

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 - 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 Nicolò 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 nei "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
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 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 ai 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 carrabile 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 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:

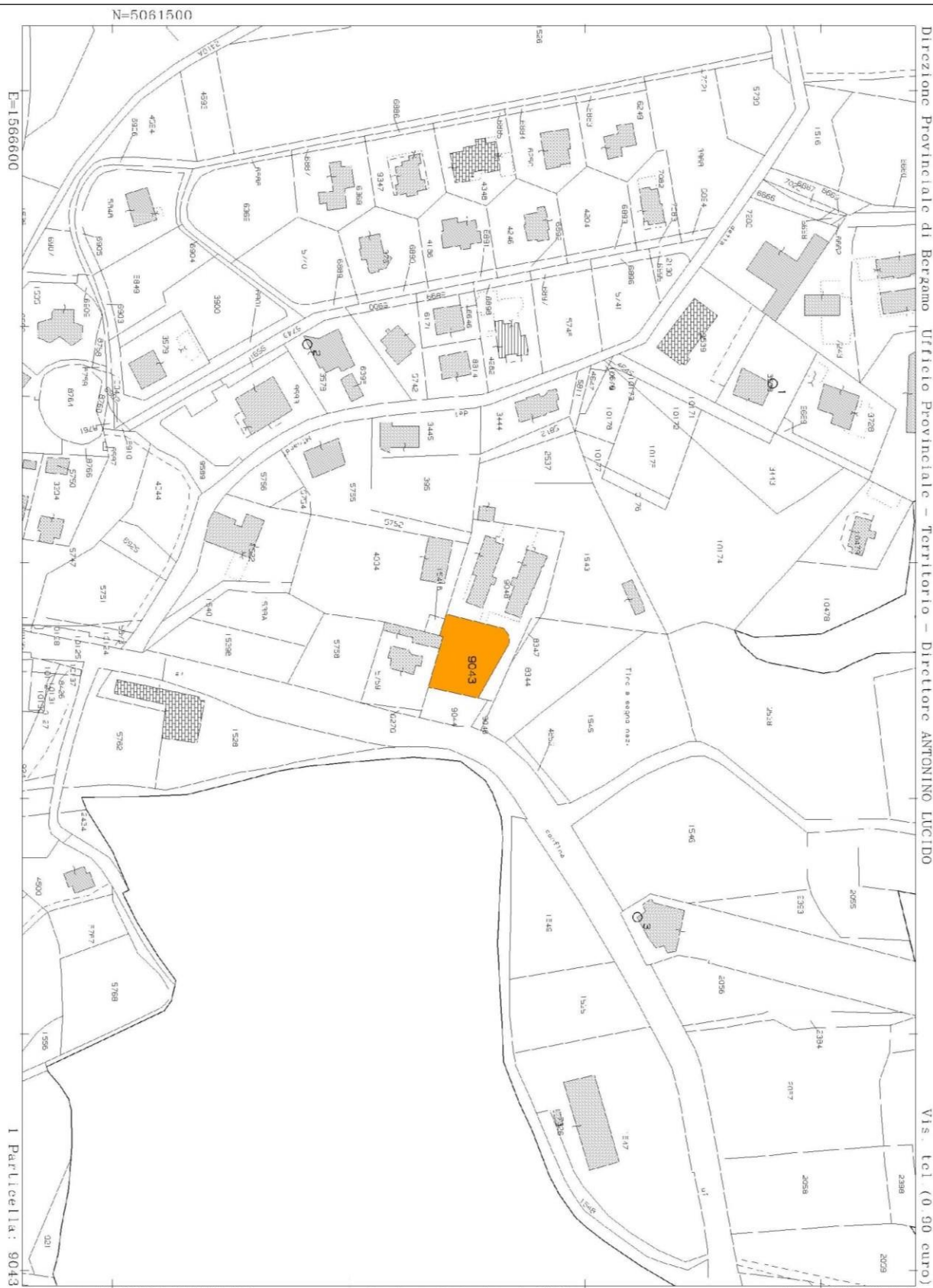
- ✓ **mappale 9043** di are 7.70, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, RD Euro 2,39, RA Euro 3,38.

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

LOTTO UNICO - ESTRATTO MAPPA



Comune: TRESORE BALNEARIO Scala originale: 1:2000 1-Nov-2017 23:4:8
 Foglio: 910 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Prot. n. T28530/2017

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 6
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò 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, 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.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 COMMERCIALIZZAZIONE

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

