

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° 01

VIA M. BUONARROTI, 1 - SAN ZENO NAVIGLIO (BS)



► COMPOSIZIONE	✓ 4 UFFICI ✓ 4 POSTI AUTO
► RICAVO TOTALE ATTESO	✓ FRAZIONATA: 298.250,00 € ✓ UNICA SOLUZIONE: 194.000,00 €
► N° LOTTI	✓ 4
► PREVISIONE DI CESSIONE	✓ FRAZIONATA: 14 - 18 MESI ✓ UNICA SOLUZIONE: 3 - 4

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

► LA DESCRIZIONE

Nel complesso condominiale a destinazione commerciale-terziario denominato "Complesso Maestrale", in Comune di San Zeno Naviglio, Via Michelangelo Buonarroti al civico 1, quattro uffici a piano secondo in corpo est e quattro posti auto scoperti a piano terra (-1). Il complesso immobiliare è articolato in due corpi di fabbrica speculari su 3 piani, con piastra comune a piano seminterrato, con una buona dotazione di parcheggi pubblici sul prospetto principale. L'accesso agli uffici di proprietà avviene dal vano scala della palazzina est, prospiciente la piazzetta centrale.

Dal vano scala si accede al ballatoio a piano secondo, che porta al corridoio di disimpegno che conduce agli uffici. Scendendo a piano seminterrato è possibile accedere al cortile esterno dove si trovano i posti auto.

Le condizioni di manutenzione delle parti comuni si possono considerare discrete: la pavimentazione della piazzetta è in vari punti rotta e fessurata, e le tinteggiature del vano scale presentano segni di sollevamento presumibilmente riconducibili ad infiltrazioni ed umidità diffuse.

► I DATI CATASTALI

Comune Amministrativo e Censuario di San Zeno Naviglio, Via Michelangelo Buonarroti n. 1, in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio - N.C.E.U., censiti alla Sezione NCT, foglio 2, con i seguenti identificativi, costituenti 4 lotti omogenei per la vendita:

Lotto 1

- ✓ mappale 420/71, piano 2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 3, RC Euro 526,79;
- ✓ mappale 420/270, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, RC Euro 16,11;

Lotto 2

- ✓ mappale 420/72, piano 2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 4, RC Euro 702,38;
- ✓ mappale 420/280, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, RC Euro 14,87;

Lotto 3

- ✓ mappale 420/74, piano 2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2,5, RC Euro 438,99;
- ✓ mappale 420/272, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, RC Euro 14,87;

Lotto 4

- ✓ mappale 420/77, piano 2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 4, RC Euro 702,38;
- ✓ mappale 420/274, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, RC Euro 16,11;

come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate alla denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Brescia il 28 febbraio 2008 n. 1810.1/2008 (prot. n. BS0087241) e successiva denuncia di variazione registrata all'U.T.E. medesimo il 16 luglio 2008 n. 6137.1/2008 (prot. n. BS0294907), il tutto in capo alla

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

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, quelli identificati al N.C.E.U. di San Zeno Naviglio, sezione NCT, al foglio 2, particelle:

- 420/189, cabina elettrica (bene comune censibile ai subalterni 5, da 8 a 26, da 64 a 187, 195, da 205 a 335, 340, 341 e 342);
- 420/190, cabina elettrica (bene comune censibile ai subalterni 5, da 8 a 26, da 64 a 187, 195, da 205 a 335, 340, 341 e 342);
- 420/197, vano scale, ascensore, passaggio comune, corte comune, vasca refrigeramento, locale contatori e centrale termica (beni comuni non censibili a tutti i subalterni).

► LE NOTIZIE URBANISTICHE

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in attuazione della Convenzione Edilizia stipulata con atto in data 08/02/2002 n. 79365/16498 di repertorio, Notaio G. Annarumma, registrato a Brescia il 13/02/2002 n. 901, ivi trascritto in pari data ai nn. 6406/4204, in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di San Zeno Naviglio in data 30 dicembre 2003 n. 35/03 r.g. e n. 11670 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, ad eccezione delle opere di cui alla denuncia di inizio attività presentata dal Comune di San Zeno Naviglio il 28 marzo 2008 n. 20/2008 di pratica e n. 2880 di prot. In data 26 marzo 2010 è stato rilasciato dal Comune di San Zeno Naviglio il Certificato di Agibilità n. 1985/10/8 di prot., relativo al complesso immobiliare.

► EVENTUALI DIFFORMITÀ

Non sono state rilevate difformità.

► LA PROVENIENZA

Mappali 420/71, 420/77, 420/270, 420/274:

- atto di compravendita dell'11.06.2014 n. 91783/15509 repertorio Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto, trascritto, a Brescia, in data 16.06.2014 ai nn. 19053/12794.

Mappali 420/74, 420/272:

- atto di compravendita del 29.07.2015 n. 93369/16327 repertorio Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto, trascritto, a Brescia, in data 4.08.2015 ai nn. 27384/17656.

Mappali 420/72, 420/280:

- atto di compravendita del 28.07.2016 n. 94930/17124 repertorio Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto, trascritto, a Brescia, in data 5.08.2016 ai nn. 32276/19745.

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

► I GRAVAMI E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** nn. 6896/1076 del 26.02.2016 (decreto ingiuntivo dell'11.04.2014 n. 13353 repertorio Tribunale di Milano) a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L., somma iscritta [REDACTED]
[REDACTED], grava limitatamente in capo al mappale 420/77.
- ✓ **Citazione** nn. 32529/19871 dell'8.08.2016 (domanda giudiziale del 05.08.2016 n. 275 repertorio Tribunale di Brescia) a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro POLEDIL S.R.L. per esecuzione in forma specifica, grava limitatamente in capo ai mappali 420/71, 420/270, 420/74, 420/272.
- ✓ **Trascrizione** della sentenza dichiarativa dal fallimento in favore della massa dei creditori trascritto a Brescia in data 19.01.2018 ai nn° 2397/1608

► LA DESCRIZIONE E LA CONSISTENZA

Gli uffici si trovano a piano secondo e presentano le medesime finiture e stato di conservazione. Le finiture interne sono di livello medio, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, serramenti interni in legno tamburato e porta blindata di ingresso, serramenti esterni in pvc con vetrocamera e sistema oscurante a tapparelle, riscaldamento centralizzato e ventilconvettori, produzione autonoma di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico, e predisposizione attacchi per cucina. Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni di manutenzione, probabilmente mai utilizzate. A piano terra (-1) si trovano i posti auto, identificati dal numero di subalterno, il tutto come da riepilogo a seguire:

LOTTO 1

- ✓ MAPP. 420/71 – UFFICIO - MAPP. 420/270 – POSTO AUTO
- ✓ Ufficio a piano primo con accesso da passaggio comune composto da ingresso, due vani, disimpegno e bagno oltre a posto auto a piano terra.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **64,50 m²**

LOTTO 2

- ✓ MAPP. 420/72 – UFFICIO - MAPP. 420/280 – POSTO AUTO
- ✓ Ufficio a piano primo con accesso da passaggio comune composto da ingresso, tre vani, disimpegno e 2 bagni balcone oltre a posto auto a piano terra.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **75,93 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	1 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

LOTTO 3

- ✓ MAPP. 420/74 – UFFICIO - MAPP. 420/272 – POSTO AUTO
- ✓ Ufficio a piano primo con accesso da passaggio comune composto da ingresso, 2 vani, disimpegno e 1 bagno e balcone oltre a posto auto a piano terra.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **56,89 m²**

LOTTO 4

- ✓ MAPP. 420/77 – UFFICIO - MAPP. 420/274 – POSTO AUTO
- ✓ Ufficio a piano primo con accesso da passaggio comune composto da ingresso, tre vani, disimpegno e 2 bagni oltre a posto auto a piano terra.
- ✓ SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA VENDIBILE: **72,93 m²**

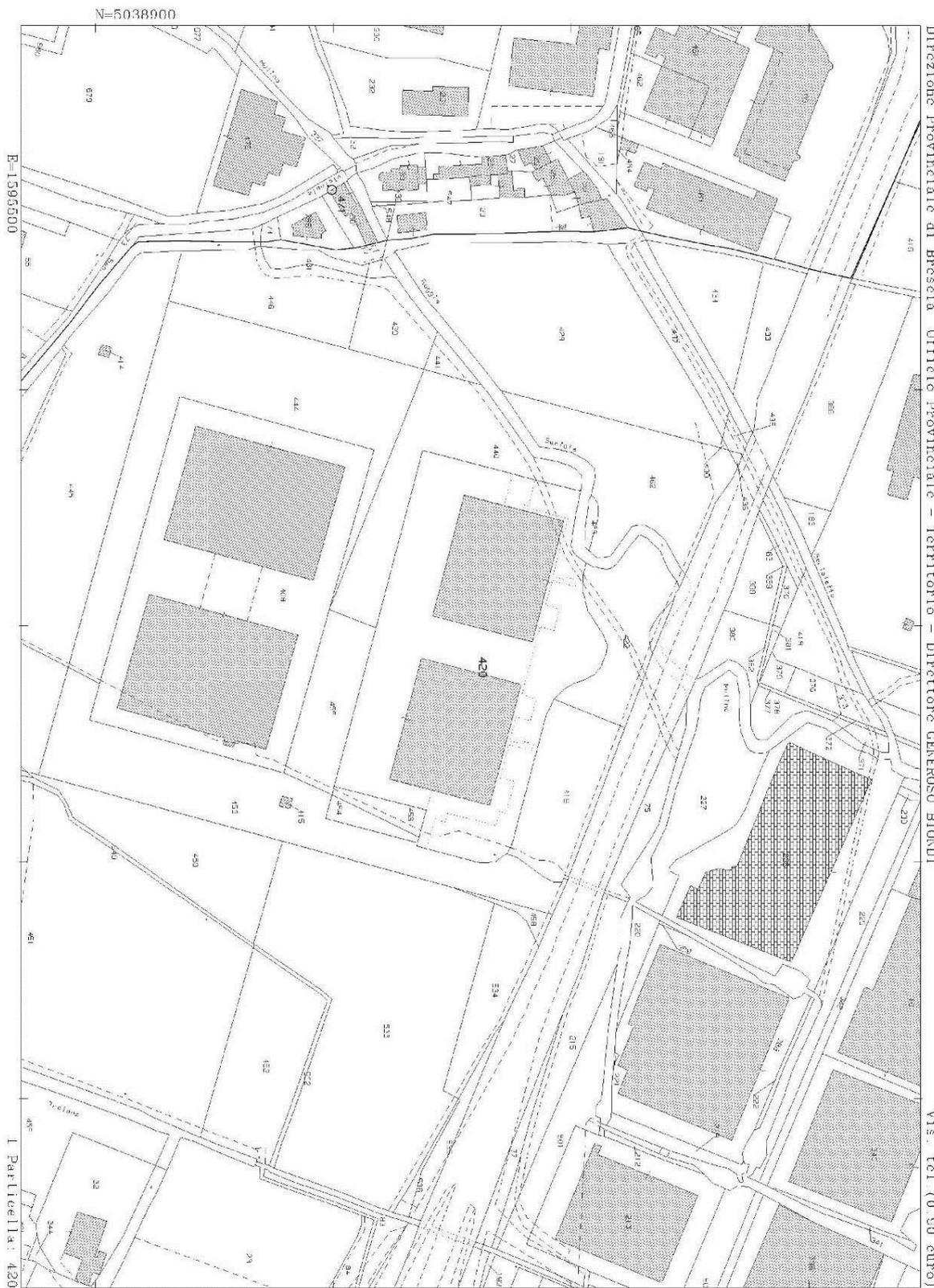
A seguire alcune fotografie dimostrative.



A seguire la documentazione 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	6 di 18
Nominativo	POLEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - VIA Nicolò Copernico, 32 - TRESORE BALNEARIO (BG)	Revisione	0

ESTRATTO MAPPA



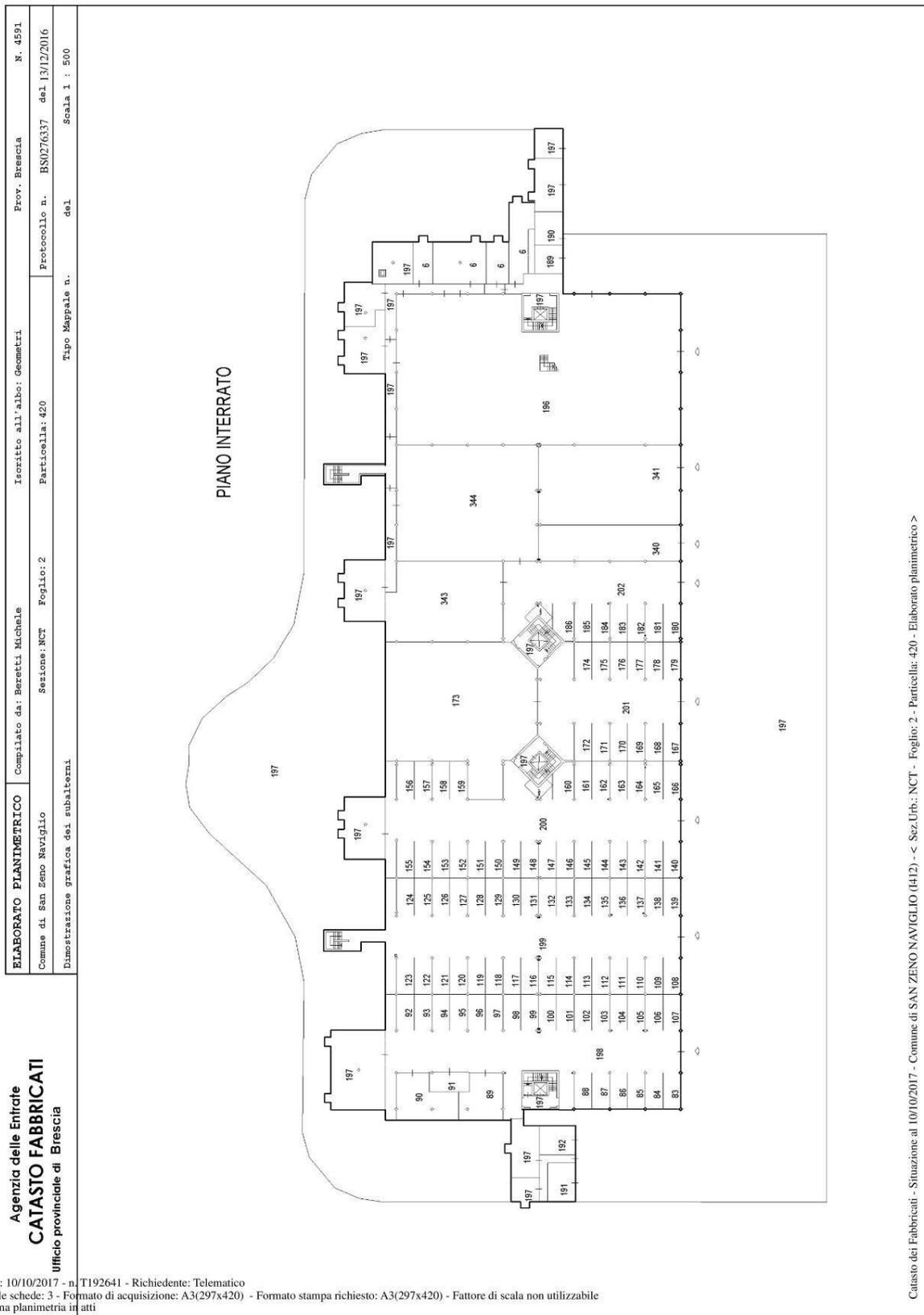
Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GENEROSO BIONDI
Vis. tel (0 50 euro)

Comune: SAN ZENO NAVIGLIO Scala originale: 1:2000 10-011-2017 12:42:58
Foglio: 2 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Prot. n. T194542/2017

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

ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 2/3

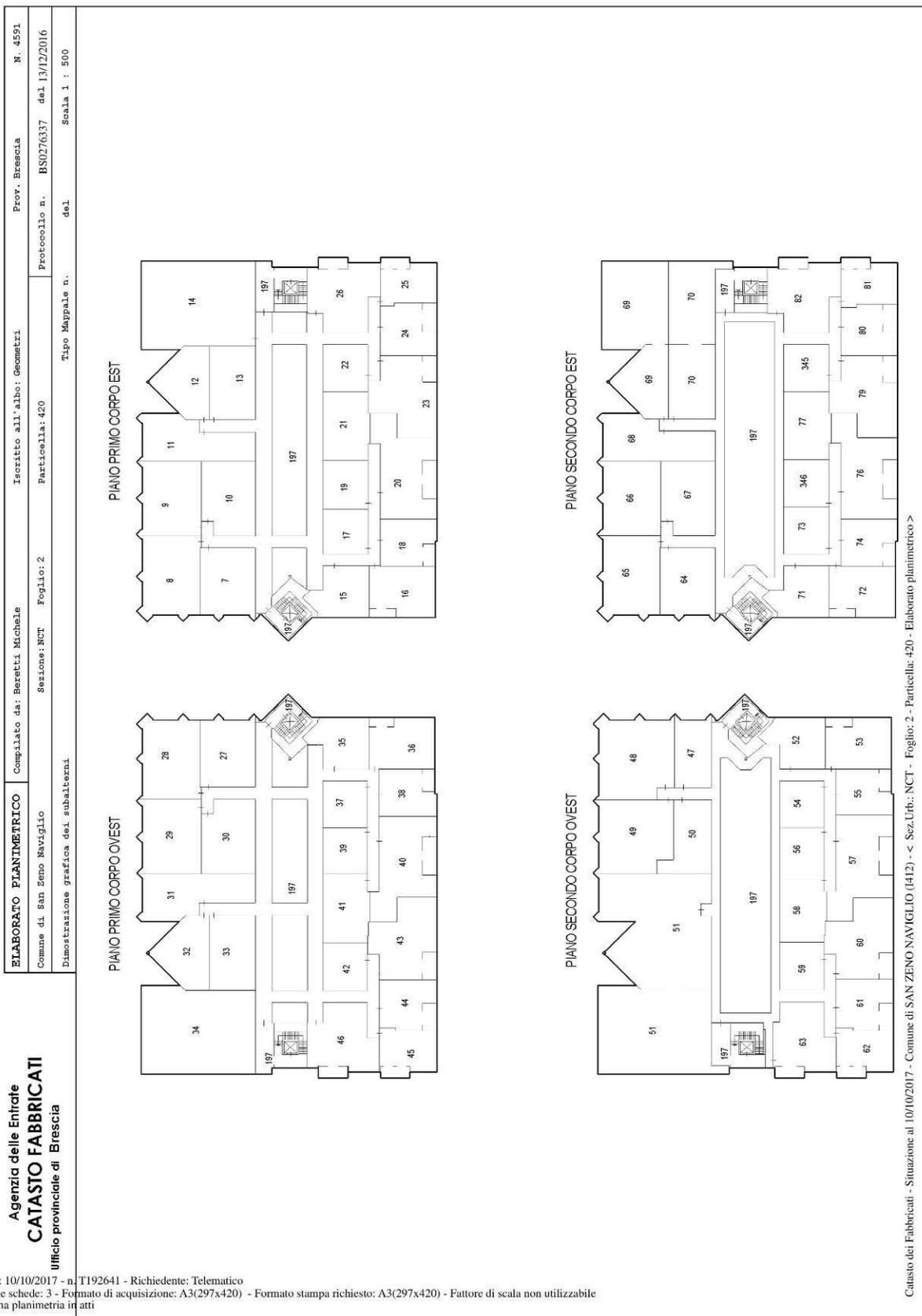
Data: 10/10/2017 - n. T192641 - Richiedente: Telematico



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

ELABORATO PLANIMETRICO - PAG. 9/3

Data: 10/10/2017 - n. T192641 - Richiedente: Telematico

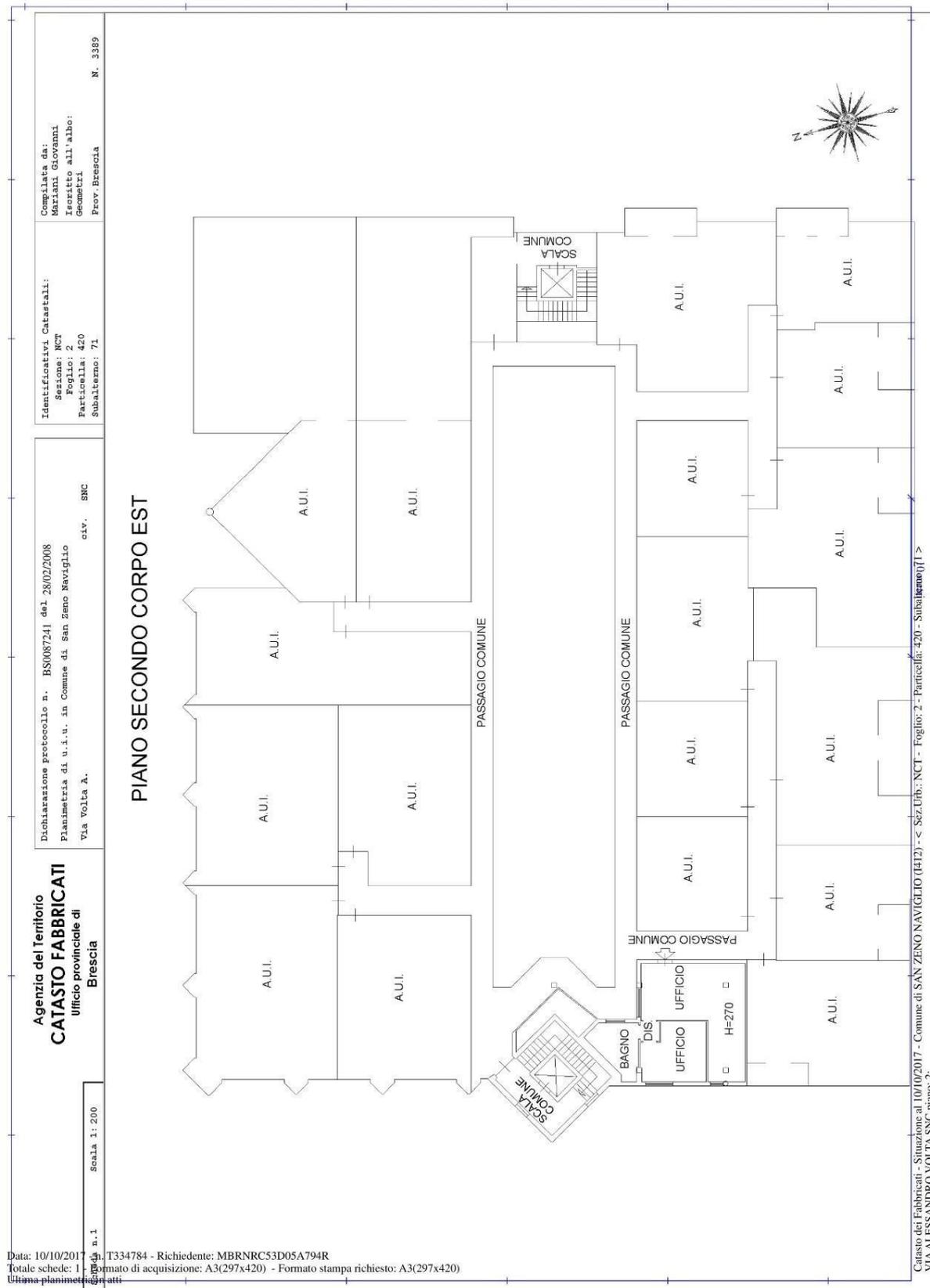


Data: 10/10/2017 - n. T192641 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

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

LOTTO 1 - MAPPALE 420/71

Data: 10/10/2017 - n. T334784 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

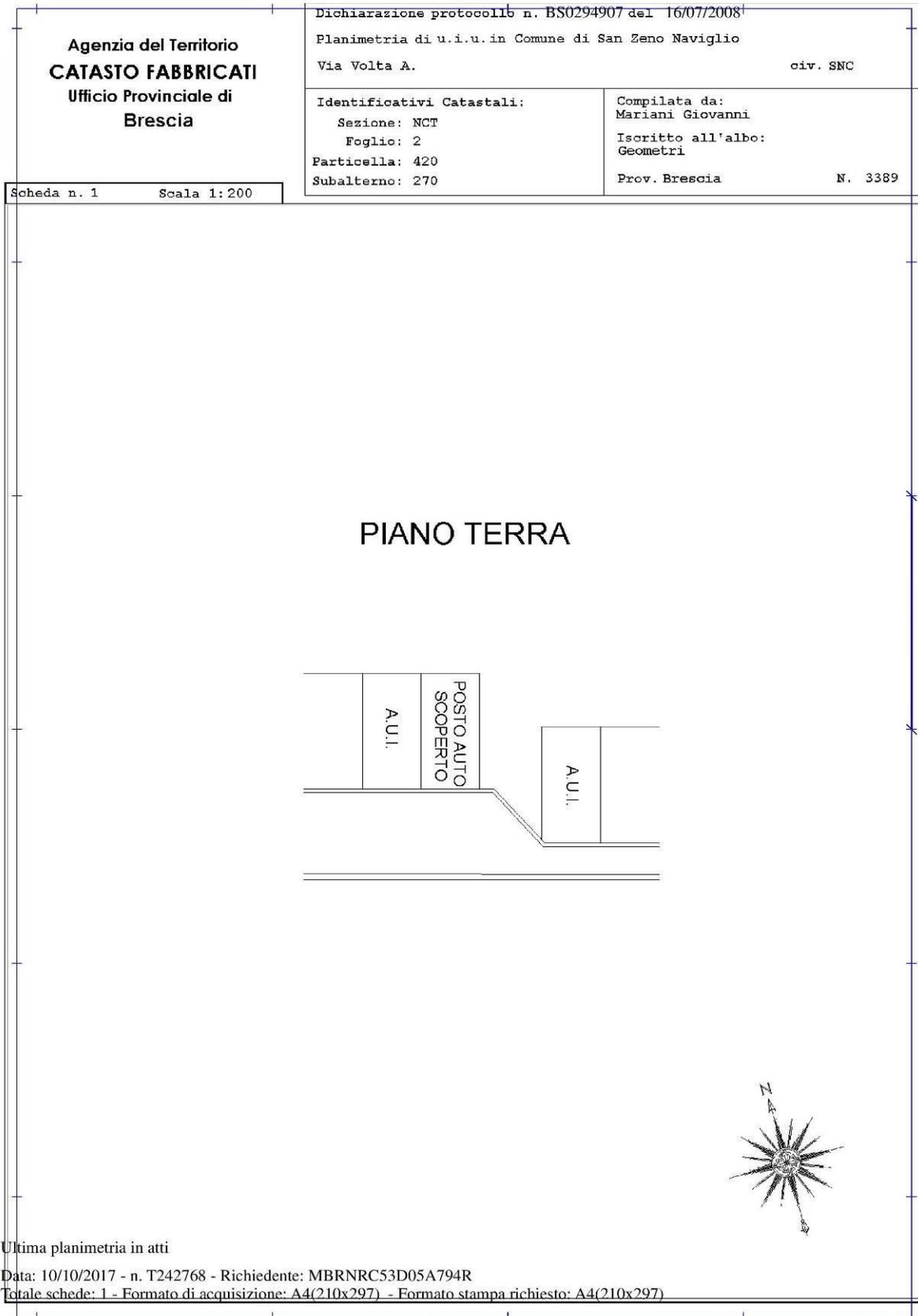


Data: 10/10/2017 - n. T334784 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

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

LOTTO 1 – MAPPALE 420/270

Data: 10/10/2017 - n. T242768 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2017 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (412) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 2 - Particella: 420 - Subalterno: 270 >
 VIA ALESSANDRO VOLTA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

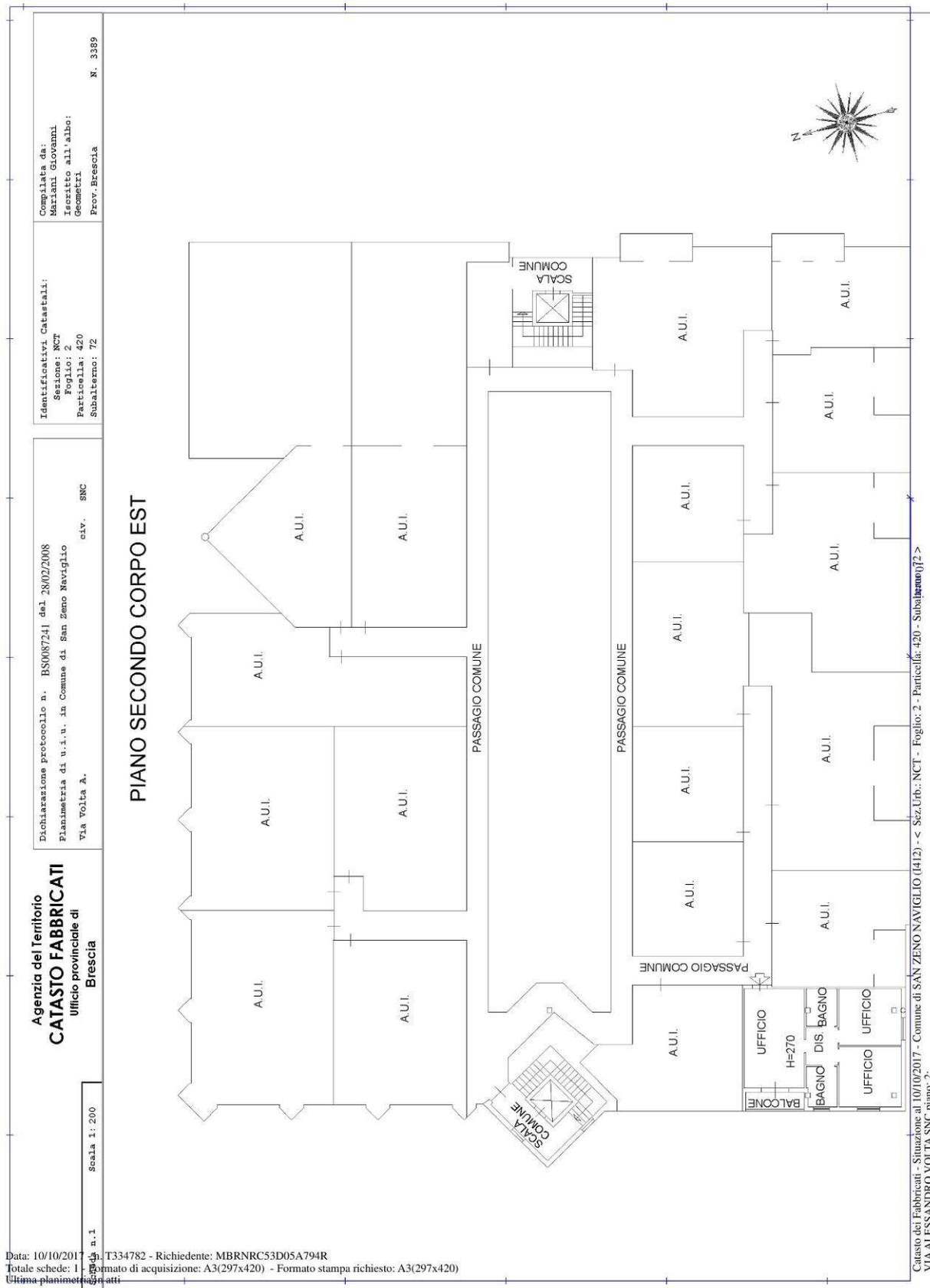
Data: 10/10/2017 - n. T242768 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

LOTTO 2 - MAPPALE 420/72

Data: 10/10/2017 - n. T334782 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Geom. Enrico Ambrosini

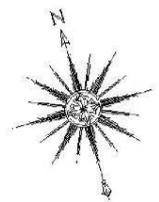
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 - PEC enrico.ambrosini@geopec.it

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

LOTTO 2 - MAPPALE 420/280

Data: 10/10/2017 - n. T242929 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. BS0294907 del 16/07/2008</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zeno Naviglio</p> <p>Via Volta A. civ. SNC</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: NCT</p> <p>Foglio: 2</p> <p>Particella: 420</p> <p>Subalterno: 280</p> </td> <td style="width: 50%;"> <p>Compilata da: Mariani Giovanni</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Brescia N. 3389</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: NCT</p> <p>Foglio: 2</p> <p>Particella: 420</p> <p>Subalterno: 280</p>	<p>Compilata da: Mariani Giovanni</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Brescia N. 3389</p>	
<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: NCT</p> <p>Foglio: 2</p> <p>Particella: 420</p> <p>Subalterno: 280</p>	<p>Compilata da: Mariani Giovanni</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Brescia N. 3389</p>			
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">PIANO TERRA</p> <div style="text-align: center; margin: 20px 0;"> <table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">A.U.I.</td> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">POSTO AUTO SCOPERTO</td> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">A.U.I.</td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	A.U.I.	POSTO AUTO SCOPERTO	A.U.I.
A.U.I.	POSTO AUTO SCOPERTO	A.U.I.		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2017 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (412) - Sez. Urb.: NCT - Foglio: 2 - Particella: 420 - Subalterno: 280 >
 VIA ALESSANDRO VOLTA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

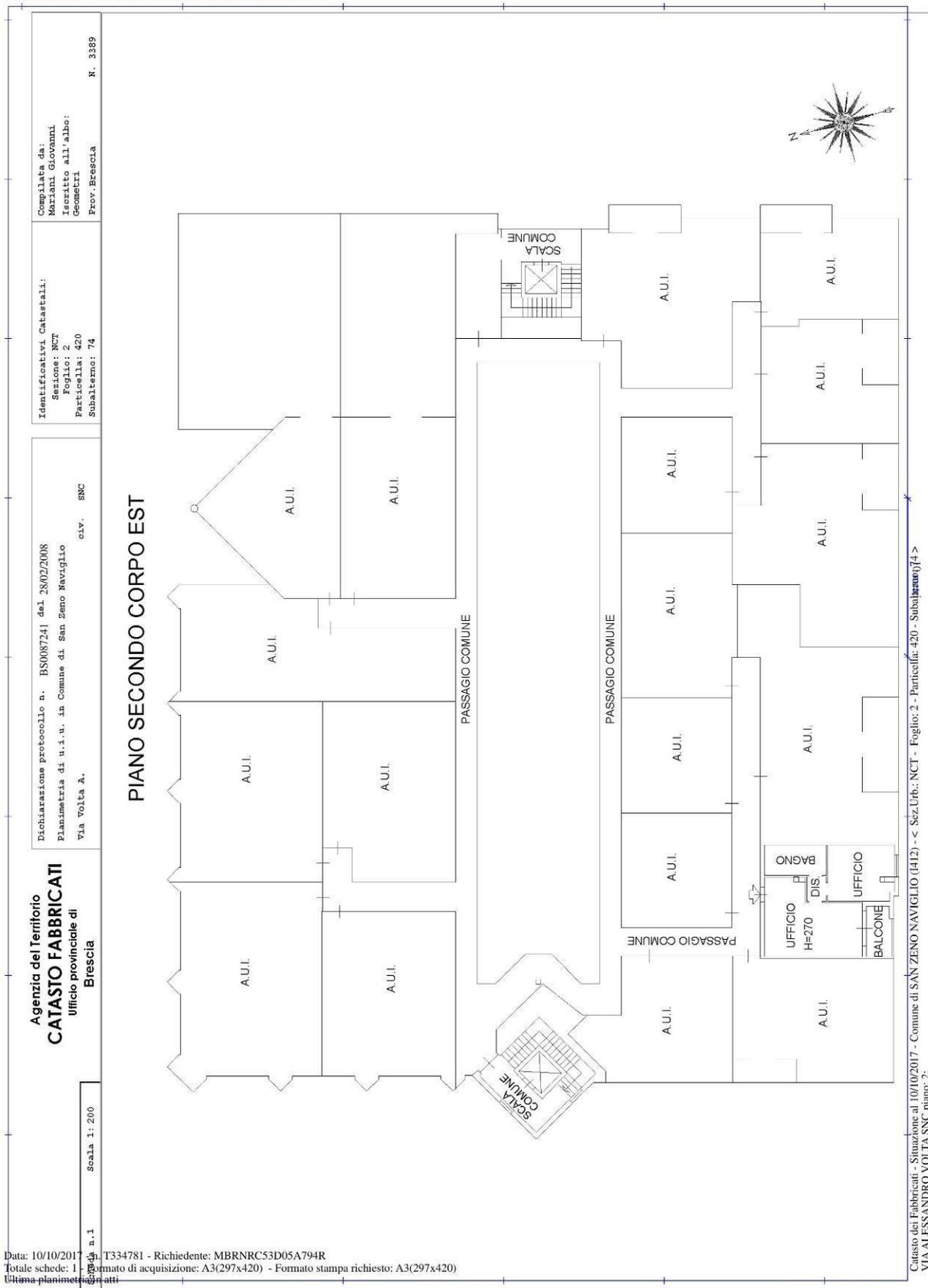
Data: 10/10/2017 - n. T242929 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

LOTTO 3 - MAPPALE 420/74

Data: 10/10/2017 - n. T334781 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



Completata da:
Mariani Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia
N. 3389

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 2
Particella: 420
Subalterno: 74

Dichiarazione protocollo n. BS0087241 del 28/02/2008
Pianimetria di r.i.v. in Comune di San Zeno Naviglio
Via Volta s.
civ. SNC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Scala 1: 200

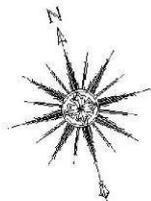
Data: 10/10/2017 - n. T334781 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R
Totale schede: 1
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2017 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (4112) - < Sez Urb.: NCT - Foglio: 2 - Particella: 420 - Subalterno: 74 >
VIA ALESSANDRO VOLTA SNC piano: 2.

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

LOTTO 3 – MAPPALE 420/272

Data: 10/10/2017 - n. T242924 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

<p style="text-align: center;">Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. BS0294907 del 16/07/2008</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zeno Naviglio Via Volta A. civ. SNC</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 2 Particella: 420 Subalterno: 272 </td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Compilata da: Mariani Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3389 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 2 Particella: 420 Subalterno: 272	Compilata da: Mariani Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3389	
Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 2 Particella: 420 Subalterno: 272	Compilata da: Mariani Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3389			
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">PIANO TERRA</p> <table border="1" style="margin: 20px auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">A.U.I.</td> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">POSTO AUTO SCOPERTO</td> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">A.U.I.</td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	A.U.I.	POSTO AUTO SCOPERTO	A.U.I.
A.U.I.	POSTO AUTO SCOPERTO	A.U.I.		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2017 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (I412) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 2 - Particella: 420 - Subalterno: 272 >
 VIA ALESSANDRO VOLTA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

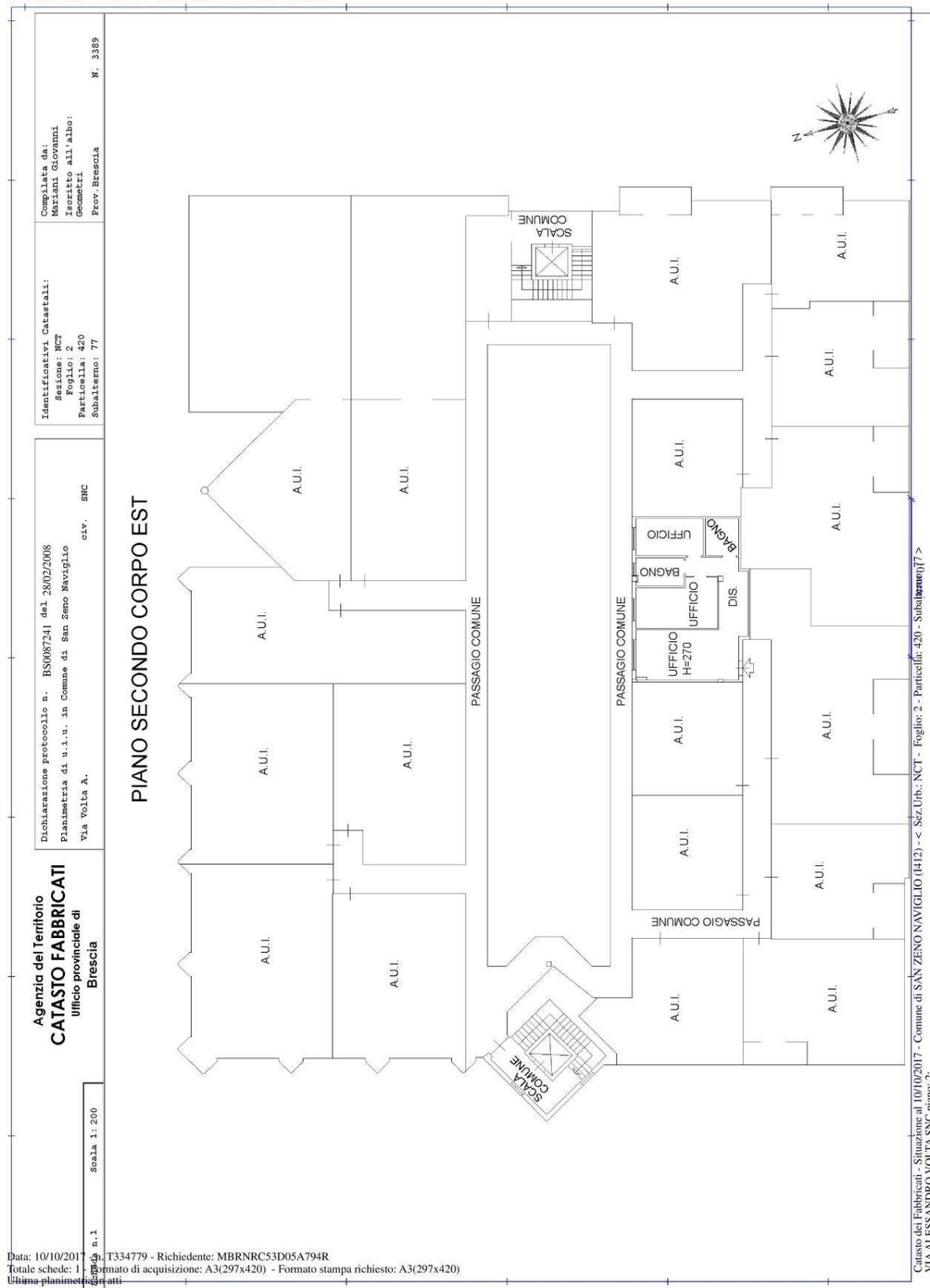
Data: 10/10/2017 - n. T242924 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

LOTTO 4 - MAPPALE 420/77

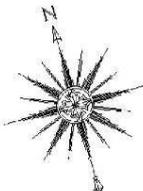
Data: 10/10/2017 - n. T334779 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R



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

LOTTO 4 - MAPPALE 420/274

Data: 10/10/2017 - n. T242769 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. BS0294907 del 16/07/2008</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zeno Naviglio</p> <p>Via Volta A. civ. SNC</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: NCT</p> <p>Foglio: 2</p> <p>Particella: 420</p> <p>Subalterno: 274</p> </td> <td style="width: 50%;"> <p>Compilata da: Mariani Giovanni</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Brescia N. 3389</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: NCT</p> <p>Foglio: 2</p> <p>Particella: 420</p> <p>Subalterno: 274</p>	<p>Compilata da: Mariani Giovanni</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Brescia N. 3389</p>	
<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: NCT</p> <p>Foglio: 2</p> <p>Particella: 420</p> <p>Subalterno: 274</p>	<p>Compilata da: Mariani Giovanni</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Brescia N. 3389</p>			
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">PIANO TERRA</p> <table border="1" style="margin: 20px auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">A.U.I.</td> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">POSTO AUTO SCOPERTO</td> <td style="width: 20px; height: 40px; text-align: center; vertical-align: middle;">A.U.I.</td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	A.U.I.	POSTO AUTO SCOPERTO	A.U.I.
A.U.I.	POSTO AUTO SCOPERTO	A.U.I.		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2017 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (412) -< Sez.Urb.: NCT - Foglio: 2 - Particella: 420 - Subalterno: 274 >
 VIA ALESSANDRO VOLTA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 10/10/2017 - n. T242769 - Richiedente: MBRNRC53D05A794R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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	18 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

A San Zeno Naviglio in totale sono presenti 475 annunci immobiliari, di cui tra tutte le categorie, quelli relativi a uffici sono circa 64. Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima, ancorché esiguo è comunque da ritenersi affidabile e significativo. La quotazione degli uffici è molto diversificata, compresa tra gli 800,00 €/m² ed i 1.650,00 €/m², con picchi di 1.750 €/m², anche se nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra 800 €/m² e 1.200 €/m². Nel nostro caso siamo di fronte ad unità immobiliari recenti ed in buone condizioni, poste in un contesto immobiliare piacevole, con una buona dotazione di parcheggi e facilmente raggiungibili, ma con superficie utile ridotta, quindi portatrici di un valore unitario pari a 1.000,00 €/m² per gli uffici e di 7.000,00 €/cad per i posti auto scoperti, da cui ricavare il valore complessivo dei lotti, al lordo di eventuali mutui, di **€ 298.250,00**, come da prospetto a seguire:

Lotto	Descrizione	Superficie m ² /N.	Coeff. ragguglio	Sup. raggugliata m ²	Valore unitario	Valore totale €
LOTTO 1	Ufficio mapp. 420/71	64,50	1,00	64,50	1.000,00	64.500,00
	Posto auto mapp. 420/270	1,00	1,00	1,00	7.000,00	7.000,00
	Totale Lotto 1					71.500,00
LOTTO 2	Ufficio mapp. 420/72	74,55	1,00	74,55	1.000,00	74.550,00
	Balcone mapp. 420/72	4,60	0,30	1,38	1.000,00	1.380,00
	Posto auto mapp. 420/280	1,00	1,00	1,00	7.000,00	7.000,00
	Totale Lotto 2					82.930,00
LOTTO 3	Ufficio mapp. 420/74	55,23	1,00	55,23	1.000,00	55.230,00
	Balcone mapp. 420/74	5,53	0,30	1,66	1.000,00	1.660,00
	Posto auto mapp. 420/272	1,00	1,00	1,00	7.000,00	7.000,00
	Totale Lotto 3					63.890,00
LOTTO 4	Ufficio mapp. 420/77	72,93	1,00	72,93	1.000,00	72.930,00
	Posto auto mapp. 420/274	1,00	1,00	1,00	7.000,00	7.000,00
	Totale Lotto 4					79.930,00
SOMMANO LOTTI						298.250,00

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". E' per questo motivo che suggerisco di valutare, e tenere in debita considerazione, anche la reale possibilità di cessione in un'unica soluzione dei quattro lotti, ovviamente con un'attesa di ricavo minimo di **€ 194.000,00**, necessariamente inferiore di circa il 35%, rispetto agli importi stimati, ma con tempistiche di assorbimento decisamente inferiori.

► L'IPOTESI DI COMMERCIALIZZAZIONE

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 12/18.

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