

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° 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	07/02/2018
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 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 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.

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 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

► 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 dell'Enel trascritta, 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 di COMUNE DI TRESORE BALNEARIO e 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] (*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 COMUNE DI TRESORE BALNEARIO e 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:

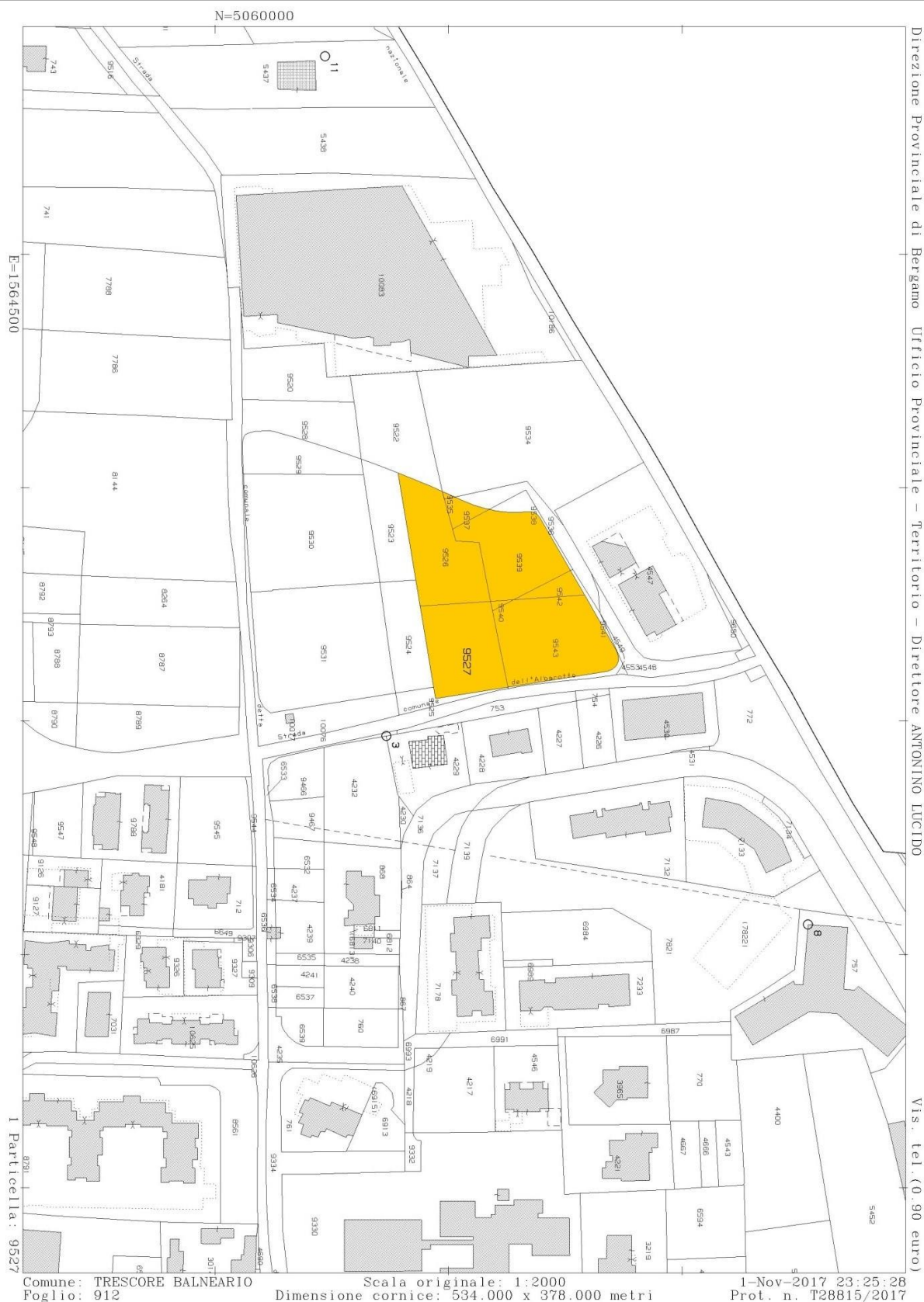
- ✓ **mappale 9527** di are 12.85, qualità SEMINATIVO, classe 2, RD Euro 6,30, RA Euro 6,64;
- ✓ **mappale 9543** di are 14.90, qualità SEMINARBOR, classe 2, RD Euro 7,31, RA Euro 7,70;
- ✓ **mappale 9540** di are 0.11, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,05, RA Euro 0,06;
- ✓ **mappale 9526** di 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 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO UNICO - ESTRATTO MAPPA



Comune: TRESORE BALNEARIO Scala originale: 1:2000 1-Nov-2017 23:25:28
 Foglio: 912 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Prot. n. T28815/2017

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.