LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 21

VIA ENRICO TIRABOSCHI – TRESCORE BALNEARIO (BG)

▶ COMPOSIZIONE	✓ 7 AUTORIMESSE ✓ 2 POSTI AUTO COPERTI ✓ 1 BOX-CANTINA
▶ RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 91.700,00 € ✓ UNICA SOLUZIONE: 68.775,00 €
▶ N° LOTTI	✓ 4
▶ PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 36 MESI ✓ UNICA SOLUZIONE: 12-18

▶ LA DESCRIZIONE

A pochi passi da Piazza Cavour, nel centro storico del Comune di Trescore Balneario, in corpo autorimesse completamente interrato con accesso carrale e pedonale da via Tiraboschi, sette autorimesse, due posti auto coperti ed un box-cantina a piano primo e secondo interrato.

▶ I DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di Trescore Balneario, Via Enrico Tiraboschi, in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio - N.C.E.U., censiti al foglio 2, con i seguenti identificativi, costituenti 10 lotti omogenei per la vendita:

Lotto 1

- ✓ **mappale 7460/3,** piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 2

- ✓ **mappale 7460/4,** piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 3

- ✓ **mappale 7460/5,** piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 4

- ✓ **mappale 7460/14,** piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 5

- ✓ **mappale 7460/15,** piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 6

- ✓ **mappale 7460/16,** piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 7

- ✓ **mappale 7460/20,** piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 8, RC Euro 21,48;

Lotto 8

- ✓ **mappale 7460/30,** piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, RC Euro 34,91;

Lotto 9

- ✓ **mappale 7460/59,** piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 37,60;

Lotto 10

- ✓ **mappale 7460/60,** piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, RC Euro 37,60.

come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate alla denuncia di costituzione registrata all'U.T.E. di Bergamo il 14/10/1997 n. C02760.1/1997 in atti da pari data, il tutto in capo alla società **POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, per l'intera quota di proprietà e possesso, oltre la quota di comproprietà degli enti,

spazi, impianti, servizi comuni come per legge, fra cui, in particolare, il mappale 7460/1 identificante scivolo, corsello, scale e aereatori.

▶ LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il corpo autorimesse interrato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in forza della Concessione gratuita per opere edilizie n. 299/93 R.C. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 23/06/1995, n. 12.100/93 prot. e successiva variante in corso d'opera con Concessione Edilizia gratuita n. 219/97 R.C. rilasciata dal Comune di Trescore Balneario in data 24/11/1997, n. 11279/97 prot. e ad oggi l'intera consistenza immobiliare di cui sopra non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto altra licenza, concessione o autorizzazione. In data 02/03/1998 è stata rilasciata dal Comune di Trescore Balneario la Licenza d'Uso n. 5933/98 prot., con decorrenza dal giorno 02/02/1998, relativa all'intero immobile. In data 30/09/1999, al n. 8562/99 prot., il Comune di Trescore Balneario ha rilasciato l'autorizzazione alla modifica dell'atto di vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, stipulato in data 20/02/1995, n. 66663 di rep. Notaio Giovanni Vacirca, svincolando dagli obblighi assunti, tra le altre, le unità immobiliari in oggetto ad eccezione del mappale 7460/20.

▶ EVENTUALI DIFFORMITÀ

Non sono state rilevate difformità.

▶ LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 20/02/1995 n. 66664 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto con nota, a Bergamo, in data 31/03/1995 ai nn. 9815/7168.

▶ I GRAVAMI E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ **Vincolo ai sensi dell'art. 9 Legge 122/89** stipulato con atto del 20.02.1995 n. 66663 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo.

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 6991/1116 dell'8.02.2010 (atto del 2.02.2010 n. 129034 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo a favore di [redacted] *(grava con esclusione del mappale 7460/20, 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

Il corpo autorimesse in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto si sviluppa su due piani interrati, con copertura a prato. L'accesso pedonale è posto nell'angolo nord-est dell'immobile, mentre quello carrale nell'angolo nord-ovest. La pavimentazione delle autorimesse e dei corselli è in battuto di cemento, mentre le scale presentano pavimentazione in lastre di granito. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete. I corselli e le autorimesse sono in buone condizioni, ma nel vano scale ed in prossimità delle bocche di areazione perimetrali sono presenti numerosi segni di infiltrazioni e percolamenti, e le porte tagliafuoco sono arrugginite.

A seguire alcune fotografie dimostrative.

LOTTO 1 – MAPPALE 7460/3

LOTTO 2 – MAPPALE 7460/4

LOTTO 3 – MAPPALE 7460/5

LOTTO 4 – MAPPALE 7460/14

LOTTO 5 – MAPPALE 7460/15

LOTTO 6 – MAPPALE 7460/16

LOTTO 7 – MAPPALE 7460/20

LOTTO 8 – MAPPALE 7460/30

LOTTO 9 – MAPPALE 7460/59

LOTTO 10 – MAPPALE 7460/60

LOTTO 1

- ✓ MAPP. 7460/3 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

LOTTO 2

- ✓ MAPP. 7460/4 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

LOTTO 3

- ✓ MAPP. 7460/5 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

LOTTO 4

- ✓ MAPP. 7460/14 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

LOTTO 5

- ✓ MAPP. 7460/15 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

LOTTO 6

- ✓ MAPP. 7460/16 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

LOTTO 7

- ✓ MAPP. 7460/20 – BOX-CANTINA
- ✓ Box- cantina a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 8,00 m²**

LOTTO 8

- ✓ MAPP. 7460/30 – AUTORIMESSA
- ✓ Autorimessa a piano secondo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

LOTTO 9

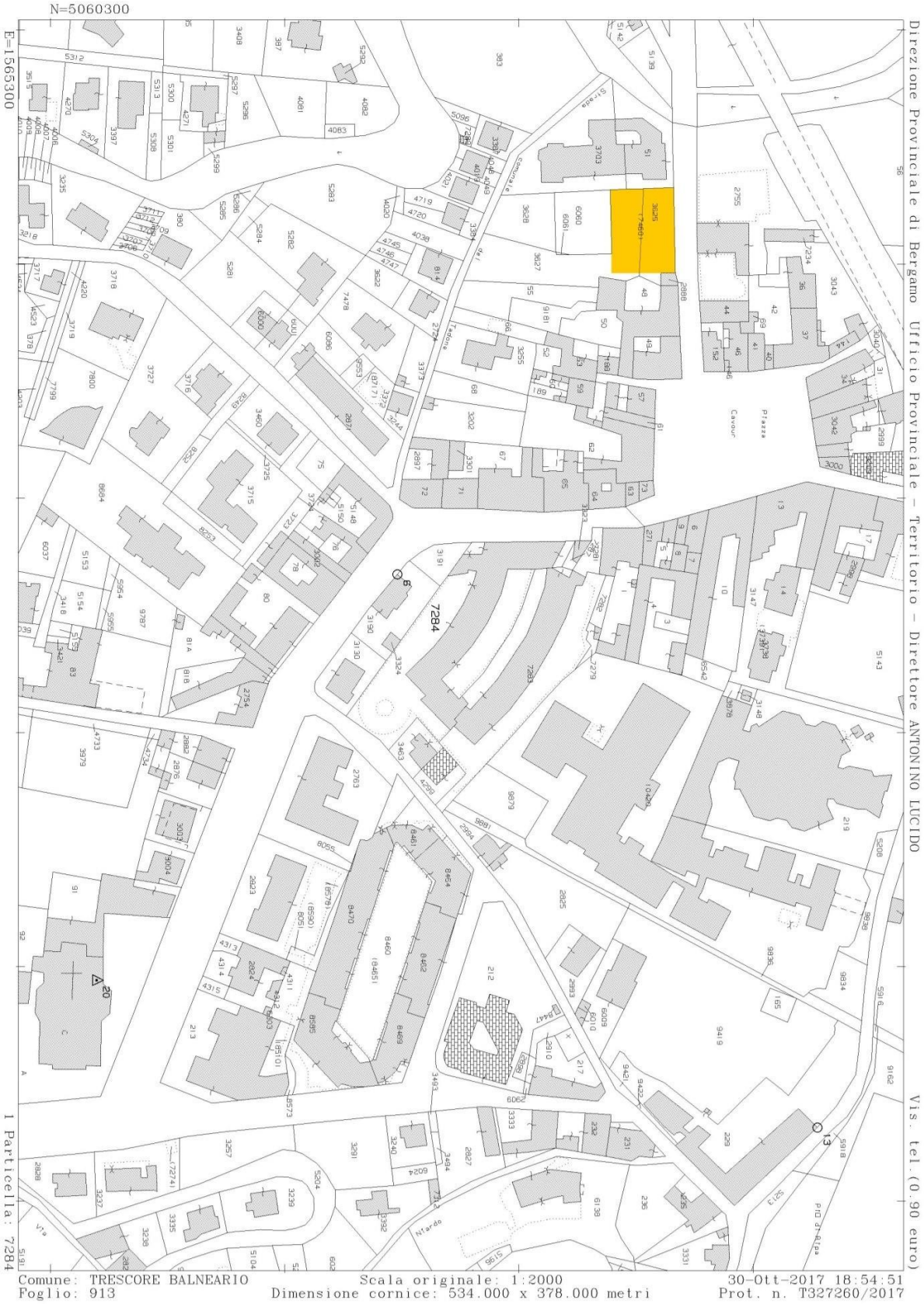
- ✓ MAPP. 7460/59 – POSTO AUTO COPERTO
- ✓ Posto auto coperto a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

LOTTO 10

- ✓ MAPP. 7460/60 – POSTO AUTO COPERTO
- ✓ Posto auto coperto a piano primo interrato.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE**: 15,00 m²**

A seguire la documentazione catastale.

ESTRATTO MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 22/11/2017 - n. T262755 - Richiedente: Telematico

MODULARIO F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

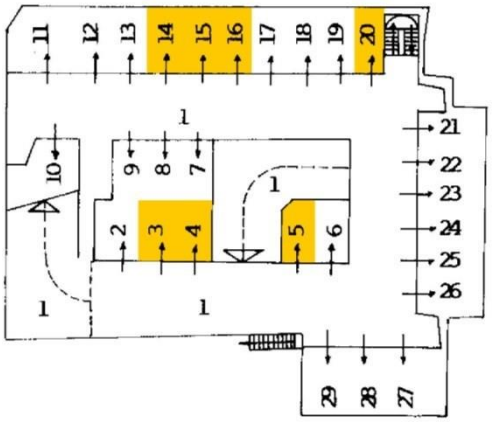
Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

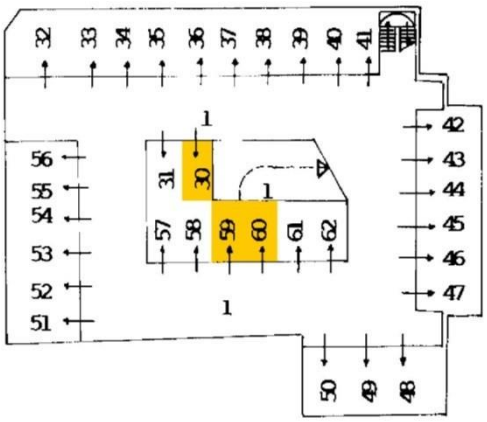
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
TRESCORE BALNEARIO		13	7460	701440	03.10.97

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500





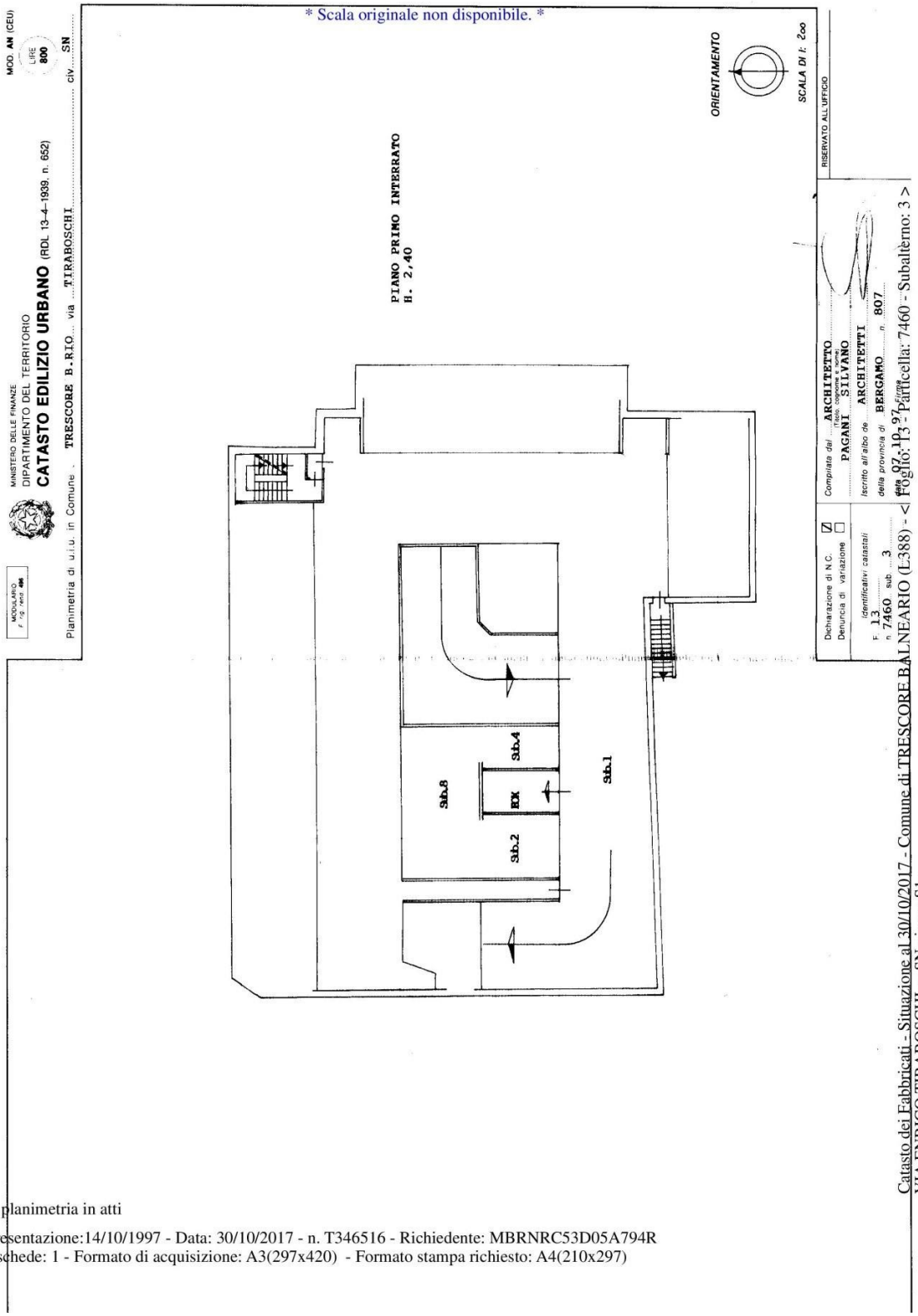
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. Annullato e sostituito dal mod. A4(210x297)		data firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2017 - Comune di TRESCORE BALNEARIO (L388) - < Foglio: 13 - Particella: 7460 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:14/10/1997 - Data: 22/11/2017 - n. T262755 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato originale: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile.

LOTTO 1 – MAPPALE 7460/3

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T346516 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

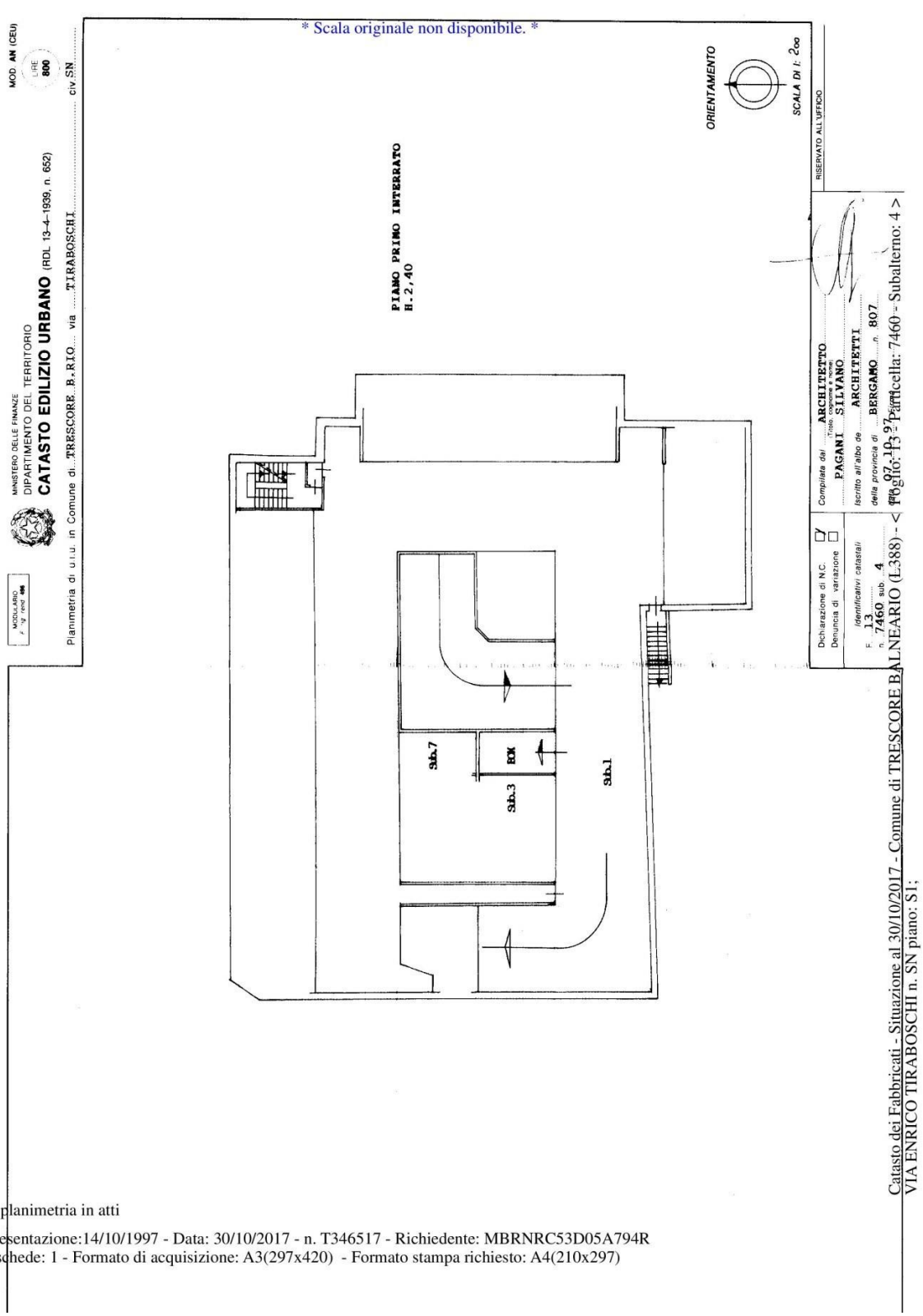


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T346516 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 2 – MAPPALE 7460/4

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T346517 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

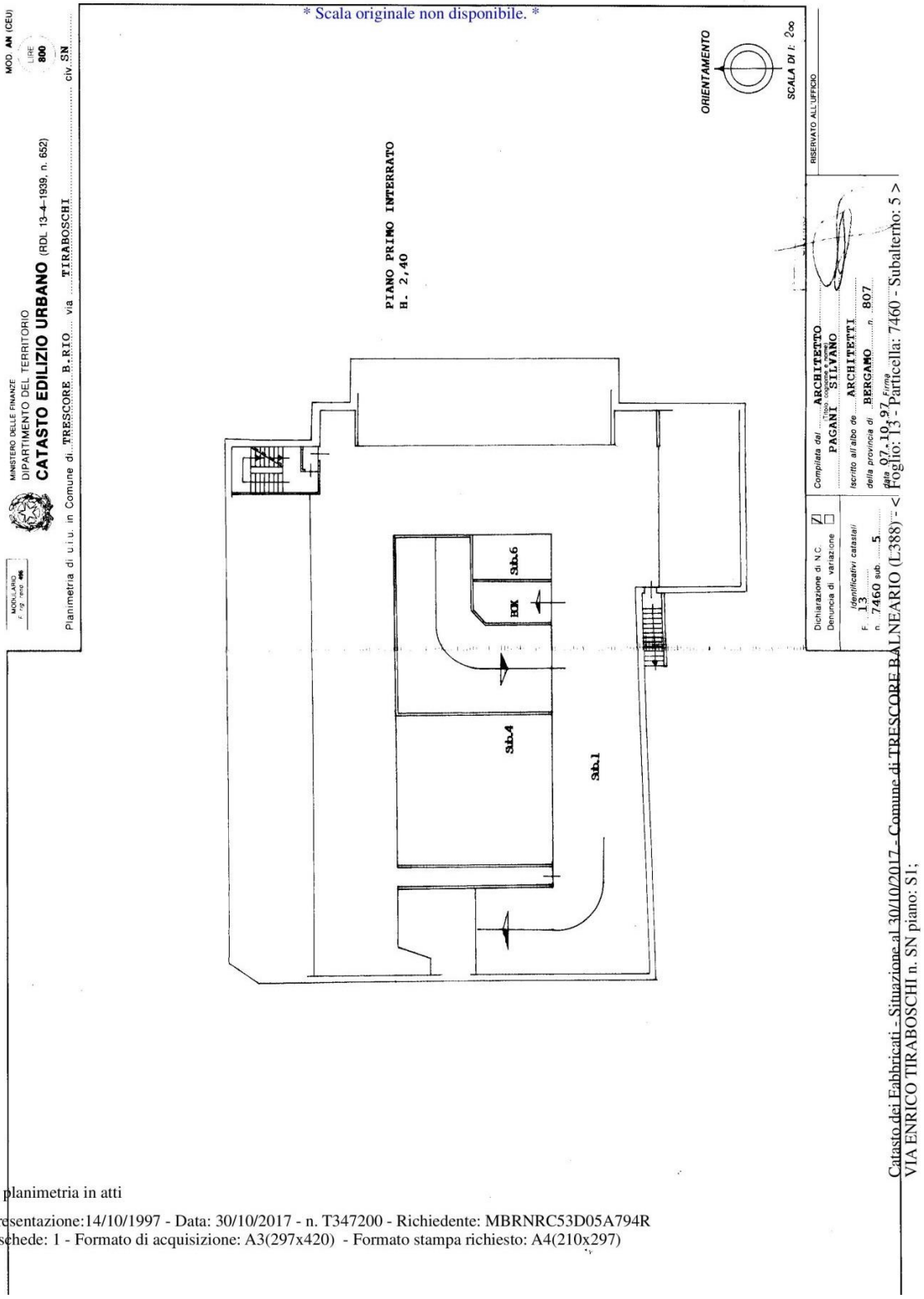


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T346517 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 3 – MAPPALE 7460/5

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347200 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

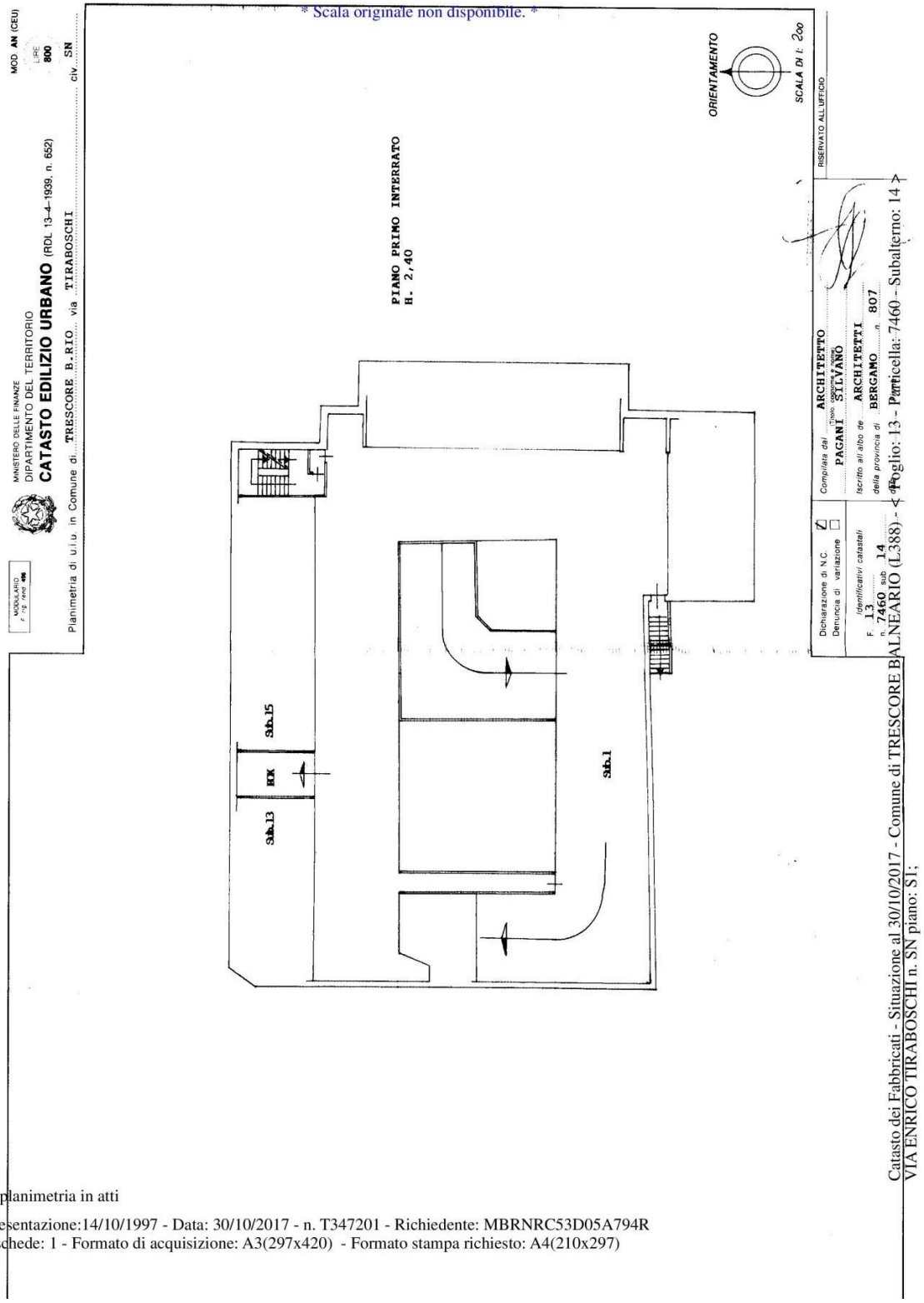


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347200 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 4 – MAPPALE 7460/14

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347201 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

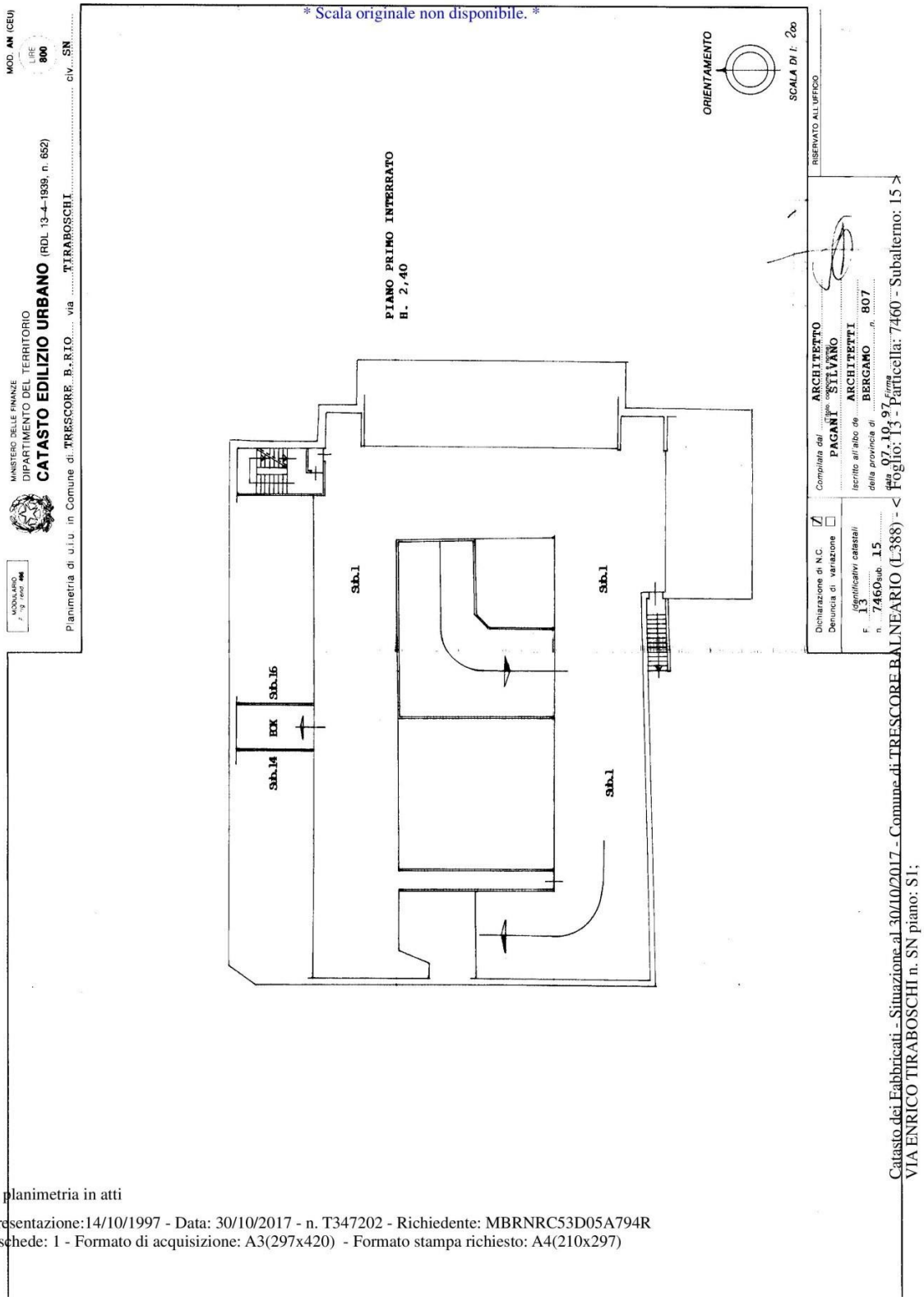


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347201 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 5 – MAPPALE 7460/15

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347202 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

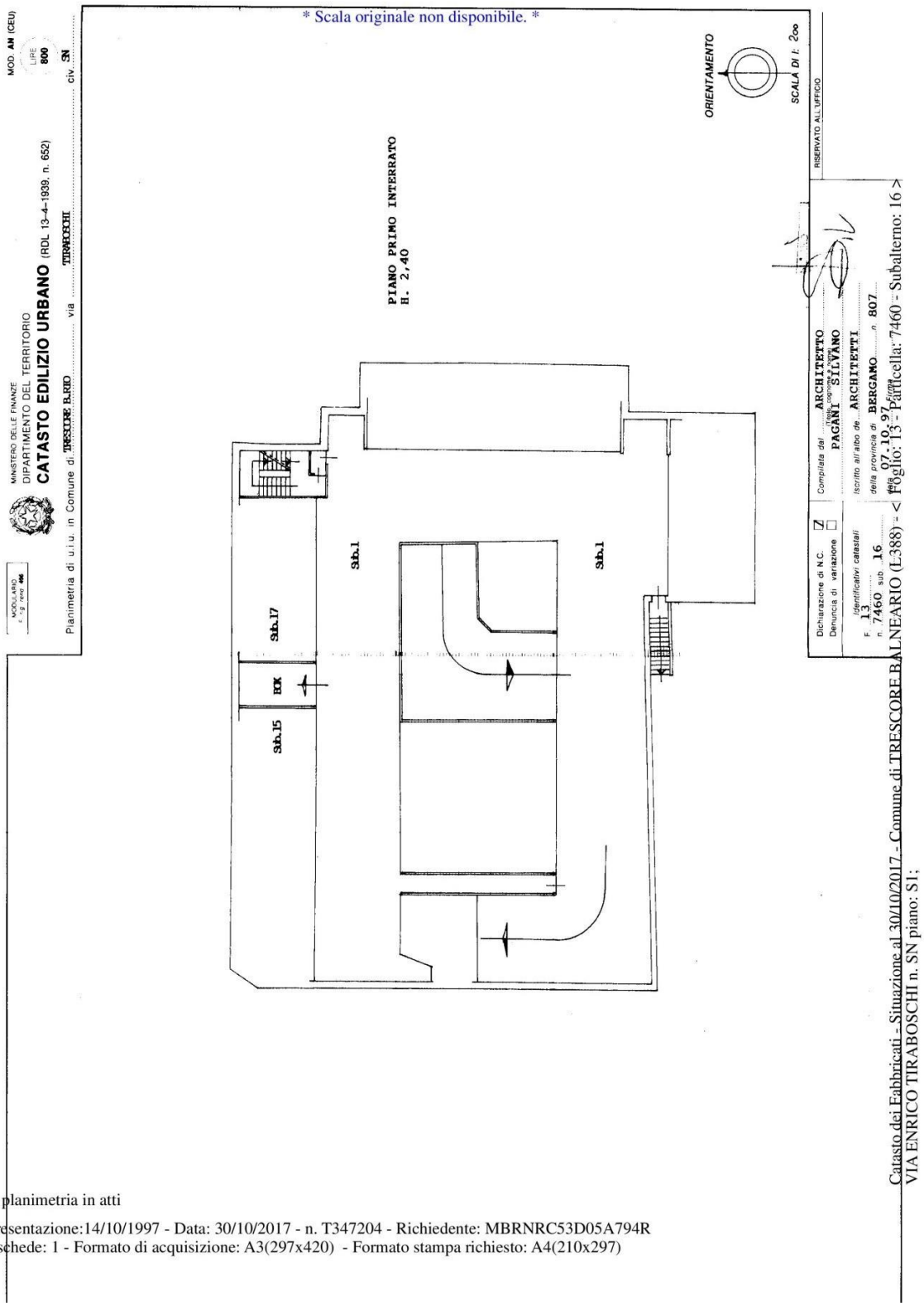


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347202 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 6 – MAPPALE 7460/16

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347204 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

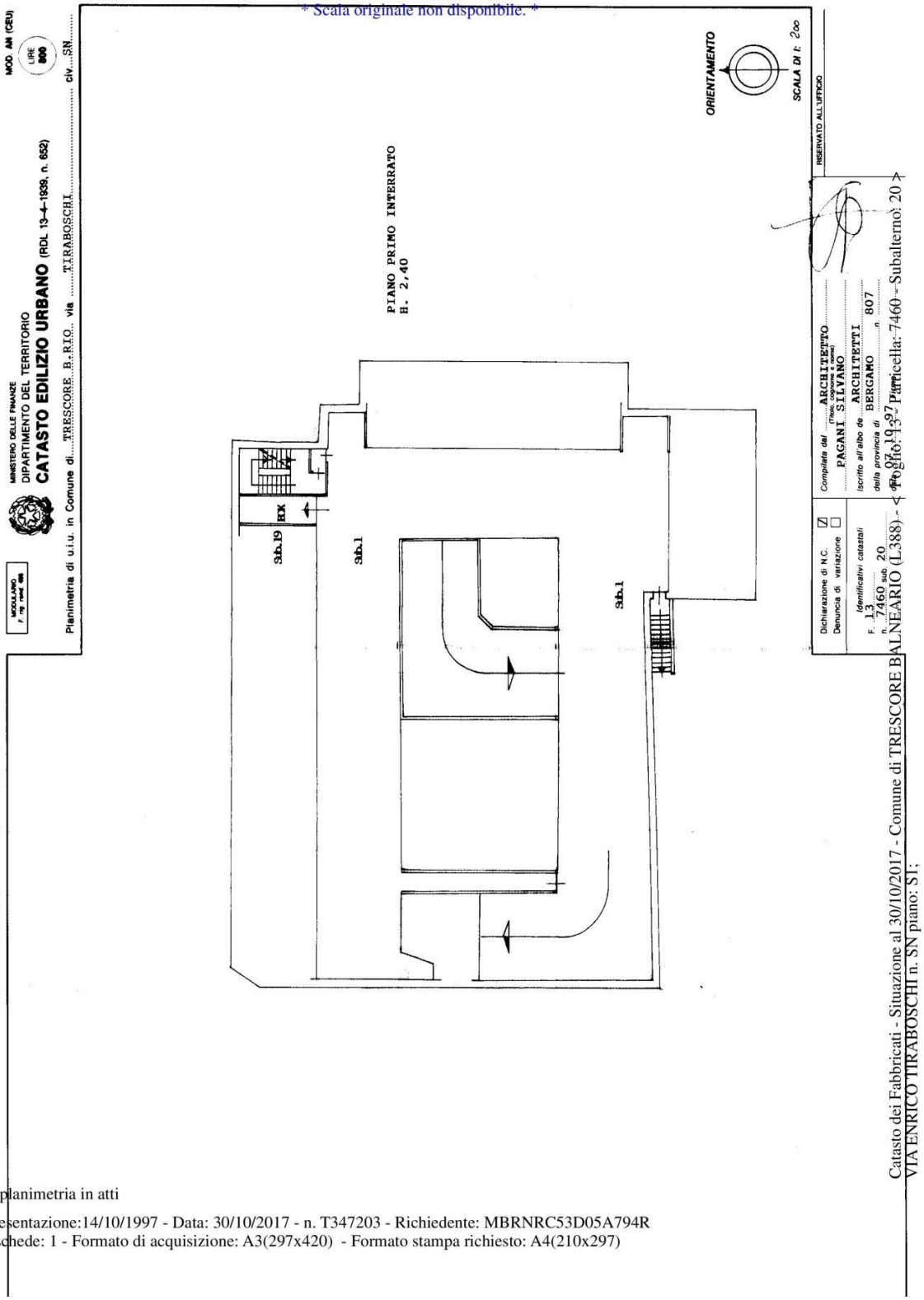


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347204 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 7 – MAPPALE 7460/20

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347203 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

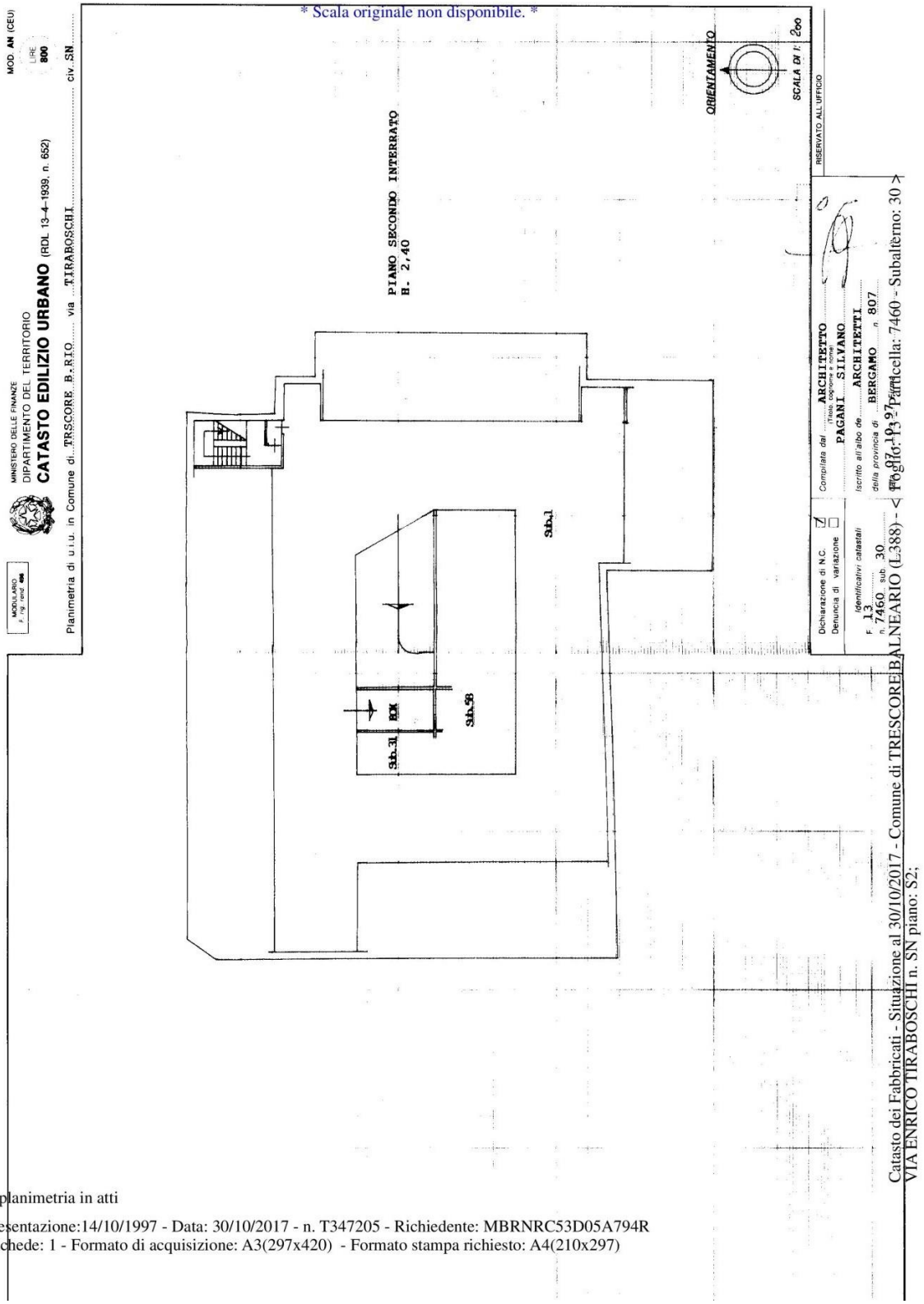


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347203 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 8 – MAPPALE 7460/30

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347205 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

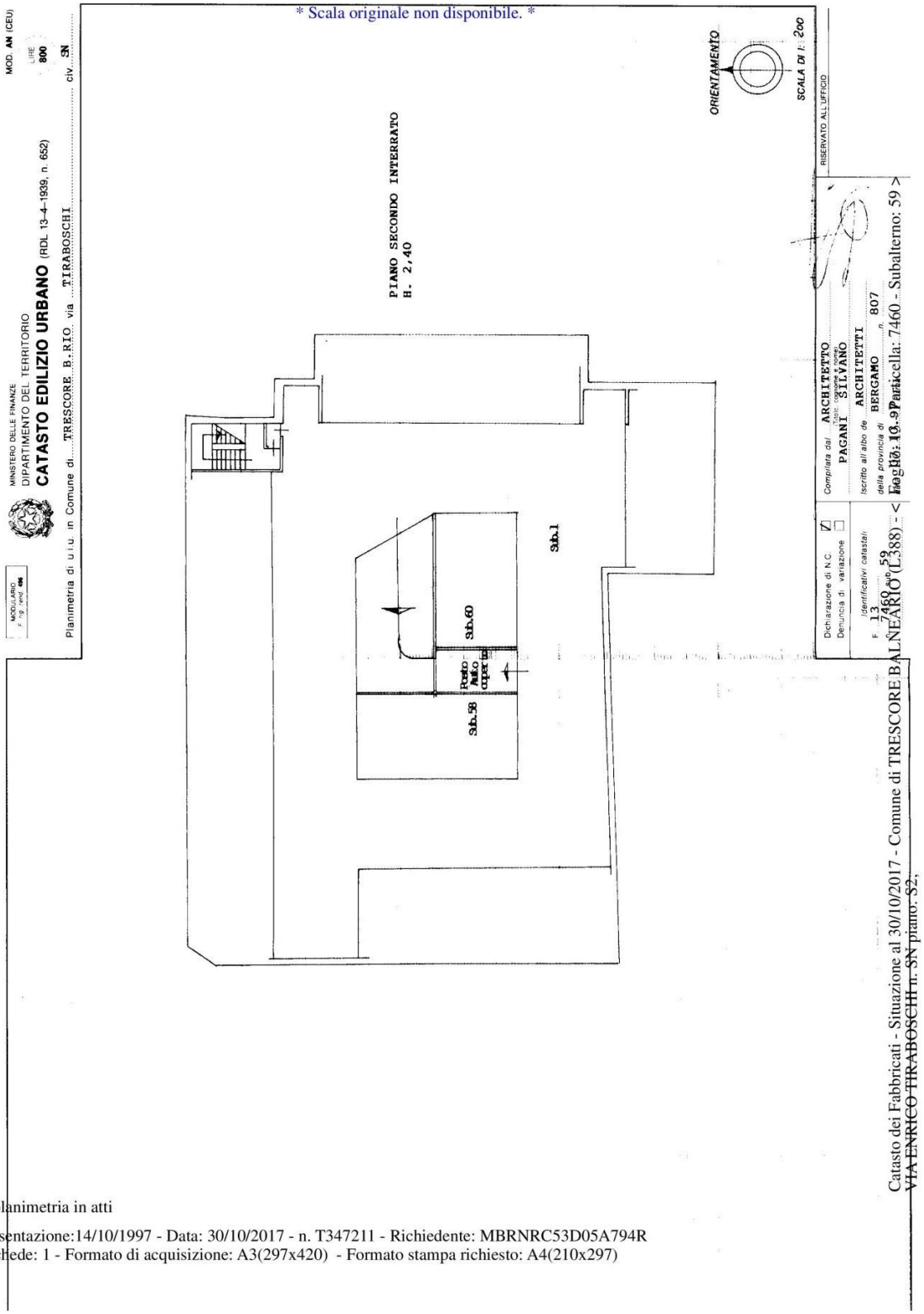


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347205 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 9 – MAPPALE 7460/59

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347211 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

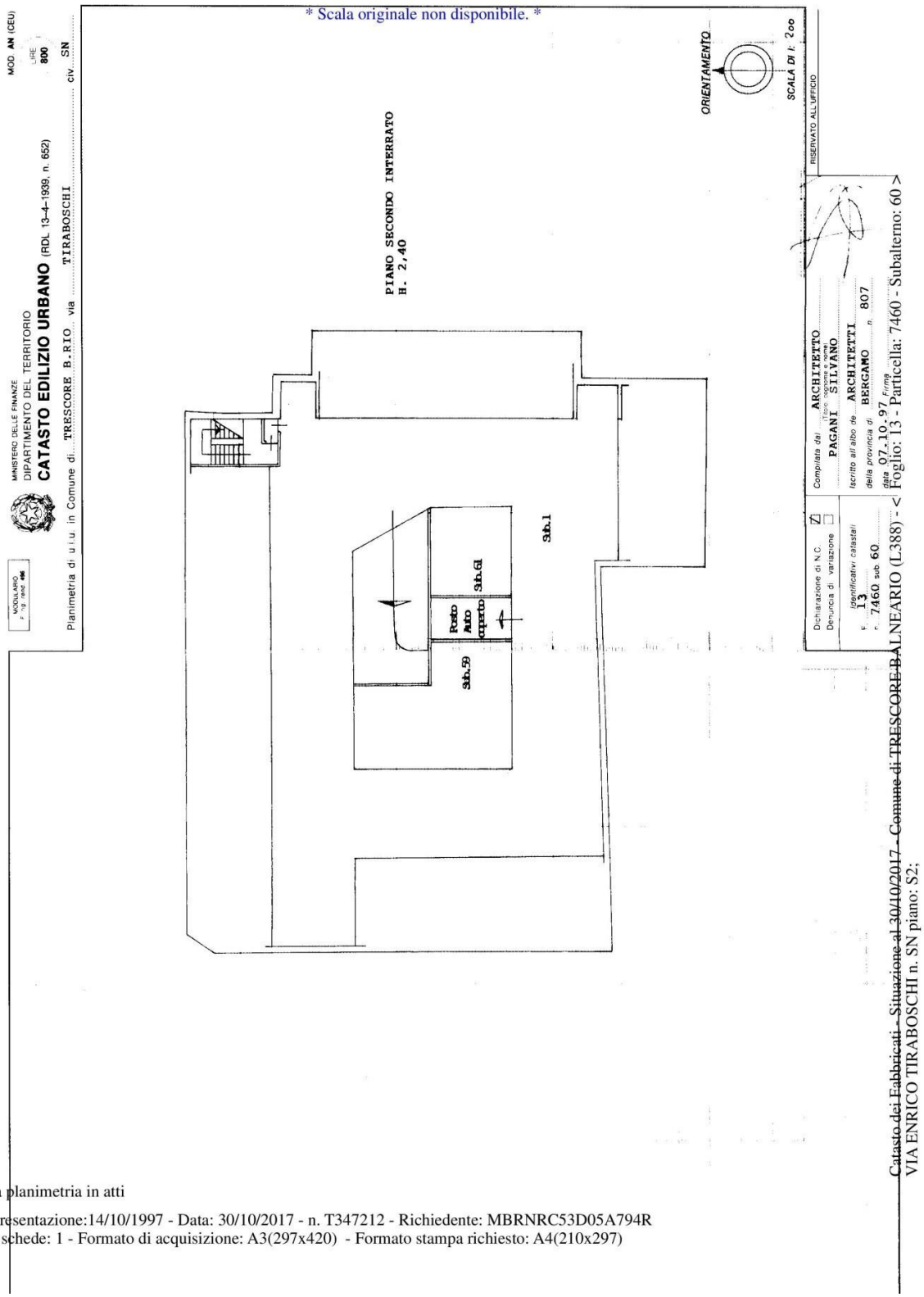


Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347211 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 10 – MAPPALE 7460/60

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347212 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/10/1997 - Data: 30/10/2017 - n. T347212 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

▶ IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

A Trescore Balneario, le quotazioni delle autorimesse, desunte dalla media degli annunci in vendita, oscillano da un minimo di 503,00 €/m² ad un massimo di 842,00 €/m².

Nel nostro caso, stante la tipologia del fabbricato, ritengono equo attribuire un valore medio di €/m² 700,00 alle autorimesse ed €/m² 500,00 ai posti auto e €/m² 400,00 alla cantina, in modo da stabilire con € 91.700,00 l'aspettativa di ricavo dalla vendita frazionata, come da riepilogo a seguire.

Lotto	Descrizione	Sup. m²	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata m²	Valore unitario	Valore totale €
LOTTO 1	Autorimessa mapp. 7460/3	15,00	1,00	15,00	700,00	**10.500,00**
LOTTO 2	Autorimessa mapp. 7460/4	15,00	1,00	15,00	700,00	**10.500,00**
LOTTO 3	Autorimessa mapp. 7460/5	15,00	1,00	15,00	700,00	**10.500,00**
LOTTO 4	Autorimessa mapp. 7460/14	15,00	1,00	15,00	700,00	**10.500,00**
LOTTO 5	Autorimessa mapp. 7460/15	15,00	1,00	15,00	700,00	**10.500,00**
LOTTO 6	Autorimessa mapp. 7460/16	15,00	1,00	15,00	700,00	**10.500,00**
LOTTO 7	Box-cantina mapp. 7460/20	8,00	1,00	8,00	400,00	**3.200,00**
LOTTO 8	Autorimessa mapp. 7460/30	15,00	1,00	15,00	700,00	**10.500,00**
LOTTO 9	Posto auto coperto mapp. 7460/59	15,00	1,00	15,00	500,00	**7.500,00**
LOTTO 10	Posto auto coperto mapp. 7460/60	15,00	1,00	15,00	500,00	**7.500,00**
					SOMMANO LOTTI	**91.700,00**

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". È per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei dieci lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo minimo inferiore pari ad **€ 68.775,00,** necessariamente inferiore di circa il 25%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento decisamente inferiori.

▶ L'IPOTESI DI COMMERCIABILITA'

Considerata la zona, le dimensioni medio piccole dei locali, la scarsa richiesta, stante la consistente offerta, ritengo l'aspettativa di ricavo attesa, dopo la cessione di tutte le unità immobiliari, possibile nell'arco temporale di mesi 36.

Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 12/18 mesi.

studio tecnico
Geom. Enrico Ambrosini

Geom. Enrico Ambrosini
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 -Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R