

| | | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 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° 11

VIA AI DOSSI – BOLGARE (BG)



| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| ▶ COMPOSIZIONE | ✓ N° 1 LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE |
| ▶ RICAVO TOTALE ATTESO | ✓ UNICA SOLUZIONE: 370.000,00€ |
| ▶ 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 Bolgare, via ai Dossi, nel compendio immobiliare denominato P.L. "Borgo al Frutteto", caratterizzato da una edilizia di medio livello con appartamenti e appartamenti in villa, l'intera quota di proprietà e possesso di un lotto di terreno edificabile già urbanizzato.

► DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

NCEU, foglio 4, Comune di Bolgare:

✓ **mappale 6142/701**, Via ai Dossi n. SNC, piano T, categoria F/1, area urbana di mq 2.100;

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 5947, mapp. 5946, mapp. 536, mapp. 5512, mapp. 6860, mapp. 6143, mapp. 5936.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso immobiliare di cui il lotto edificabile fa parte, è inserito nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Bolgare in "Ambito Bc – Ambito residenziale consolidato", identificante le zone consolidate prevalentemente residenziali. In questo Ambito le previsioni edificatorie trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Come nel nostro caso, però, sono escluse dalla suddetta prescrizione le aree libere provenienti da Piani Attuativi non edificate entro i termini convenzionati ma con obblighi relativi a standard ed a opere di urbanizzazione già ottemperati, poiché inclusi dalla variante n. 1/2011 del P.G.T. vigente negli ambiti consolidati e quindi edificabili con interventi edilizi diretti secondo le previsioni ed i diritti edificatori dei Piani Attuativi di provenienza e assoggettati a nuovi oneri di urbanizzazione.

Il lotto edificabile in oggetto è identificato come "Lotto 10" nel compendio immobiliare denominato P.L. "Borgo al Frutteto" di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto in data 01/03/2006, n. 908 repertorio del Segretario Comunale del Comune di Bolgare, registrata a Bergamo 2 in data 13/03/2006 al n. 1289 serie 1 e trascritta a Bergamo con nota in data 15/03/2006 ai nn. 15135/8602.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

| | | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 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 |

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 13/07/2010 n. 130740 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 19/07/2010 ai nn. 39746/22436.

► 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 di Enel trascritta, a Bergamo, in data 24/08/1979 ai nn. 17611/14845;
- ✓ **Servitù** di passo trascritta, a Bergamo, in data 08/02/1994 ai nn. 4041/3031;
- ✓ **Convenzione** per attuazione Piano di Lottizzazione stipulata con atto in data 01/03/2006, n. 908 repertorio del Segretario Comunale del Comune di Bolgare, registrata a Bergamo 2 in data 13/03/2006 al n. 1289 serie 1 e trascritta a Bergamo con nota in data 15/03/2006 ai nn. 15135/8602.

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 41448/8412 del 02/08/2011 (atto del 28/07/2011 n. 135060 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED] (grava limitatamente in capo al mappale 6142/701);
- ✓ **Vincolo** nn. 294/230 del 02/01/2012 (scrittura privata autenticata del 22/12/2011 n. 136668 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a favore di Comune di Bolgare e contro POLEDIL S.R.L. di asservimento planivolumetrico;
- ✓ **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

- ✓ **mappale 6142/701** – Area urbana di 2.100 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del Piano di Lottizzazione denominato "Borgo al Frutteto" di cui alla Convenzione sopracitata. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato.

Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di circa 3.700 m³ per una superficie fondiaria di 2.100 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



| | | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 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

✓ **mappale 6142/701** – Area urbana di 2.100 m²

Si tratta di un appezzamento di terreno a completamento del Piano di Lottizzazione denominato "Borgo al Frutteto" di cui alla Convenzione sopracitata.

Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato.

Lo sfruttamento è residenziale con una capacità edificatoria di circa 3.700 m³ per una superficie fondiaria di 2.100 m². E con quotazioni medie in zona di 100,00 € per ogni metro cubo edificabile, e ciò per un totale di **€ 370.000,00**.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZAZIONE

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.

| | | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 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 |

