **mappale 9043** di are 7.70, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, RD Euro 2,39, RAEuro 3,38.

Si tratta di un appezzamento di terreno edificabile posto in zona a destinazione residenziale e compatibili, di forma regolare e comodo accesso da via Fornaci, già urbanizzato, con un'essenziale ma idonea dotazione di parcheggi. Lo sfruttamento è, prevalentemente residenziale, con una capacità edificatoria di 280 m² di S.l.p., un'altezza massima di 10 m (n. 3 piani), per una superficie fondiaria di 770 m², pari a 800/m³ di costruzione.

Terreni con queste caratteristiche in zona vengono venduti ad un importo unitario di 100 €/m² edificabile, in modo da stabilire con **€ 28.000,00** la aspettativa di ricavo dalla vendita.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerata la zona, stante la caratteristica del terreno, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 18/24.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 6
Nominativo:	POLEOIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

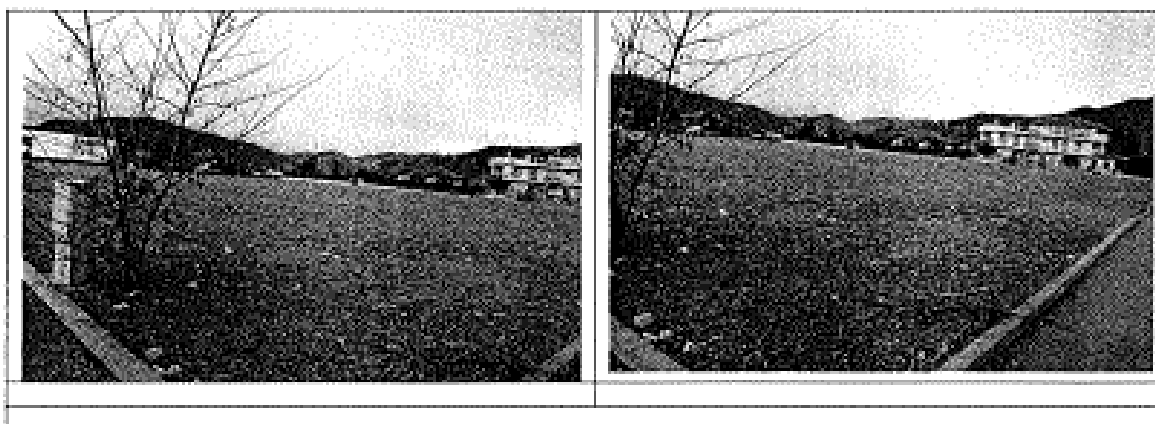
 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	1 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 25

VIA GRAZIA DELEDDA – TRESORE BALNEARIO(BG)



► COMPOSIZIONE	✓ N° 1 LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ 1.260.000,00 €
► N° LOTTI	✓ 1
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ UNICA SOLUZIONE: 18 - 24

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 12 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Trescore Balneario, Via Grazia Deledda, in zona di espansione residenziale-commerciale, alla periferia nord-ovest dell'edificato urbano, l'intera quota di proprietà e possesso di un lotto di terreno edificabile già urbanizzato.

► DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

CT, foglio 9, Comune di Trescore Balneario:

- ✓ **mappale 9527** di are 12.85, qualità SEMINATIVO, classe 2, RD Euro 6,30, RA Euro 6,64;
- ✓ **mappale 9543** di are 14.90, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 7,31, RA Euro 7,70;
- ✓ **mappale 9540** di are 0.11, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,05, RA Euro 0,06;
- ✓ **mappale 9526** di are 14.35, qualità SEMINATIVO, classe 2, RD Euro 7,04, RA Euro 7,41;
- ✓ **mappale 9535** di are 0.05, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,02, RA Euro 0,03;
- ✓ **mappale 9537** di are 1.15, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,56, RA Euro 0,59;
- ✓ **mappale 9539** di are 11.55, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 5,67, RA Euro 5,97;
- ✓ **mappale 9542** di are 1.95, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,96, RA Euro 1,01.

CONFINI

Confini da nord del lotto in corpo unico: mapp. 9538, mapp. 9541, mapp. 4549, mapp. 4553, mapp. 9525, mapp. 9524, mapp. 9523, mapp. 9522, mapp. 9534, mapp. 9536.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il lotto edificabile è inserito nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Trescore Balneario nei "Piani Attuativi Vigenti", che comprende Piani di Lottizzazione e/o Piani Attuativi già previsti nel precedente P.R.G. e già convenzionati, a destinazione residenziale o artigianale-industriale. I parametri edilizi sono conformi alla convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale ed in fase attuativa dovranno essere verificati sulla base delle definizioni di indici vigenti all'epoca dell'approvazione del piano. I Piani Attuativi Vigenti allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verranno considerati Tessuto Residenziale Consolidato (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica in caso di preesistente Piano di Recupero) con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione, sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa. Resta fermo l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e prescrizioni stabilite dal Piano Attuativo. Lo sfruttamento è, prevalentemente residenziale, con una capacità edificatoria di 14.000 m³, per una superficie fondiaria di 5.691 m².

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESSORE (BALNEARIO) (BG)	Revisione:	0

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

Mappali 9527, 9543, 9540:

- ✓ **Atto di compravendita** in data 18/09/2007 n. 119102 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 24/09/2007 ai nn. 58622/33639;
- ✓ **Atto di cessione** del 29/03/2010 n. 19618 repertorio Notaio Francesco Figlioli di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 20/04/2010 ai nn. 20552/11878 ed ai nn. 20553/11879.

Mappali 9526, 9535, 9537, 9539, 9542:

- ✓ **Atto di compravendita** in data 02/04/2010 n. 129641 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 21/04/2010 ai nn. 20885/12082.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza (Mappali 9526, 9535, 9537, 9539, 9542)

- ✓ **Convenzione per attuazione piano di lottizzazione** trascritta, a Bergamo, in data 22/02/1984 ai nn. 6086/5291;
- ✓ **Servitù a favore del** [REDACTED] **scritta, a Bergamo, in data 22/11/1994 ai nn. 33851/24720.**

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Convenzione Edilizia** nn. 20535/11861 del 20/04/2010 (atto del 29/03/2010 n. 19618 repertorio Notaio Francesco Figlioli di Bergamo) a favore [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. e molti altri, per piano attuativo di iniziativa privata;
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 7351/1067 del 14/02/2012 (atto in data 07/02/2012 n. 137172 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (grava sui mappali 9527, 9543, 9540);
- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 9965/1479 in data 02/03/2012 (atto del 24/02/2012 n. 137319 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di [REDACTED]
[REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma [REDACTED] (grava sui mappali 9526, 9535, 9537, 9539, 9542);

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

- ✓ **Convenzione Edilizia** nn. 46887/32622 del 23/11/2015 (atto del 27/10/2015 n. 12585 repertorio Notaio Marco Tucci di Bergamo) a favore di [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L. e molti altri, per piano di lottizzazione;
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31/01/2018 ai nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO UNICO

CT, foglio 9, Comune di Trescore Balneario:

- ✓ **mappale 9527** di are 12.85, qualità SEMINATIVO, classe 2, RD Euro 6,30, RA Euro 6,64;
- ✓ **mappale 9543** di are 14.90, qualità SEMINARBOR, classe 2, RD Euro 7,31, RA Euro 7,70;
- ✓ **mappale 9540** di are 0.11, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,05, RA Euro 0,06;
- ✓ **mappale 9526** di are 14.35, qualità SEMINATIVO, classe 2, RD Euro 7,04, RA Euro 7,41;
- ✓ **mappale 9535** di are 0.05, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,02, RA Euro 0,03;
- ✓ **mappale 9537** di are 1.15, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,56, RA Euro 0,59;
- ✓ **mappale 9539** di are 11.55, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 5,67, RA Euro 5,97;
- ✓ **mappale 9542** di are 1.95, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,96, RA Euro 1,01.

Si tratta di un appezzamento di terreno edificabile posto in zona a destinazione residenziale e compatibili, di forma regolare e comodo accesso da via Grazia Deledda e da nuova strada di lottizzazione, già urbanizzato, inserito in un Piano di Lottizzazione a destinazione mista. Lo sfruttamento è, prevalentemente residenziale, con una capacità edificatoria di 14.000 m³, per una superficie fondiaria di 5.691 m².

A seguire la cartografia catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - ESTRATTO MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 6
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Trescore Balneario, terreni come il nostro, completamente urbanizzato e pronto all'edificazione, che sconta una elevata volumetria realizzabile, sono venduti a valori che oscillano tra un minimo di 80,00 €/m³, ad un massimo di € 120,00 €/m³.

Nel nostro caso, trattandosi di un terreno di completamento già urbanizzato, ma con una notevole volumetria disponibile, la valutazione non coerente minima potrebbe essere di 90,00 €/m³ in modo da calcolare in € 1.260.000,00 la possibile aspettativa di ricavo dalla vendita.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

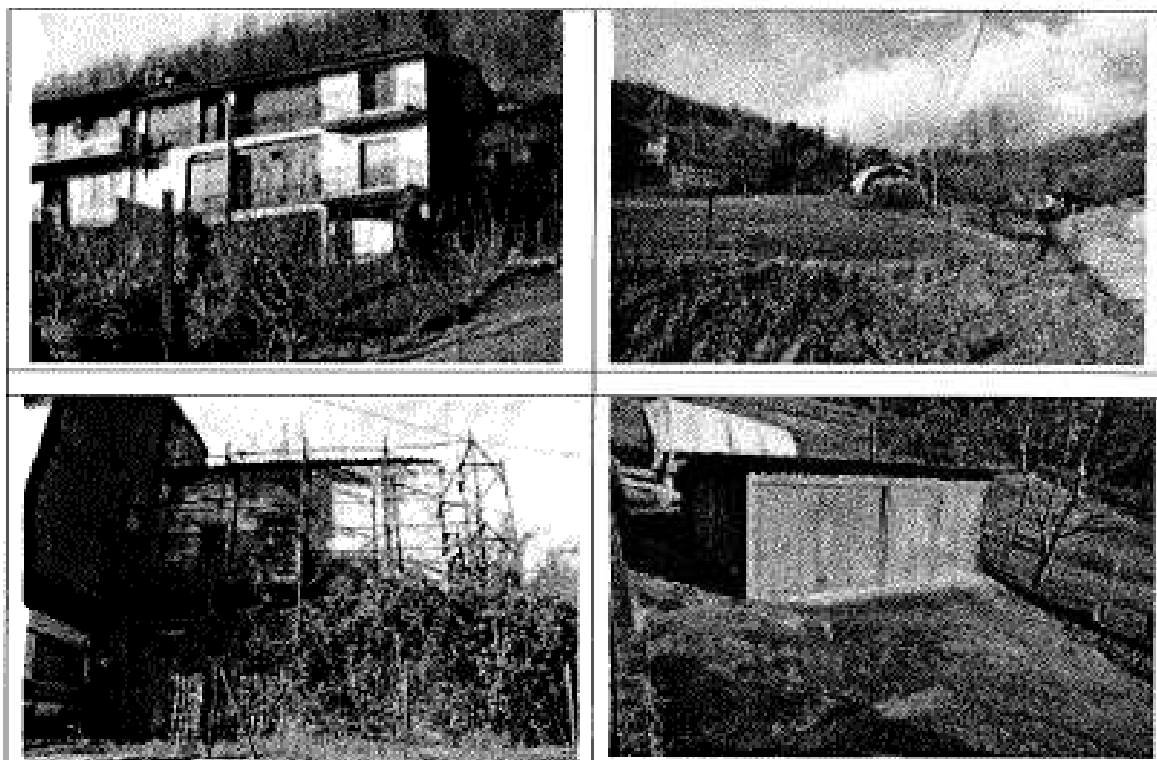
Considerata la zona, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 18/24.

Emis:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	1 di 14
Nominativo:	POLEDE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 23

VIA DON GIOVANNI MINZONI - TRESORE BALNEARIO (BG)



► COMPOSIZIONE

- ✓ PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE
- ✓ PORZIONE DI CASCINA (RUDERE)
- ✓ 2 BOX AUTO IN LAMIERA
- ✓ TERRENO DI COMPENDIO

► RICAVO TOTALE ATTESO

- ✓ UNICA SOLUZIONE: 65.083,00 €

► N° LOTTI

- ✓ UNICO

► PREVISIONE DI CESSIONE

- ✓ UNICA SOLUZIONE: 12 - 18

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	2 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLA COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LA DESCRIZIONE

Alla periferia nord del Comune di Trescore Balneario, in posizione collinare, in Via Don Giovanni Minzoni, una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da appartamento di 5 locali a piano primo con annessa cantina a piano terra (non accessibile), appartamento di 5 locali a piano secondo con annessa cantina a piano terra, n. 2 box auto in lamiera in corpo staccato, porzione di cascina-rudere costituita da un vano a piano terra e sottotetto a piano primo, oltre a terreno a compendio.

► I DATI CATASTALI

In Comune Amministrativo e Censuario di Trescore Balneario, in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio - N.C.E.U., censiti al foglio 5, Via Vallesse sn, con i seguenti identificativi, costituente un lotto unico per la vendita:

- ✓ **mappale 1311/2**, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6,5, RC Euro 302,13;
- ✓ **mappale 1311/3**, piano T-2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6,5, RC Euro 302,13;
- ✓ **mappale 10476/1**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, RC Euro 32,23;
- ✓ **mappale 10476/2**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, RC Euro 32,23.

NCEU, foglio 19, Via Don Giovanni Minzoni n. SN:

- ✓ **mappale 1313/2**, piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 2, RC Euro 68,17;

come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate alla denuncia di costituzione per u.i.u. sfuggite all'impianto meccanografico (foglio d'osservazione n. 670/93) registrata all'U.T.E. di Bergamo il 01/12/1987, in atti dal 10/02/1994, n. 29581.1/1987 e successiva denuncia di Variazione per classamento del 16/12/2009, n. BG0402561 prot., in atti da pari data al n. 40549.1/2009 (mappali 1311/2 e 1311/3), denuncia di variazione per planimetria mancante - preallineamento registrata all'U.T.E. di Bergamo in data 05/08/1980 al n. BG0091295 di prot., in atti dal 26/03/2010, n. 870.1/1980 (mappale 1313/2), denuncia di costituzione registrata all'U.T.E. di Bergamo in data 15/10/2015 al n. BG0255969 di prot., in atti da pari data, n. 1695.1/2015 (mappali 10476/1 e 10476/2), oltre ai terreni al C.T. censiti al foglio 9:

- ✓ **mappale 10477** di are 14.23, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, RD Euro 4,78, RA Euro 6,25.

Il tutto in capo alla società **POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, per l'intera quota di proprietà e possesso, oltre la quota di comproprietà degli enti, spazi, impianti, servizi comuni come per legge, in particolare:

- ✓ **mappale 1311/4**, identificante il portico ed il cortile a piano terra e la scala, comune ai mappali 1311/2 e 1311/3;
- ✓ **mappale 1311/5**, identificante il portico a piano terra, comune ai mappali 1311/2, 1311/3 ed altri.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	3 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

I fabbricati ai mappali 1311/2, 1311/3 e 1313/2 sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente:

per i mappali 1311/2 e 1311/3:

- ✓ In data 30/09/1986 è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria n. 8122 prot. e che rispettivamente in data 30/09/1986 e 27/01/1987 sono state pagate le rate della relativa oblazione.
- per il complesso immobiliare in cui sono inserite le u.i. in oggetto:**
- ✓ In data 08/06/1990 è stata rilasciata dal Comune di Trescore Balneario "Autorizzazione Edilizia in Sanatoria" n. 69/1990 R.C. per opere varie;
- ✓ In data 17/08/1992 è stata rilasciata dal Comune di Trescore Balneario "Autorizzazione Edilizia" n. 140/92 P.E., n. 4397 prot. per opere di "parziale chiusura di porticato";
- ✓ In data 19/07/1997 è stata rilasciata dal Comune di Trescore Balneario "Autorizzazione Edilizia" n. 133/97 R.C., n. 6634/97 prot. per opere di "ricostruzione di tratto di muro di sostegno".

Successivamente non sono state eseguite opere per cui fossero necessari altre autorizzazioni o comunicazioni.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Sono state rilevate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, consistenti nei balconi a piano primo e secondo posti sulla facciata sud dei mappali 1311/2 e 1311/3. Considerata la vetustà del fabbricato e delle relative autorizzazioni edilizie originarie, non è stato possibile determinare se le sopracitate difformità siano state autorizzate ed erroneamente non riportate negli elaborati catastali (derivanti da una ricostruzione proveniente dall'impianto meccanografico) o siano state realizzate senza autorizzazione. Per la regolarizzazione del presunto illecito sarà necessario procedere all'ottenimento di un'autorizzazione edilizia in Sanatoria, nel caso specifico un Permesso di Costruire in Sanatoria, per il rilascio del quale dovrà essere dimostrata la "doppia conformità" delle opere e corrisposti gli oneri e le relative sanzioni pecuniarie.

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di fusione per incorporazione** [REDACTED] dell'8.03.2016 n. 150054 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, non trascritto.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità pregiudizievoli

[REDACTED] **ipoteca volontaria** nn. 6991/1116 dell'08/02/2010 (atto in data 02/02/2010 n. 129034 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo, a [REDACTED]

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	4 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

_____ e contro POLEDIL S.R.L.,

_____ (grava con esclusione del mappale 1313/2, oltre che su altri beni, su beni dei coobbligati e su beni venduti);

- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31/01/2018 al nn° 4551/3096.

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in valutazione, situato in una tranquilla zona collinare alla periferia nord del Comune di Trescore Balneario, è composto da un terreno in pendenza su cui sorgono i box auto, e da una porzione di fabbricato, costituito dall'ampliamento e la ristrutturazione di parte dell'originario edificio denominato "Cascina Valeriana", in cui sono inseriti la porzione di rudere e, non in continuità, le unità immobiliari residenziali a piano terra, primo e secondo. La struttura che contiene i due box auto è realizzata in lamiera preverniciata, con copertura in onduline in fibrocemento contenente amianto, la quale dovrà essere rimossa e smaltita da azienda specializzata al trattamento di rifiuti speciali e sostituita. Il rudere, identificato con il mappale 1313/2, è essenzialmente costituito da una porzione di edificio su due piani, addossata al resto del complesso immobiliare principale, sul lato ovest del fabbricato. L'unità immobiliare, realizzata in muratura di pietrame intonacata e legno, è pericolante, con parte del tetto già crollata, ed è invasa da piante e rampicanti. Sul lato dell'edificio posto ad est troviamo la porzione di fabbricato residenziale, derivante da un'ormai datata ristrutturazione e ampliamento dell'originaria cascina. L'accesso agli appartamenti a piano primo e secondo avviene dal cortile comune a piano terra, dove si affaccia la cantina associata al mappale 1311/3, mentre la cantina associata al mappale 1311/2 si trova nella porzione di rudere posto in aderenza al fabbricato sul lato nord, inaccessibile in quanto transennata e pericolante, nonché invasa da piante e rampicanti. A piano primo e piano secondo troviamo le due unità immobiliari residenziali, con pianta pressoché identica. A piano primo la scala sbarca direttamente nel locale soggiorno, ampio e molto luminoso. Da qui si raggiungono gli altri locali della casa, di cui però solo uno ha un serramento esterno e gode di illuminazione naturale diretta, mentre i locali posti sul lato ovest sono tutti senza aperture esterne, illuminati da aperture interne che si affacciano sul locale soggiorno. La situazione si ripete a piano secondo, con l'eccezione di un piccolo abbaino presente nel bagno posto sul lato nord-ovest. I locali sono disabitati ormai da tempo e sono privi dei requisiti di agibilità, con impianti elettrico ed idraulica obsoleti ed inadeguati, privi di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, con la presenza di evidenti segni di umidità, inutilizzabili se non a seguito di una ristrutturazione importante. Il complesso immobiliare è inserito nel P.d.R. del P.G.T. del Comune di Trescore Balneario in

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	5 di 14
Nominativo:	FOLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 12 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

zona TRC1 – Insediamenti residenziali sparsi, comprendente le aree con insediamenti residenziali sparsi nel tessuto agricolo, non riconducibili in maniera diretta alla conduzione del fondo. In tali aree è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti una tantum nel limite del 20% della S.l.p. regolarmente autorizzata (entro il limite massimo di 100 m²), nel rispetto delle norme urbanistiche, con altezza massima degli edifici paria ai due piani abitabili. Sono ammesse opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, mentre eventuali opere di demolizione e ricostruzione sono subordinate a Permesso di Costruire Convenzionato. A seguire alcune fotografie dimostrative.



LOTTO UNICO

N.C.E.U. Foglio 5:

- ✓ mappale 1311/2, appartamento a piano primo e cantina: superficie ragguagliata m² 122,35;
- ✓ mappale 1311/3, appartamento a piano primo e cantina: superficie ragguagliata m² 121,73;
- ✓ mappale 10476/1, box in lamiera: superficie m² 13,26;
- ✓ mappale 10476/2, box in lamiera: superficie m² 13,26.

N.C.E.U. Foglio 19:

- ✓ mappale 1313/2, rudere superficie m² 87,04.

C.T. Foglio 9:

- ✓ mappale 10477, terreno di m² 1.423,00

A seguire la documentazione catastale.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	6 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ESTRATTO MAPPA



Empo:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	7 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ-COPENICO, 52 - TRESSORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP. 1311

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compiuto da:
Oprandi Rinaldo
 iscritto all'albo:
 geometri
 Prov. Bergamo N. 2294

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Comune di Tressore Balneario

Sezione: Foglio: 5

Particella: 1311

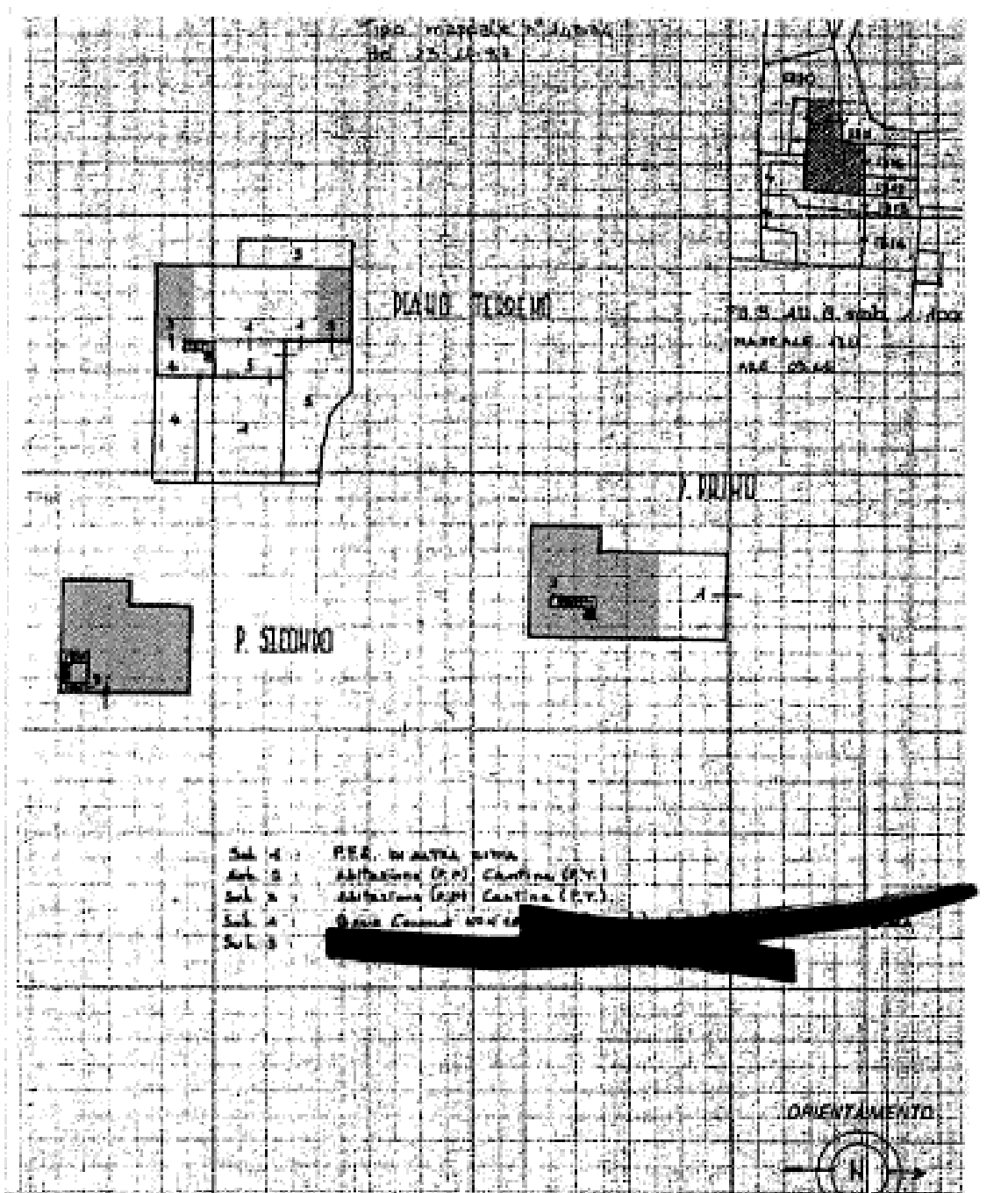
Protocollo n. BG0406631 del 18/12/2009

Foglio Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

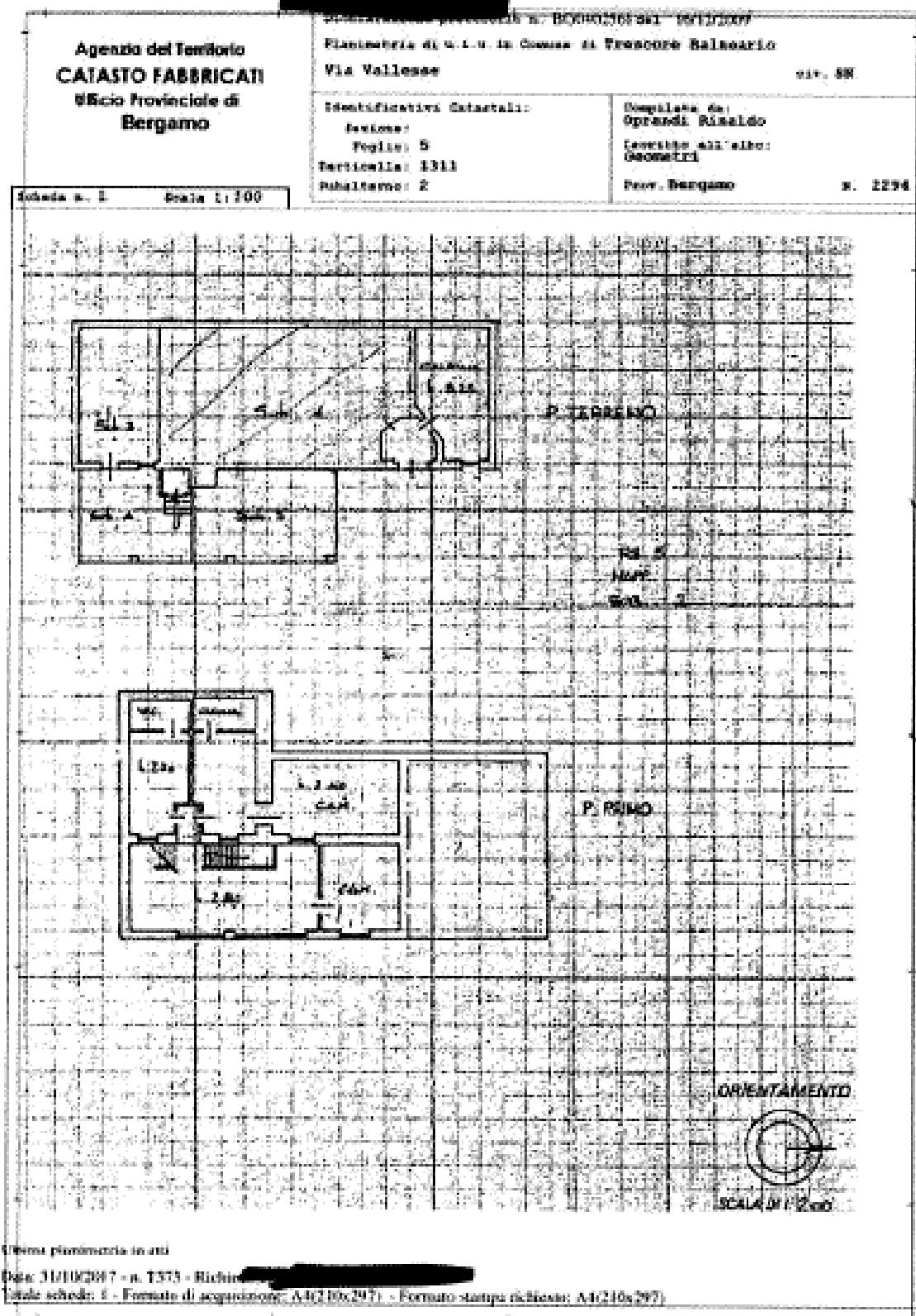
Scala 1 : 500



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - MAPPALE 1311/2

Data: 31/08/2017 - n. T373 - Richiedente: [REDACTED]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/08/2017 - Comune di TRESSCORE BALNEARIO (BG) - Foglio 5 - Particella 1311 - Subalterno 2 - VIA VALLESSE n. 32 - TRESSCORE BALNEARIO (BG)

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MORCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	8 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - MAPPALE 1311/3

Data: 31/10/2017 - n. T374 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Identificativo catastale n. 800407567/001 - 10/01/2009 Planimetria di n. 1-4-18 Comune di Trescore Balneario Via Vallesse		div. SE
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 1311 Subalterno: 3	Compilata da: Oprandi Rinaldo Secondo all'albo: Geometri Prov. Bergamo	n. 2294

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 31/10/2017 - n. T374 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Quanto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2017 - Comune di TRESORE BALNEARIO (IL 88) - n. Foglio: 5 - Particella: 1311 - Subalterno: 3 - VIA VALLESSE n. 38 piano T+2

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISAMMISSIONE	Pagina:	10 di 14
Nominativo:	POLEDRI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICOLÒ COPERNICO, 32 - PRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	D

LOTTO UNICO - MAPPALE 1313/2

Data: 31/10/2017 - n. T375 - Richiedente: [REDACTED]

Agenda del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo		Distanza prototipo n. RC0091205421 1000/0110 Planimetria di n. a. v. in Comune di Trescore Balneario Via Don Giovanni Minzoni		alt. SM
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 1313 Subalterno: 2		Completata da: Opandi, Rinaldo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Bergamo		n. 2294
Scheda n. 1 Scala 1:200				
PIANTA PIANO TERRENO PIANTA PRIMO PIANO 				
Ultimo planimetria in atti Data: 31/10/2017 - n. T375 - Richiedente: [REDACTED] Totale schede: 1 - Forme di assegniamento: A4(210x297) - Forme di assegniamento: A4(210x297)				

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (I. 308) - e Foglio 15 - Particella 1313 - Subalterno 2 n. 2294

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	11 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicola Copernico, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

ELABORATO PLANIMETRICO MAPP. 10476

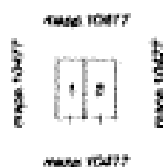
Data: 23/12/2017 - n. T286999 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da:	Opando Rinaldo
Inscritto all'albo:	geometri
Prov. Bergamo	N. 65294

Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Comune di Trescore Balneario	Protocollo n. BG0025969 del 15/10/2015
Sezione: Foglio: 5 Particella: 10476	Tipo Mappa n. 254812 del 14/10/2015
Ricostruzione grafica del subalterno	
Scala 1 : 500	

PIANO TERRA



Prima planimetria in atti

Data: 23/12/2017 - n. T286999 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Firmato di acquisizione: A40210s2871 - Firmato stampo digitale: A40210s2871 - Fattori di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (BG) - c. Foglio: 5 - Particella: 10476 - Elaborato planimetrico

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONI	Pagina:	12 di 14
Nominativo:	POLELLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICCOLO' COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - MAPPALE 10476/1

Data: 31/10/2017 - n. T379 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Richiesta prototipo n. BG003998744 15/10/2017 Planimetria di s.i.m. da Comune di Trescore Balneario Via Don Giovanni Minzoni		niv. SMC
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 10476 Subalterno: 1	Computato da: Operai Ansaldo Iscritto all'albo: GEOMETRI	Prov. Bergamo
Scheda n. 1	Scala 1:200		

mapa 10477

mapa 10477

PIANO TERRA

Conto del Fabbricato - Situazione al 31/10/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (L.385) - e Foglio 5 - Particella 10476 - Subalterno 1 -
 VIA DON GIOVANNI MINZONI SMC piano 1)

Ultima planimetria in atti

Data: 31/10/2017 - n. T379 - Richiedente: [REDACTED]

Scale schede 1 - Estratto di liquidazione n. 45110/257

Geom. Enrico Ambrosini
 24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geoproc.it
 C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	12 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA NICCOLO COPERNICO, 32 - TRESCORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

LOTTO UNICO - MAPPALE 10476/2

Data: 31/10/2017 - n. T380 - Richiedente: [REDACTED]

Agenda delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione presentata n. 100059099 del 13/10/2017 Planimetria di u.a.u. in Comune di TRESCORE BALNEARIO Via Don Giovanni Minzoni 414, 000	
	Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 10476 Subalterno: 2	Compilata da: Operai Rinaldo Inviata all'ufficio: Geometri Prov. Bergamo M. 02204
Scheda n. 1 Scala 1:200		
Ultima planimetria in atti Data: 31/10/2017 - n. T380 - Richiedente: [REDACTED] Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (BG) - c. Foglio: 5 - Particella: 10476 - Subalterno: 2 - VIA DON GIOVANNI MINZONI SNC - piano: 1

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data:	07/03/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo:	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina:	14 di 14
Nominativo:	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Niccolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione:	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

In zona non sono stati reperti "comparabili" da raffrontare. La valutazione è stata espressa in funzione delle reali condizioni del manufatto, assai pessime, della possibilità di utilizzo, assai scarsa, e dei costi per rendere abitabili i locali.

Sostanzialmente le quotazioni degli appartamenti e degli accessori, nelle condizioni attuali di non abitabilità, oscillano tra 100,00 €/m² ed € 200,00 €/m² in modo da calcolare con **€ 65.083,00** la possibile aspettativa di ricavo in un unico lotto, al lordo di eventuali mutui, il tutto come da riepilogo a seguire:

Lotto	Descrizione	Sup. m ²	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata m ²	Valore unitario	Valore totale €
	Appartamento piano primo mapp. 1311/2	115,30	1,00	115,30	200,00	23.060,00
	Cantina mapp. 1311/2	21,43	0,30	6,42	100,00	642,00
	Appartamento piano secondo mapp. 1311/3	115,30	1,00	115,30	200,00	23.060,00
	Cantina mapp. 1311/3	23,50	0,50	11,75	100,00	1.175,00
	Box in lamiera mapp. 10476/1	13,26	1,00	13,26	50,00	663,00
	Box in lamiera mapp. 10476/2	13,26	1,00	13,26	50,00	663,00
	Terreno mapp. 10477	1.423,00	0,05	71,15	100,00	7.115,00
	Rudere mapp. 1313/2	87,04	1,00	87,04	100,00	8.704,00
SOMMA LOTTI						65.083,00

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITA'

Considerata la zona, la situazione di degrado e la scarsa richiesta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa dalla vendita in unica soluzione possibile nell'arco temporale di mesi 12/18.