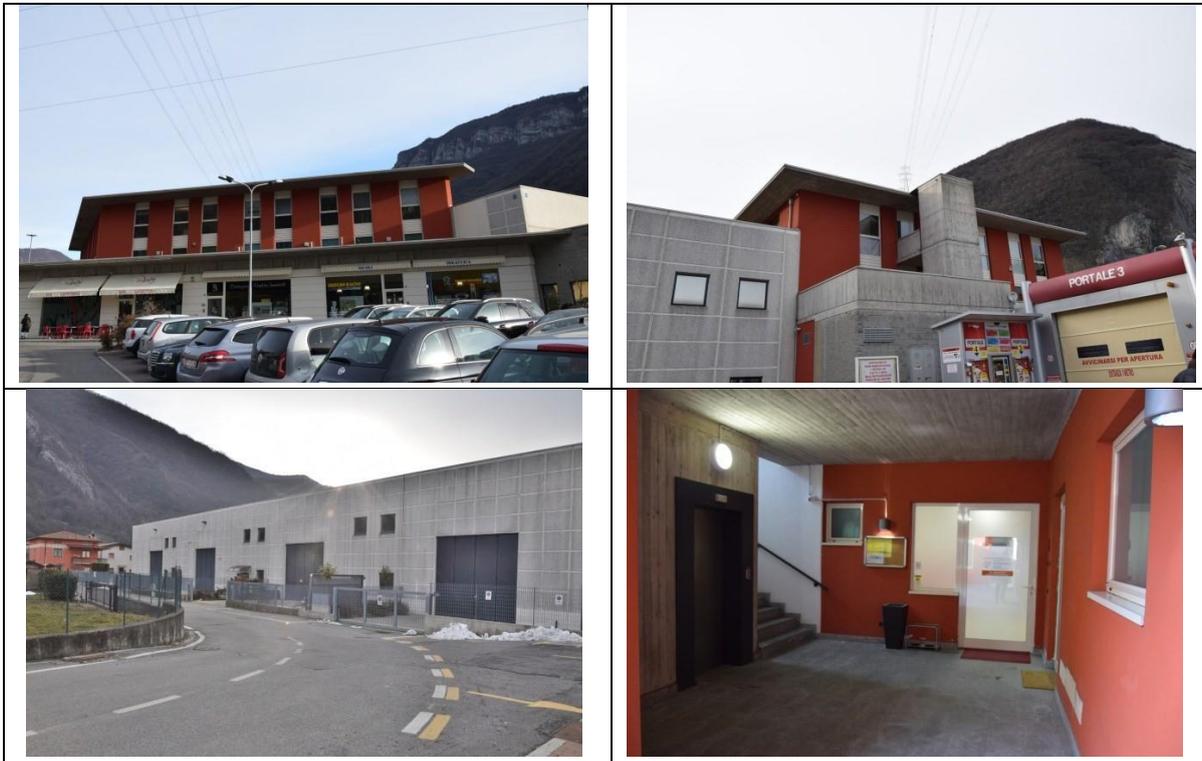


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina	1 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione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

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 12

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



► COMPOSIZIONE

- ✓ [REDACTED]
- ✓ N° 1 RISTORANTE ATTREZZATO
- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]

► RICAVO TOTALE ATTESO

✓ [REDACTED]

► N° LOTTI

✓ [REDACTED]

► PREVISIONE DI CESSIONE

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]
- ✓ [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	3 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò 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	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina	4 di 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 dell'Enel 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 dell'Enel trascritta, 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 di [REDACTED] e 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 Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED] *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	19 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED]
[REDACTED] 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 Giovanni Vacirca di Bergamo) a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED]
[REDACTED]. 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 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:

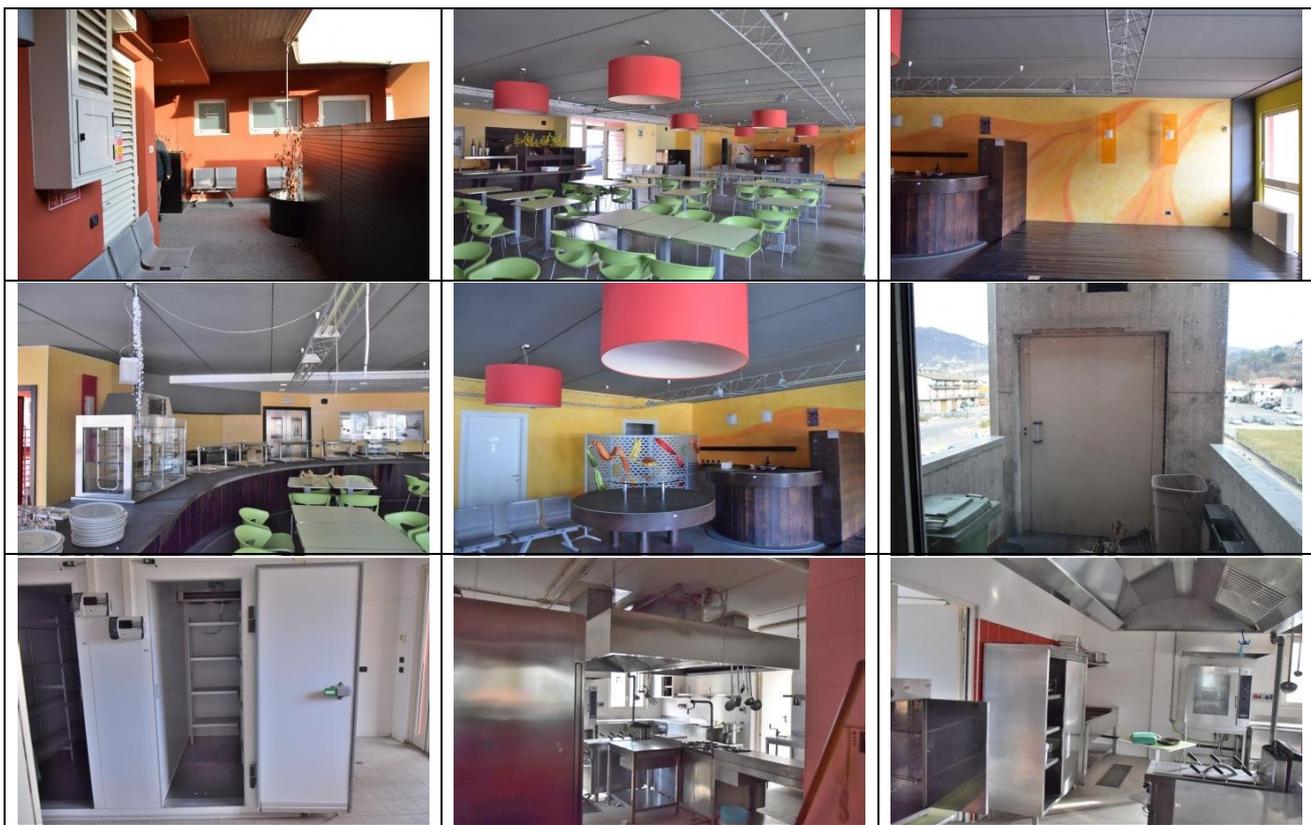
ID	QUANT.	DESCRIZIONE
431	1	Bancone ricoperto finto marmo, compreso armadiata con 4 ante scorrevoli, 4 cassetti, lavello, armadietto a due ante, assetto metallico bancone ricoperto finto marmo
432	1	Bancone bar, con armadietto a giorno rivestito in legno con pedana
433	1	Bancone rotondo buffet in metallo 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

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 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)		Revisione	0
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 portalampada		
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 scaldapietanze, 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 cassettera e 4 ante		
462	1	Bancone in finto marmo, con 4 cassetti e 4 armadietti doppia a nta scorrevole		
463	3	Mensole 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 anta scorrevole con 3 ripiani		

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 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE 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 O4X
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 T5S
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 SONY5 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

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	22 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0



A seguire la cartografia catastale

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	22 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 5 - L'ELABORATO PLANIMETRICO



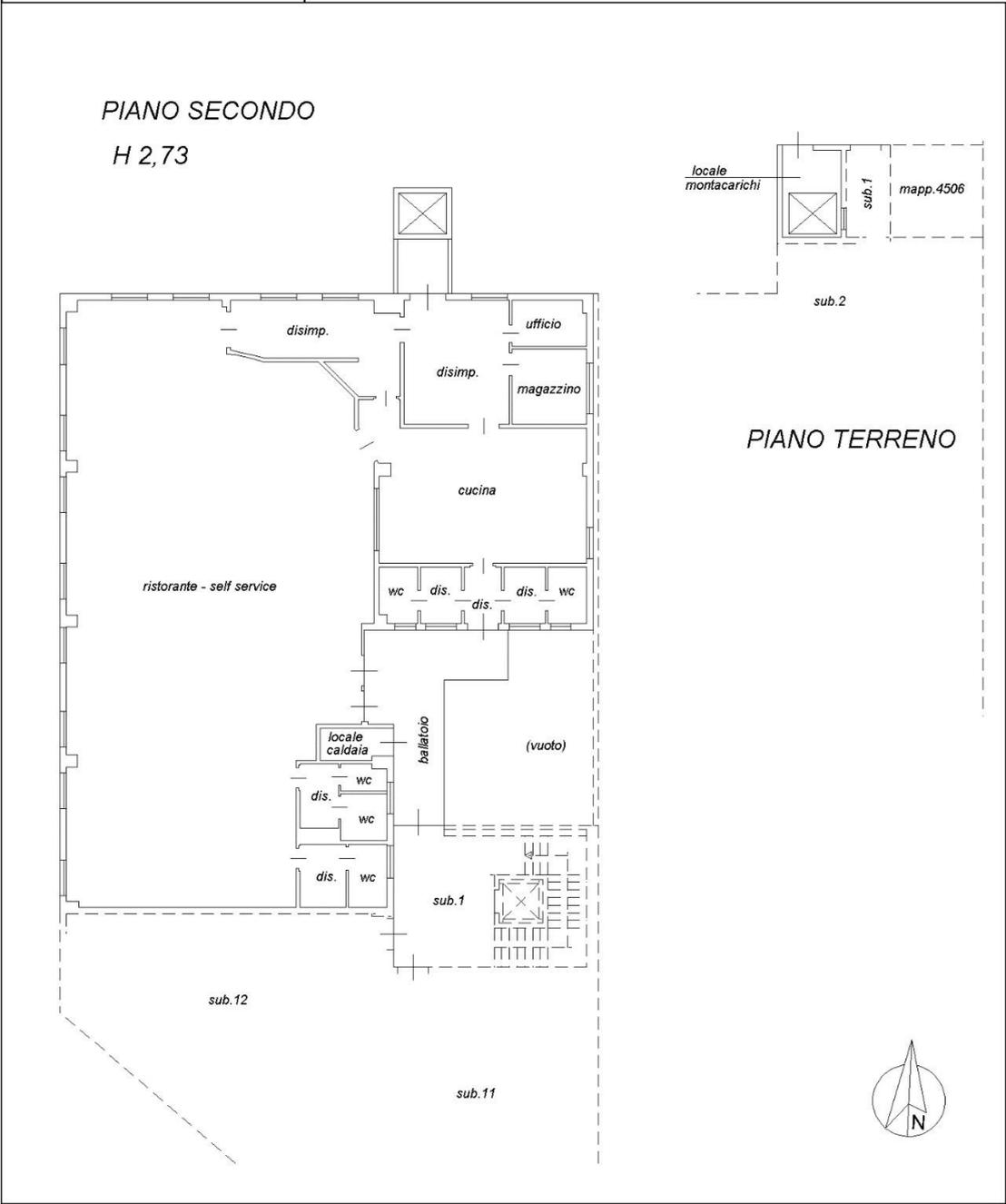
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina	23 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)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

LOTTO 5 - RISTORANTE – MAPPALE 4743 SUB. 13

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casazza	
Via Nazionale _____ civ. SN _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: MO	Oprandi Rinaldo
Foglio: 7	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 4743	Prov. Bergamo
Subalterno: 13	N. 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	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò 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:

✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]

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

➤ **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**



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	25 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

