

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 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LE SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE

SCHEDA N° 18

VIA SAN FRANCESCO – RANZANICO (BG)



▶ COMPOSIZIONE	✓ 6 LOTTI DI TERRENO EDIFICABILI
▶ RICAPO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 297.600,00 € ✓ UNICA SOLUZIONE: 223.200,00 €
▶ N° LOTTI	✓ 6
▶ PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 18 - 24 MESI ✓ UNICA SOLUZIONE: 3 - 4 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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

► LA DESCRIZIONE

In Comune di Ranzanico, in via San Francesco, in squisita posizione collinare prospiciente il lago di Endine, in zona residenziale, l'intera quota di proprietà e possesso di sei lotti di terreno edificabili già urbanizzati.

► DATI CATASTALI

LOTTO 1

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2799** di are 7.55, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 1,75, RA Euro 2,73.

CONFINI

Confini da nord del lotto: via San Bernardino, mapp. 2801, mapp. 2800, mapp. 2797, mapp. 2798.

LOTTO 2

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2800** di are 1.65, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,38, RA Euro 0,60;
- ✓ **mappale 2801** di are 0.25, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,06, RA Euro 0,09;
- ✓ **mappale 2802** di are 4.40, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,48, RA Euro 1,93;
- ✓ **mappale 2823** di are 2.30, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,95, RA Euro 0,71.

CONFINI

Confini da nord del lotto: via San Bernardino, mapp. 2803, mapp. 2824, mapp. 3075, mapp. 2797, mapp. 2799.

LOTTO 3

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2803** di are 6.50, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 2,18, RA Euro 2,85;
- ✓ **mappale 2824** di are 2.05, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,85, RA Euro 0,64.

CONFINI

Confini da nord del lotto: via San Bernardino, mapp. 2804, mapp. 2825, mapp. 3075, mapp. 2823, mapp. 2802.

LOTTO 4

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2804** di are 5.20, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,75, RA Euro 2,28;
- ✓ **mappale 2825** di are 0.90, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,37, RA Euro 0,28

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 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

CONFINI

Confini da nord del lotto: via San Bernardino, mapp. 2806, mapp. 2805, mapp. 2826, mapp. 3075, mapp. 2824, mapp. 2803.

LOTTO 5

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2805** di are 0.75, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,25, RA Euro 0,33;
- ✓ **mappale 2826** di are 8.70, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,59, RA Euro 2,70.

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 2806, mapp. 3075, mapp. 2825, mapp. 2804.

LOTTO 6

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2814** di are 2.00, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,83, RA Euro 0,62;
- ✓ **mappale 2815** di are 8.10, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,35, RA Euro 2,51.

CONFINI

Confini da nord del lotto: mapp. 3075, mapp. 3076, mapp. 11, mapp. 2966.

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il compendio immobiliare di cui i lotti edificabili fanno parte è inserito nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Ranzanico nel "Sistema Insediativo", nelle "Nuove Previsioni insediative", come ambito "NE – Nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale" di cui all'art. 38 delle relative N.T.A. L'Ambito "NE - Nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale" comprende lotti prevalentemente liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, considerate zone omogenee B. Nei predetti Ambiti la destinazione funzionale prevalente è quella residenziale (R). Negli ambiti stessi è ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettiva (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale. In tutte le zone del Sistema insediativo non sono consentiti pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli avventori all'esterno dei locali stessi, oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale.

Il P.G.T. assegna prioritariamente le S.l.p. assegnate ai singoli lotti "NE", nel nostro caso, come segue:

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 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

- NE/25 – 667 mq di S.l.p: comprende i mappali 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2823, 2824, 2825, 2826, ovvero lotti da 1 a 5 compresi;
- NE/26 – 160 mq di S.l.p.: comprende i mappali 2814 e 2815, ovvero il lotto 6.

La SLP può essere sviluppata sia sul mappale sopraindicato, sia sui mappali attigui o circostanti costituenti un'unica proprietà accorpata, quale risulta alla data di approvazione definitiva del PGT (15 maggio 2013) da idonea certificazione storica catastale. Pertanto la configurazione grafica dei lotti NE riportata sulle tavole di disciplina delle aree del Piano delle Regole è indicativa. L'esatto perimetro del lotto d'intervento verrà definito in sede d'istanza di Provvedimento abilitativo all'edificazione, sulla base delle specifiche prescrizioni del P.G.T. e della normativa edilizia.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nessuna

► LA PROVENIENZA

- ✓ **Atto di compravendita** del 24/12/2003 n. 102661 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo il giorno 07/01/2004 al n. 106/1T ed ivi trascritto con nota in data 08/01/2004 ai nn. 972/709;
- ✓ **Divisione** per scrittura privata autenticata del 18/10/2010 n. 131454 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto con nota, a Bergamo, in data 15/11/2010 ai nn. 60038/33918.

► I GRAVAMI E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di dichiarazione del fallimento, sugli immobili in esame risulta:

Gravami indicati nell'atto di provenienza

- ✓ **Convenzione edilizia** con atto in data 25/11/2002 n. 15/2002 di repertorio del Segretario Comunale dr. Vincenzo Maria Gabriele Pecoraro, trascritta con nota a Bergamo in data 12/12/2002 ai nn. 55117/39371;

Formalità pregiudizievoli

- ✓ **Ipoteca volontaria** nn. 9965/1479 del 02/03/2012 (atto del 24/02/2012 n. 137319 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo) a garanzia di mutuo fondiario a favore [REDACTED] contro POLEDIL S.R.L., [REDACTED]
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritta a Bergamo in data 31.01.2018 ai nn° 4551/3096.

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 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

LOTTO 1

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

✓ **mappale 2799** di are 7.55, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 1,75, RA Euro 2,73.

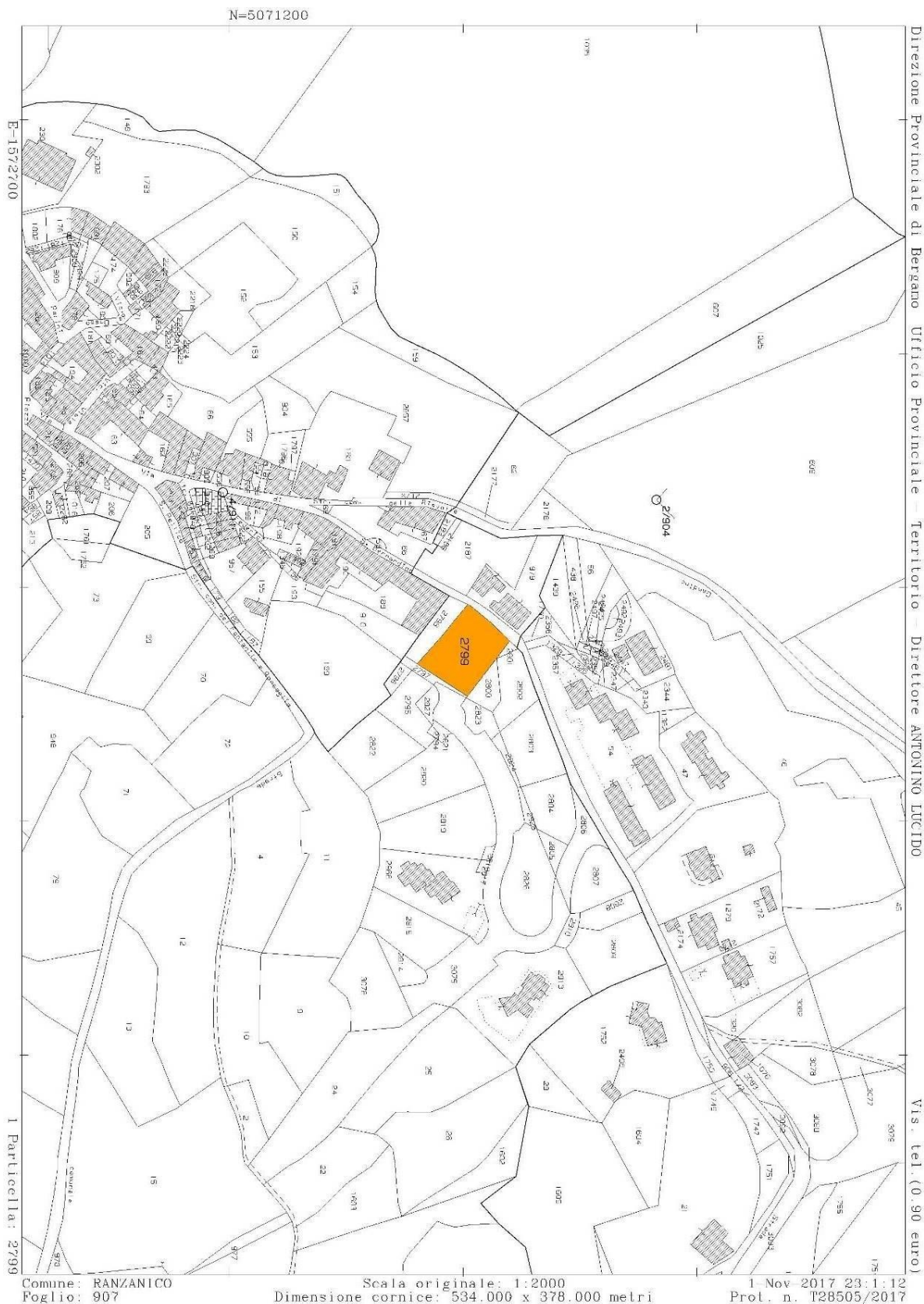
Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 150 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 755 m².



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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 1 - 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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 2

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2800** di are 1.65, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,38, RA Euro 0,60;
- ✓ **mappale 2801** di are 0.25, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,06, RA Euro 0,09;
- ✓ **mappale 2802** di are 4.40, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,48, RA Euro 1,93;
- ✓ **mappale 2823** di are 2.30, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,95, RA Euro 0,71.

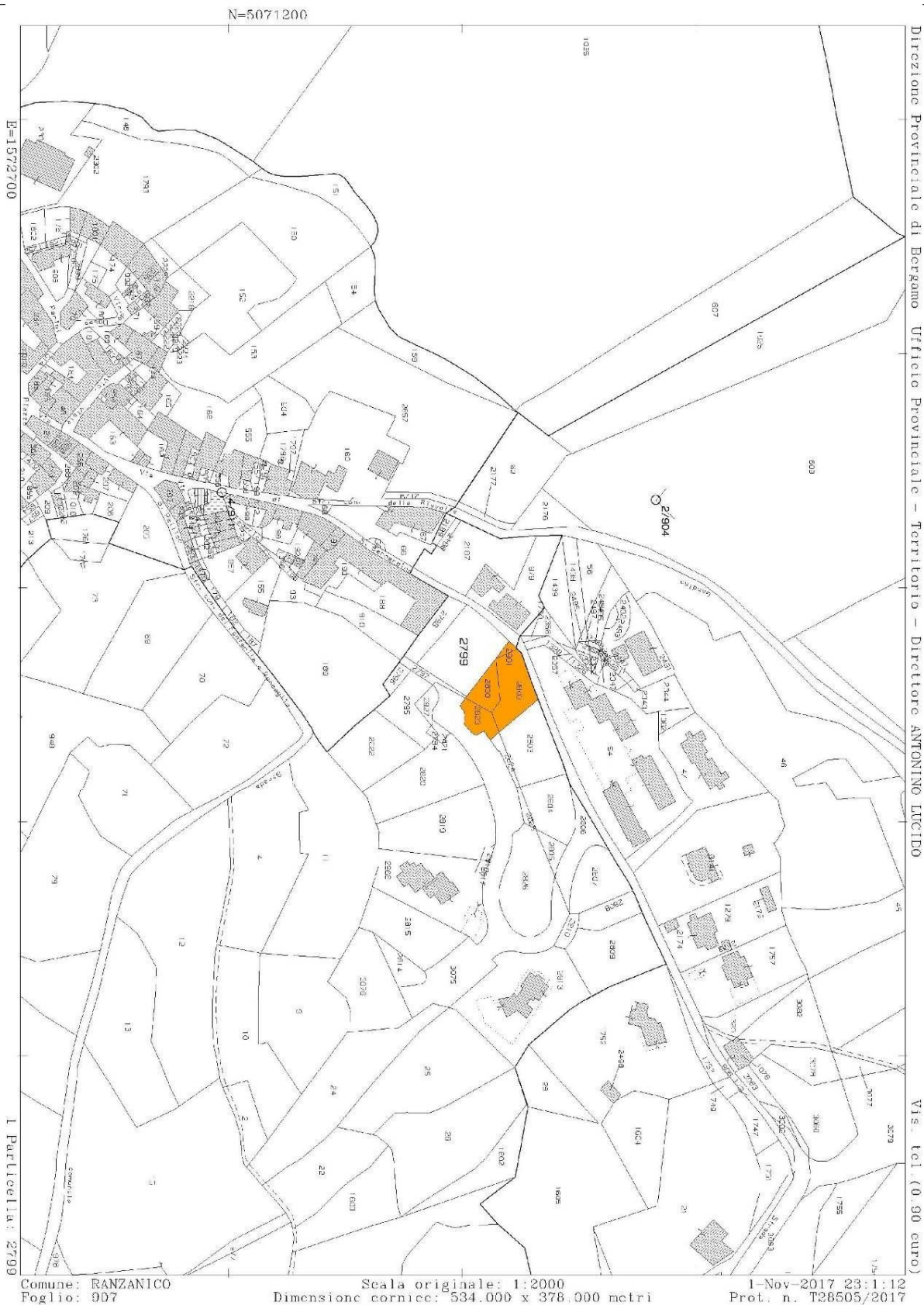
Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 860 m².



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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 2 - ESTRATTO MAPPA



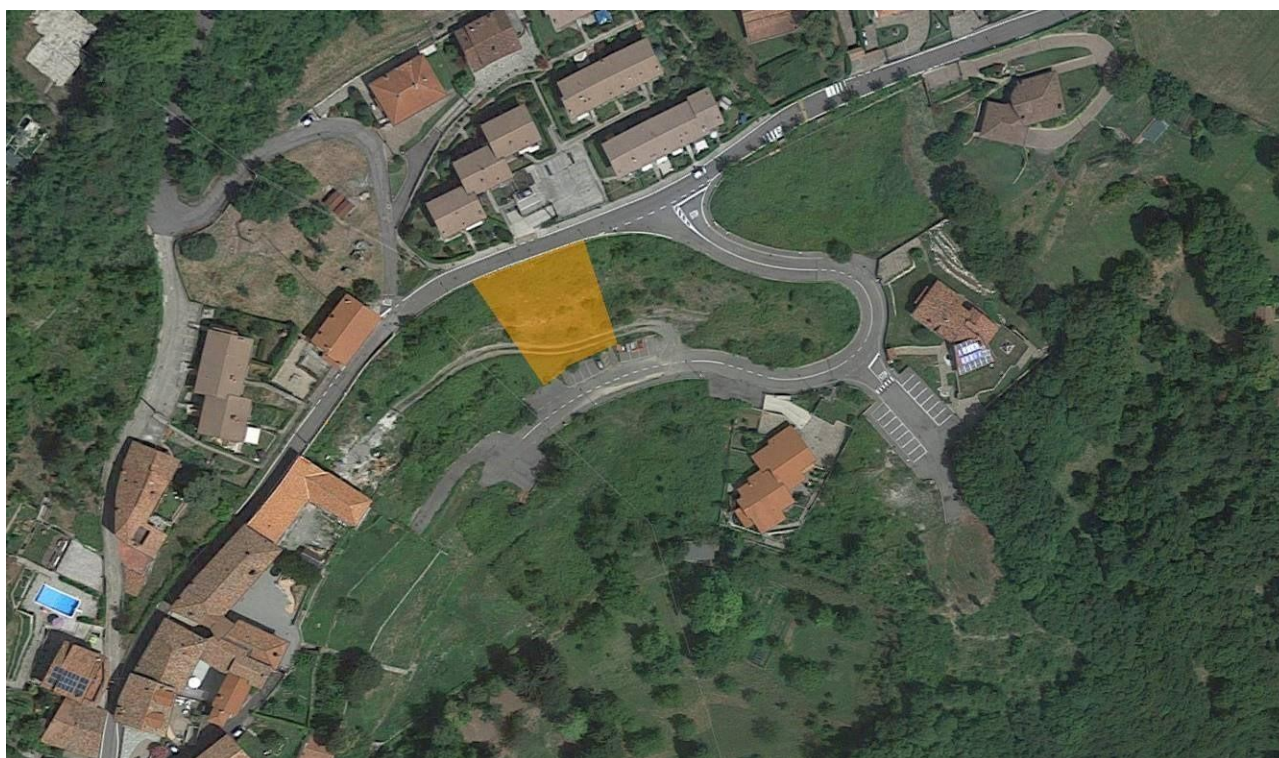
Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO	Data	07/02/2018
Riferimento:	FALLIMENTO 24/2017	Protocollo	07/2017
Oggetto:	VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI "BENE MERCE" E IPOTESI DI PIANO STRATEGICO DI DISMISSIONE	Pagina	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 3

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2803** di are 6.50, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 2,18, RA Euro 2,85;
- ✓ **mappale 2824** di are 2.05, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,85, RA Euro 0,64.

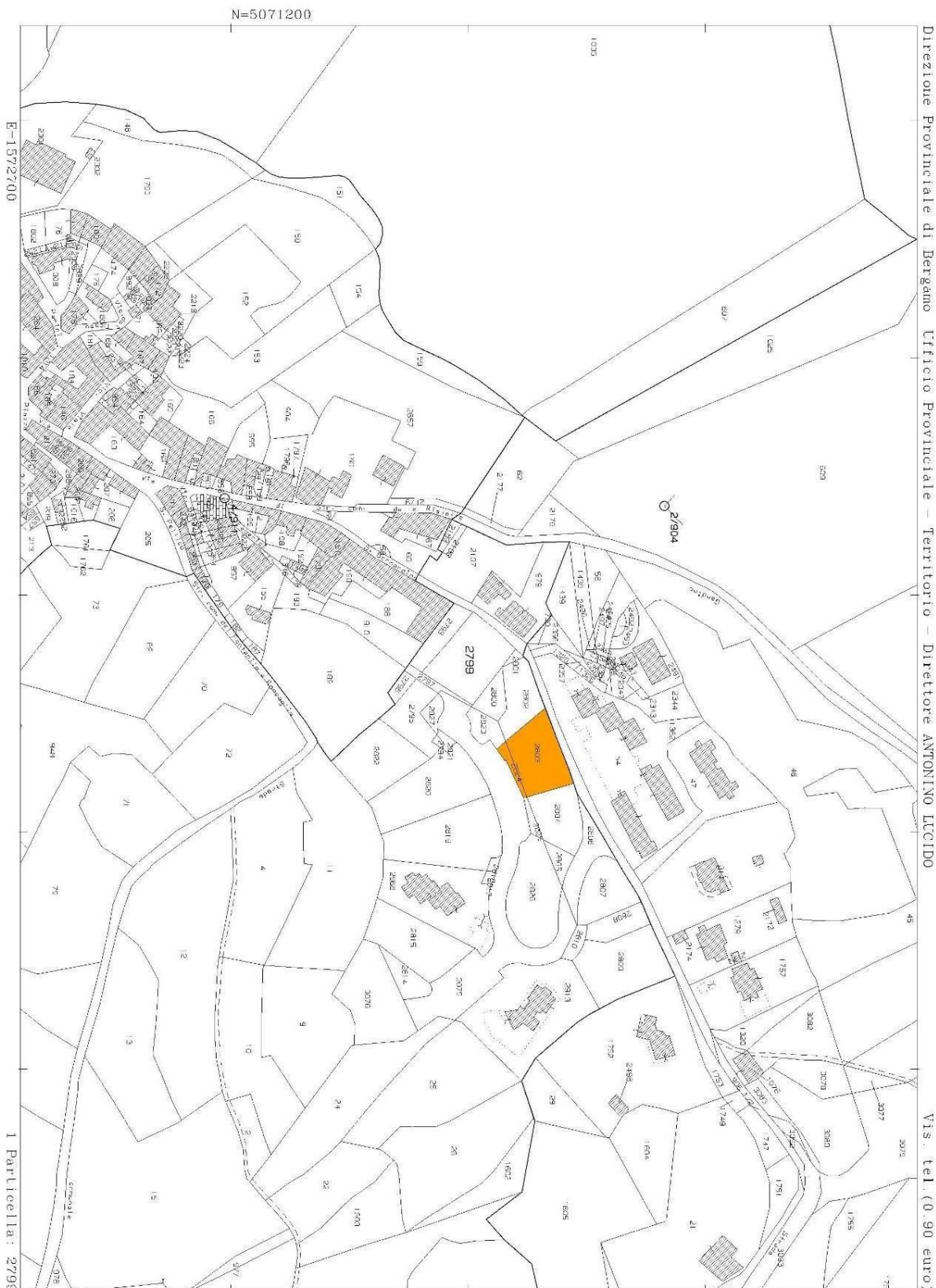
Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 855 m².



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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 3 - 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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 4

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2804** di are 5.20, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,75, RA Euro 2,28;
- ✓ **mappale 2825** di are 0.90, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,37, RA Euro 0,28.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 118 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 610 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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 4 - ESTRATTO MAPPA



Comune: RANZANICO
Foglio: 907

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

1-Nov-2017 23:1:12
Prot. n. T28505/2017

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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 5

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2805** di are 0.75, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,25, RA Euro 0,33;
- ✓ **mappale 2826** di are 8.70, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,59, RA Euro 2,70.

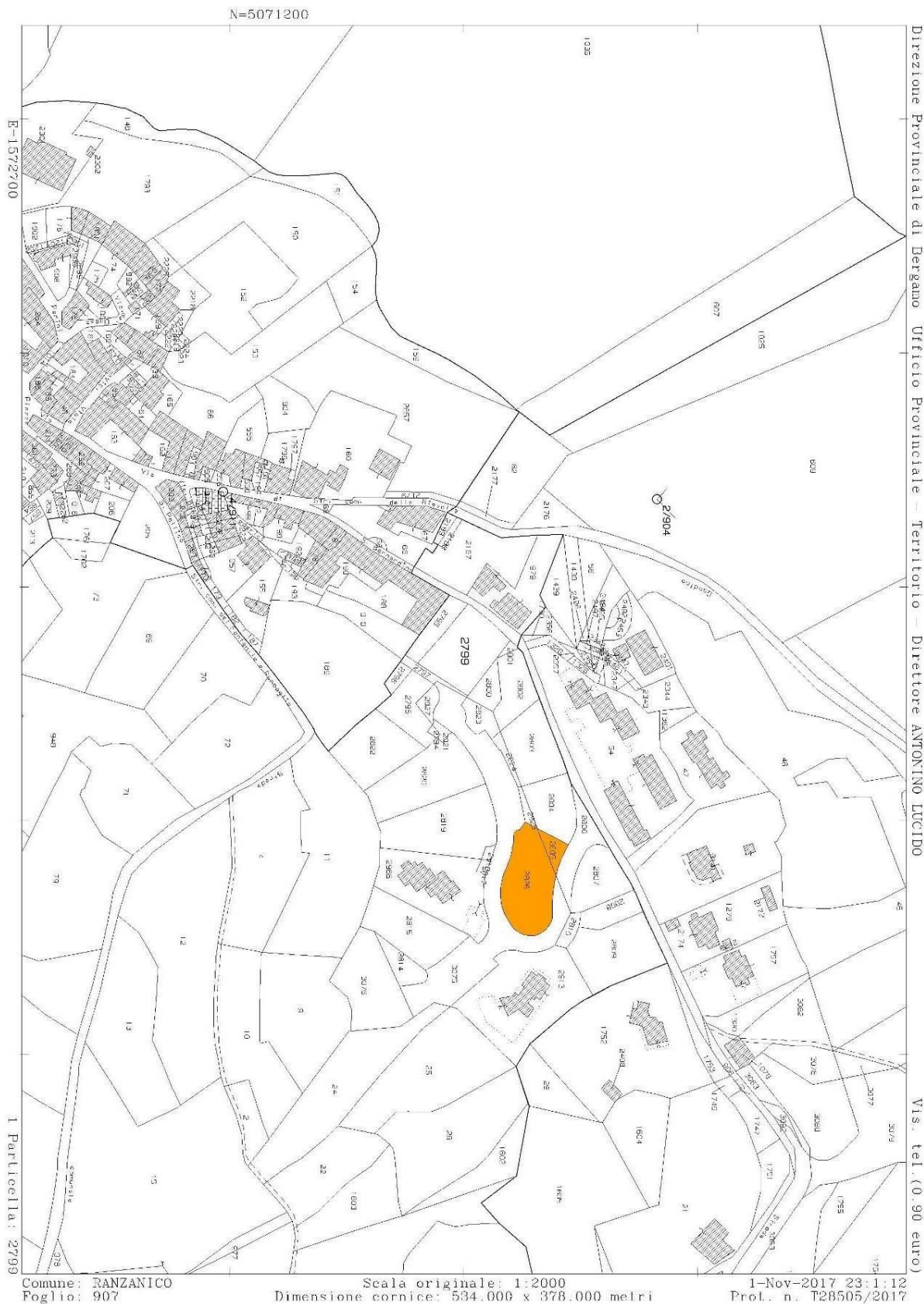
Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 945 m².



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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 5 - 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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 6

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2814** di are 2.00, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,83, RA Euro 0,62;
- ✓ **mappale 2815** di are 8.10, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,35, RA Euro 2,51.

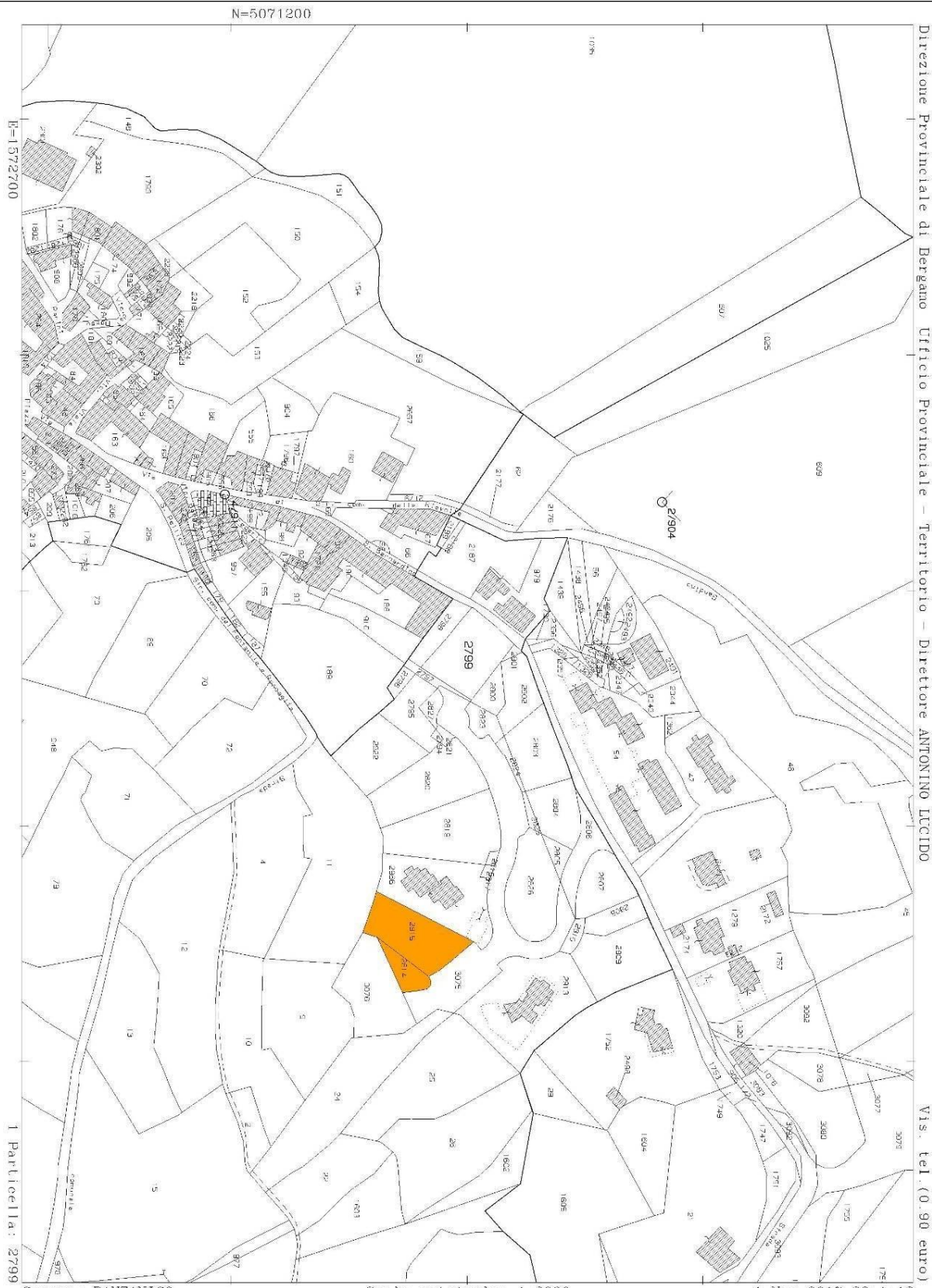
Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/27. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 160 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 1.010 m².



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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 6 - 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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

► IL MERCATO LOCALE E LE PREVISIONI MERCANTILI

LOTTO 1

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2799** di are 7.55, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 1,75, RA Euro 2,73.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 150 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 755 m² pari a 450 m³ con una quotazione di **€ 120** per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 54.000,00**

LOTTO 2

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2800** di are 1.65, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,38, RA Euro 0,60;
- ✓ **mappale 2801** di are 0.25, qualità SEMINATIVO, classe 3, RD Euro 0,06, RA Euro 0,09;
- ✓ **mappale 2802** di are 4.40, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,48, RA Euro 1,93;
- ✓ **mappale 2823** di are 2.30, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,95, RA Euro 0,71.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 860 m² pari a 400 m³ con una quotazione di **€ 120** per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 48.000,00**

LOTTO 3

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2803** di are 6.50, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 2,18, RA Euro 2,85;
- ✓ **mappale 2824** di are 2.05, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,85, RA Euro 0,64.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 855 m² pari a 400 m³ con una quotazione di **€ 120** per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 48.000,00**

LOTTO 4

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2804** di are 5.20, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 1,75, RA Euro 2,28;
- ✓ **mappale 2825** di are 0.90, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,37, RA Euro 0,28.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con

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 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

una capacità edificatoria di 118 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 610 m² pari a 350 m³ con una quotazione di € 120 per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 42.000,00**.

LOTTO 5

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2805** di are 0.75, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, RD Euro 0,25, RA Euro 0,33;
- ✓ **mappale 2826** di are 8.70, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,59, RA Euro 2,70.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/25. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 133 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 945 m² pari a 400 m³ con una quotazione di **€ 120** per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 48.000,00**.

LOTTO 6

CT, foglio 9, comune di Ranzanico:

- ✓ **mappale 2814** di are 2.00, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 0,83, RA Euro 0,62;
- ✓ **mappale 2815** di are 8.10, qualità VIGNETO, classe 2, RD Euro 3,35, RA Euro 2,51.

Si tratta di un appezzamento di terreno facente parte dell'ambito NE/27. Il lotto è già stato oggetto delle opportune opere di urbanizzazione ed è già recintato. Lo sfruttamento è prevalentemente residenziale con una capacità edificatoria di 160 m² di S.I.p., per una superficie fondiaria di 1.010 m² pari a 480 m³ con una quotazione di **€ 120** per ogni m³ edificabile e ciò complessivamente per **€ 57.600,00**.

Determinando un possibile, ma soprattutto probabile, attesa di ricavo complessivo dalla vendita di **€ 297.600,00**.

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 sei lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo di **€ 223.200,00**, necessariamente inferiore di circa il 25%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento decisamente inferiori.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITÀ'

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.

Possibilità di cessione in un'unica soluzione delle unità immobiliari in 3/4 mesi