

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 Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 04

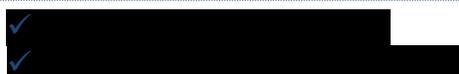
VIA MONTE GRAPPA - VIA MEAROLI - ALZANO LOMBARDO (BG)



► 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	3 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 Pasubbio 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	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò 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



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	5 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò 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/VI.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/VI.3 prot., rilasciato in data 05/07/2011 e Autorizzazione Paesistica n. 13/2011/var.1.14/AP, n. 2014/0009988/VI.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 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 dell'Enel 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	32 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 dell'Enel trascritta, 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 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 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 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.

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	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE 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



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	34 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 6 - L'ELABORATO PLANIMETRICO

<p style="text-align: center;">Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Bergamo</p>	<p style="text-align: center;">ELABORATO PLANIMETRICO</p> <p>Compiuto da: Cantamesse Davide Sezione: NS Foglio: 10</p> <p>Comune di Alzano Lombardo Dimostrazione grafica dei subalterni</p>	<p style="text-align: center;">Iscritto all'albo: Geometri Particella: 5621</p> <p>Prov. Bergamo Protocollo n. del Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500</p>	<p style="text-align: center;">N. 3796</p>
---	---	--	--

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

PIANO INTERRATO

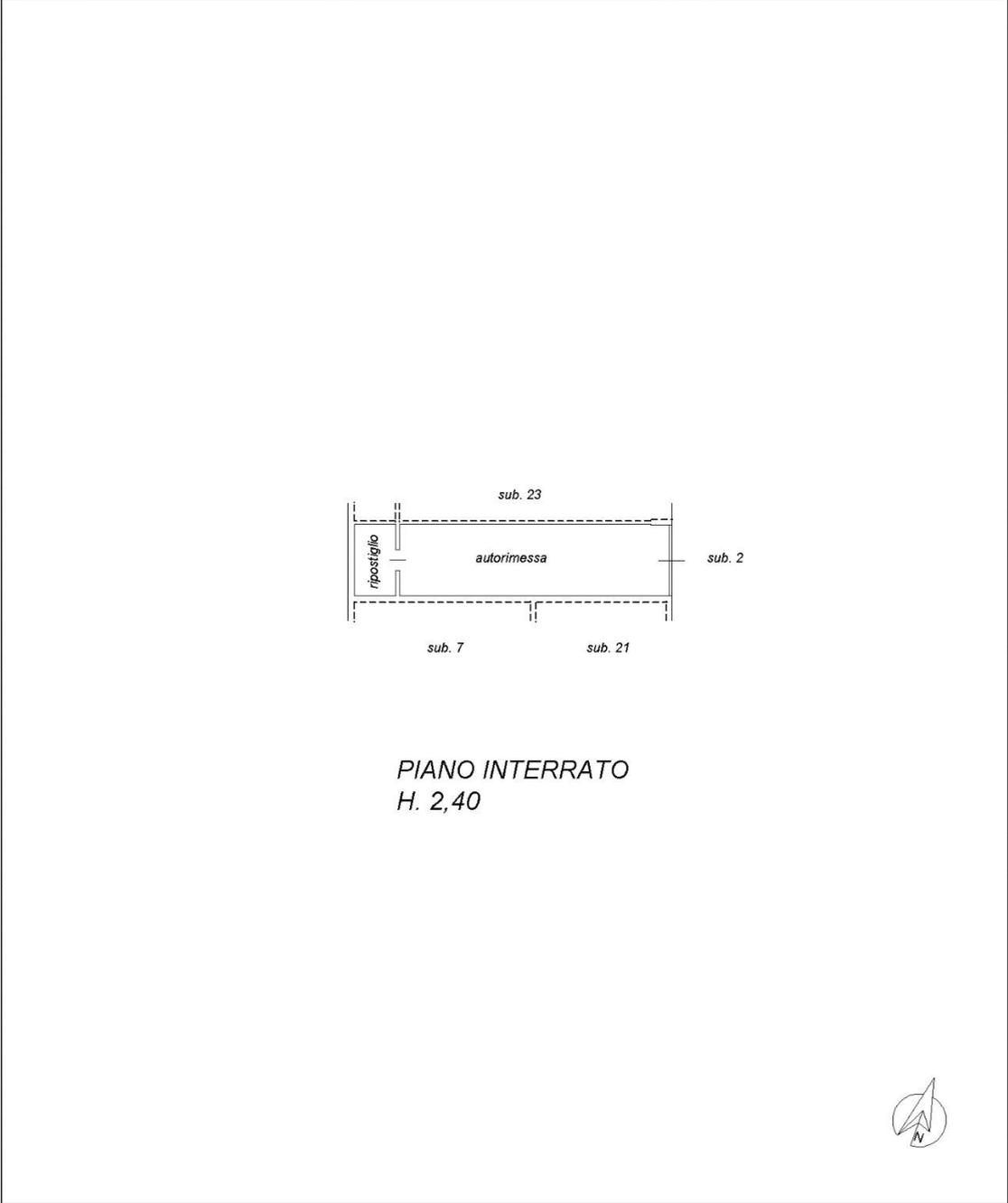
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina	35 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)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

LOTTO 6 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5621/22

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Alzano Lombardo	
Via Mearoli	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Oprandi Rinaldo
Sezione: NE	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 10	Prov. Bergamo
Particella: 5621	N. 02294
Subalterno: 22	

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	35 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE 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



Geom. Enrico Ambrosini

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

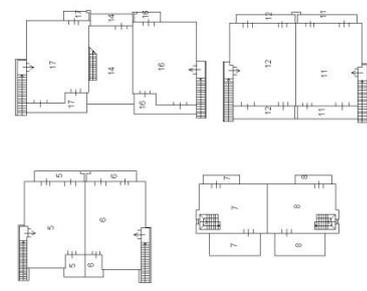
C.F. MBRNRC53D05A794R

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	37 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

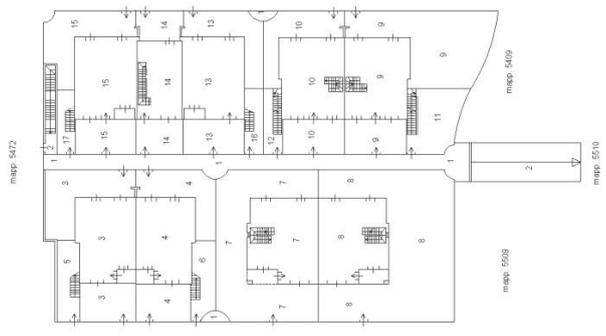
LOTTO 7 - L'ELABORATO PLANIMETRICO

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

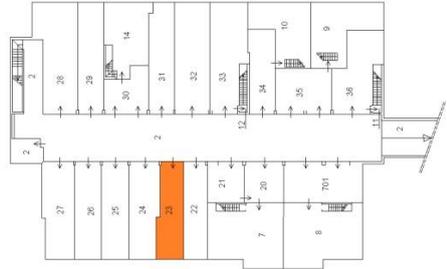
ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Alzano Lombardo Dimostrazione grafica dei subalterni	Compilato da: Cantamesse Davide Sezione: ME Foglio: 10 Tipo Mappale n. del
Iscritto all'albo: Geometri Particella: 5621	Prov. Bergamo N. 3796 Protocollo n. del Scala 1 : 500



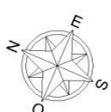
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



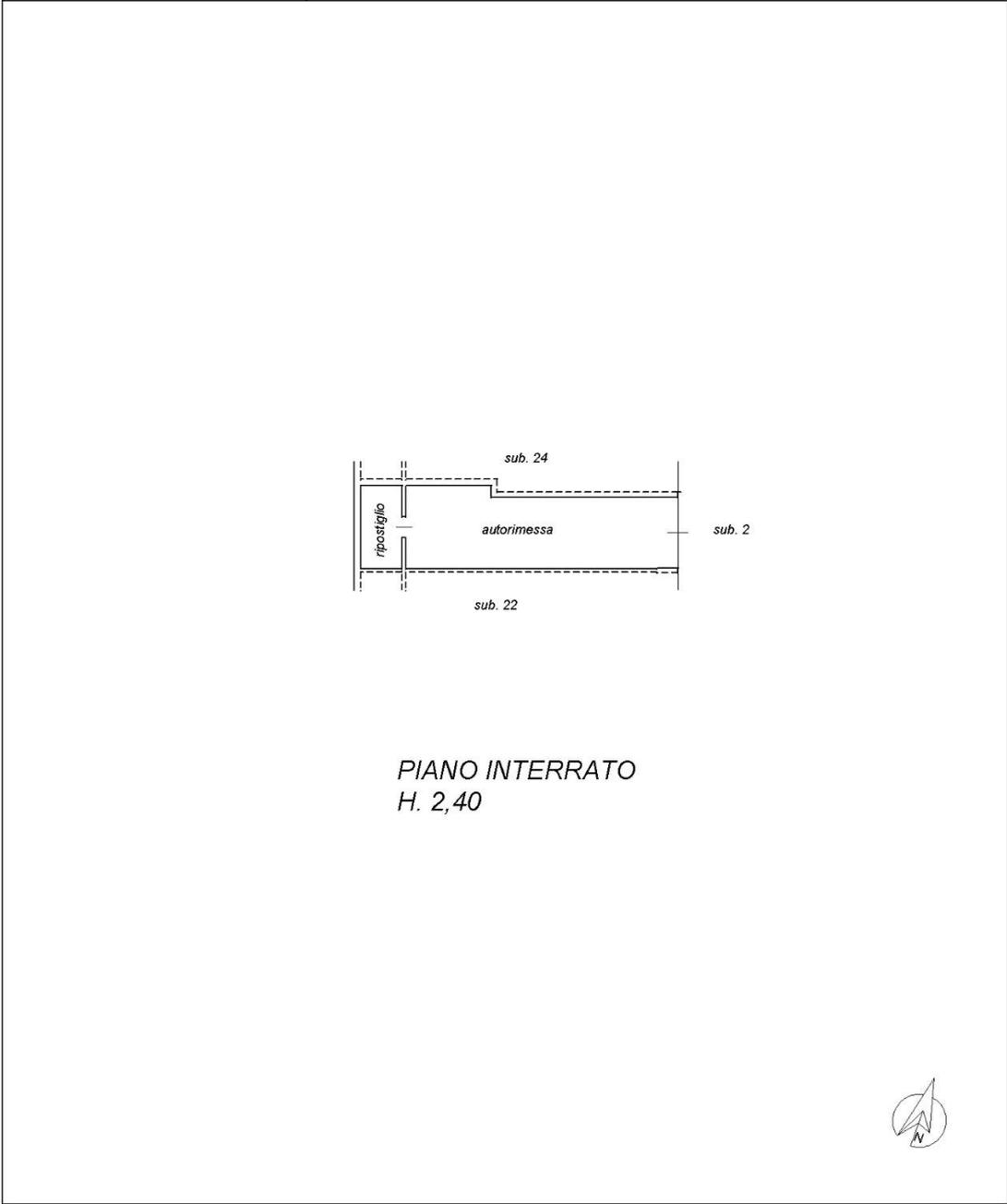
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina	38 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 7 - AUTORIMESSA - MAPPALE 5621/23

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Alzano Lombardo	
Via Mearoli	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NE	Oprandi Rinaldo
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 5621	Geometri
Subalterno: 23	Prov. Bergamo N. 02294

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	39 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE 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 bifamigliare, 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. ragguagliata m ²	Valore unitario	Valore totale €
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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	40 di 40
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

Lotto	Descrizione	Sup. raggugliata m ²	Valore unitario	Valore totale €
5				
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				817.600,00

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". 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 COMMERCIALIZZAZIONE

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.