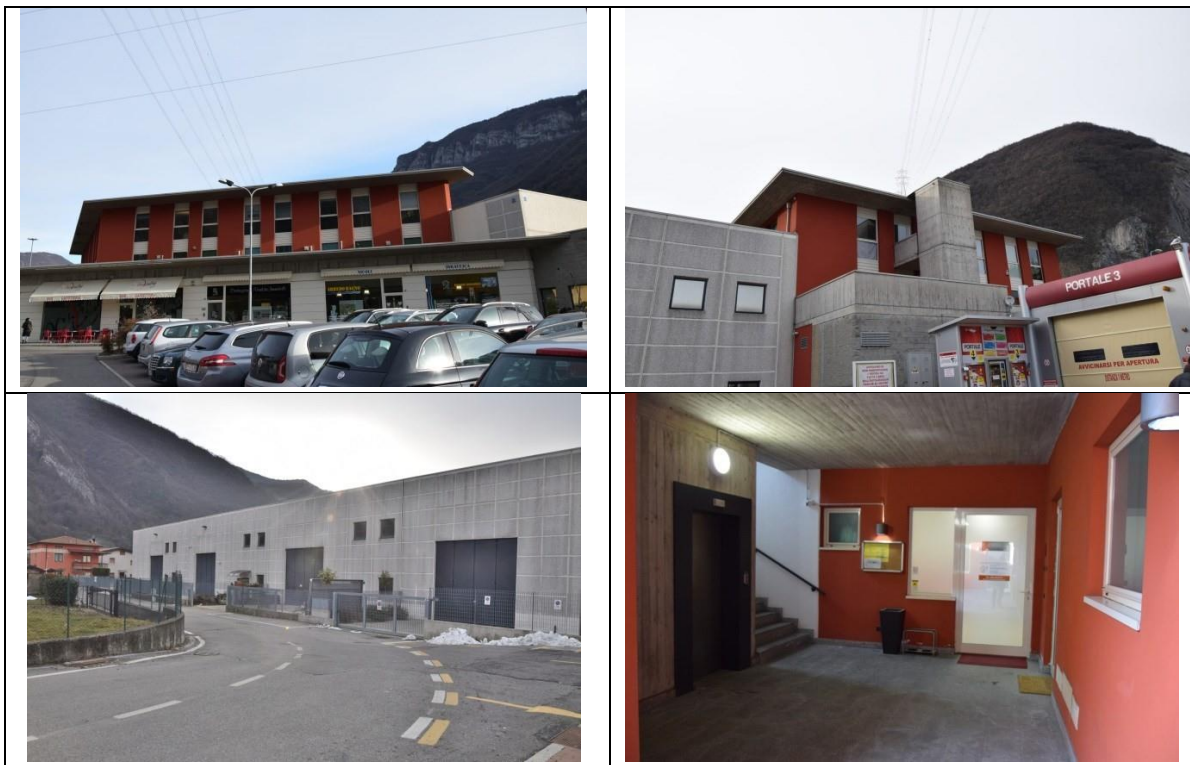


Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina	1 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione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

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 12

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



► COMPOSIZIONE

✓	[REDACTED]
✓	[REDACTED]
✓	UFFICI
✓	[REDACTED]
✓	[REDACTED]
✓	[REDACTED]

► RICAVO TOTALE ATTESO

✓	[REDACTED]
---	------------

► N° LOTTI

✓	[REDACTED]
---	------------

► PREVISIONE DI CESSIONE

✓	[REDACTED]
✓	[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	2 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE 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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

- ✓ [REDACTED]

LOTTO 5

- ✓ [REDACTED]

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 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	5 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.

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

LOTTO 2

- **MAPP. 4743/7 – UFFICIO**
- **MAPP. 4743/6 – UFFICIO**
- **SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA COMPLESSIVA VENDIBILE: 250 m²**

Si tratta di due uffici catastalmente separati ma uniti nell'utilizzo composti da:

- ✓ SUB 7 – ingresso, disimpegno, tre vani ad ufficio con bagni, terrazzo. Dal disimpegno tramite una porta si accede al
- ✓ SUB 6 – con atrio di ingresso, bagni, ripostiglio tre vani ad ufficio e terrazza.

Gli uffici si presentano in buone condizioni di conservazione e di manutenzione, fatta eccezione per alcune vistose crepe di assestamento visibili lungo le pareti. I locali sono privi di posti auto.

Attualmente i locali sono concessi in locazione ad un canone annuo di € 12.000,00.



A seguire la cartografia catastale

LOTTO 2 - 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	11 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

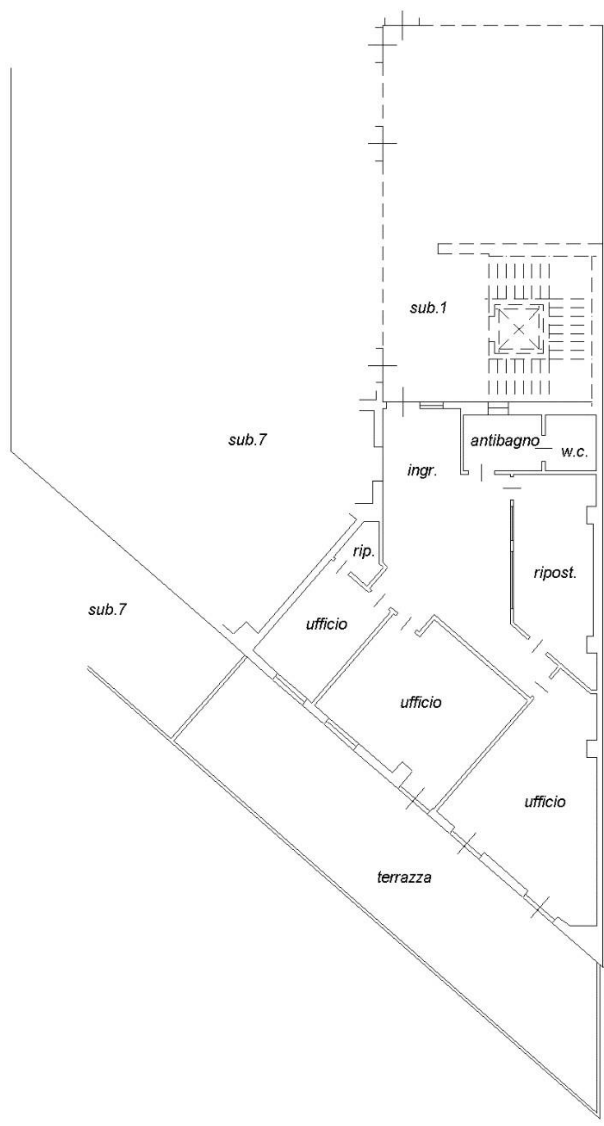
LOTTO 2 - UFFICIO - MAPPALE 4743 SUB. 6

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Bergamo

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

Scheda 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	11 di 26
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

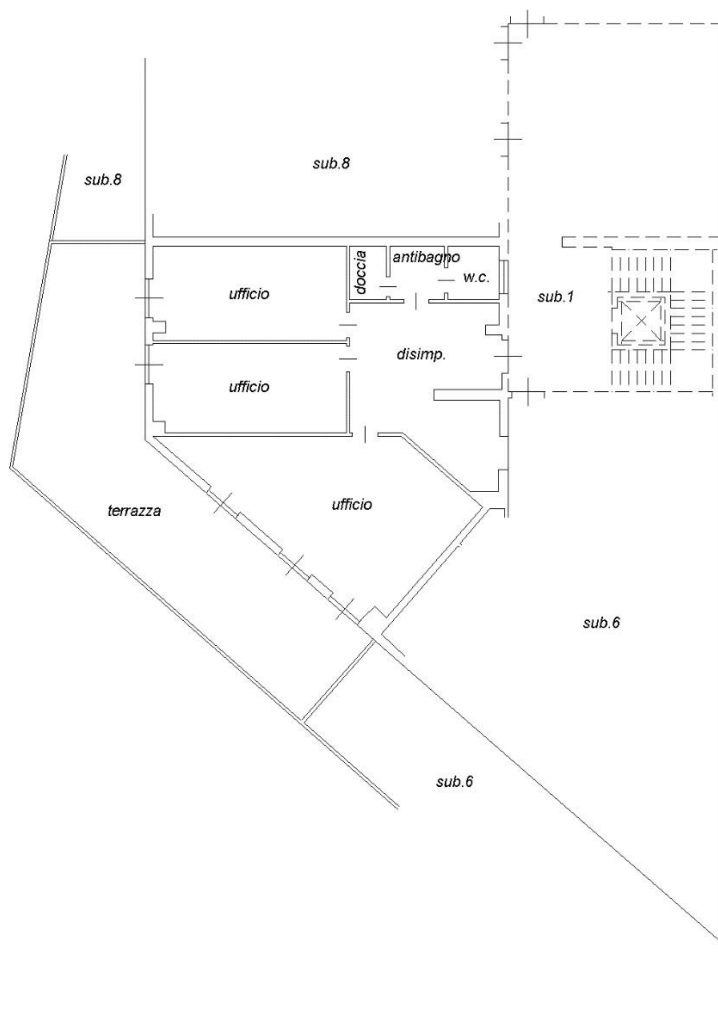
LOTTO 2 - UFFICIO – MAPPALE 4743 SUB. 7

**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. 4/F
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: MO	Oprandi Rinaldo
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 4743	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Bergamo
	N. 2294

Scheda 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	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 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	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

