

TRIBUNALE DI BERGAMO
Seconda Sezione Civile,
Procedure Concorsuali ed Esecuzioni Forzate

Procedura di liquidazione del patrimonio Sig. [REDACTED]
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri
Liquidatore: Rag. Rosella Colleoni
R.G. 77/2023

INVENTARIO DEI BENI DEL DEBITORE

ART. 272, comma 2, CCII

A seguito sopralluogo in data 15 gennaio 2024, alla presenza del sig. [REDACTED], della scrivente e del collega di Studio Dott. Davide Rossetti, si provveda alla redazione dell'inventario dei beni del debitore, precisando che, per quanto concerne i beni immobili, si è fatto riferimento alle seguenti recenti perizie redatte nell'ambito delle procedure esecutive promosse dai creditori Prelios Credit Servicing S.p.A e Prelios Credit Solutions S.p.A., e precisamente:

- Perizia di stima integrativa redatta dall'Arch. Giosuè Rota in data 8 giugno 2022, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. Gen. Rep. 106/2020 (allegato 1);
- Perizia di stima redatta dall'Arch. Giancarlo Paganelli in data 14 aprile 2021, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. Gen. Rep. 505/2020 (allegato 2).

A. Beni immobili in San Pellegrino Terme (BG)

Località Frasnadello

1. Stalla con fienile

Trattasi di porzione di edificio costituita da stalla con fienile sita in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello, via Frasnadello SN, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 84, subalterno 2, scheda catastale presentata il 02/02/1993, indirizzo località Frasnadello SN, piano T-1, comune San Pellegrino Terme, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 28, rendita € 31,81, come da perizia dell'Arch. Rota dell'8 giugno 2022, riferimento al lotto 002 (pag. 15-21), cui

si fa riferimento per una più puntuale descrizione del bene, le pratiche edilizie, la conformità urbanistica e catastale, gli attuali e precedenti proprietari, vincoli ed oneri giuridici, altre informazioni per l'acquirente e la valutazione dell'immobile.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di edificio di vecchio impianto in condizioni manutentive scarse.

Descrizione del bene: porzione di fabbricato costituita a p.t. da stalla, cisterna ed a p.1 da fienile e ripostiglio oltre all'area esclusiva, della superficie complessiva di circa mq. 173,10, cui corrisponde una superficie equivalente di mq. 84,08 utilizzata ai fini della valutazione.

All'immobile si accede soltanto attraverso sentieri, non esiste strada di collegamento.

Documentazione fotografica:



Figura 1 Stalla con fienile - Esterno



Figura 2 Stalla con fienile - Esterno (lato)



Figura 3 Stalla con fienile (lato)



Figura 4 Stalla con fienile (interno piano 1)



Figura 5 Stalla con fienile (interno piano 1)



Figura 6 Stalla con fienile (interno piano 1)



Figura 7 Stalla con fienile (interno piano 1)



Figura 8 Stalla con fienile (interno piano terra - stalla)

Prezzo base d'asta del lotto (vedi perizia Arch. Rota, pag. 21)

€ 11.700,00

2. Edificio Rurale ed ex abitazione

Trattasi di edificio rurale ed ex abitazione sito in San Pellegrino Terme (BG) Località Frasnadello, via Frasnadello SN identificato al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 134, scheda catastale Prot. BG0142372 del 30/05/2012, indirizzo località Frasnadello SN, piano S1-T-1-2, comune San Pellegrino Terme, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie mq 96, rendita € 144,35, come da perizia dell'Arch. Rota dell'8 giugno 2022, lotto 003 (pag. 22-28), cui si fa riferimento per una più puntuale descrizione del bene, le pratiche edilizie, la conformità urbanistica e catastale, gli attuali e precedenti proprietari, vincoli ed oneri giuridici, altre informazioni per l'acquirente e la valutazione dell'immobile.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni manutentive scarse stante l'epoca di costruzione.

Descrizione del bene: fabbricato costituito a p.t. da ex cucina, stalla, cisterna, tettoia, ex wc e cortile esclusivo ed a p.1 da due ex camere, legnaia, ripostiglio; i due piani sono collegati tra loro da scala interna. A p.sem. c'è l'ex pollaio (sotto la tettoia) ed a p.2 il fienile (sopra la legnaia), della superficie complessiva di circa mq. 400,90, cui corrisponde una superficie equivalente di mq. 143,08 utilizzata ai fini della valutazione.

All'immobile si accede soltanto attraverso sentieri, non esiste strada di collegamento.

Documentazione fotografica:



Figura 9 Edificio rurale ed ex abitazione



Figura 10 Edificio rurale ed ex abitazione (fronte)



Figura 11 Edificio rurale ed ex abitazione (lato)



Figura 12 Edificio rurale ed ex abitazione (ex pollaio)



Figura 13 Edificio rurale ed ex abitazione (lato e servizi igienici esterni)



Figura 14 Edificio rurale ed ex abitazione (interno cucina)



Figura 15 Edificio rurale ed ex abitazione (stalla)



Figura 16 Edificio rurale ed ex abitazione (scala interna accesso a primo piano)



Figura 17 Edificio rurale ed ex abitazione (vista dal parcheggio dove termina la strada carrabile)



Figura 18 Edificio rurale ed ex abitazione (mappa individuazione località Frasnadello)

Prezzo base d'asta del lotto (vedi perizia Arch. Rota, pag. 28)

€ 25.000,00

3. Magazzino cantina VENDUTO

Trattasi di magazzino e locale di deposito sito in San Pellegrino Terme (BG), Località Frasnadello, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 94, subalterno 703, indirizzo via Frasnadello, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 8, superficie mq 25, rendita € 6,20, come da perizia dell'Arch. Paganelli del 14 aprile 2021, lotto 6 (pag. 45-50), cui si fa riferimento per una più puntuale descrizione del bene, le pratiche edilizie, la conformità urbanistica e catastale, gli attuali e precedenti proprietari, vincoli ed oneri giuridici, altre informazioni per l'acquirente e la valutazione dell'immobile.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: in buono stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione del bene: deposito cantina per tre lati interrato.”

Documentazione fotografica:



Figura 19 Magazzino cantina (esterno)



Figura 20 - Magazzino cantina (interno)

Prezzo base d'asta del lotto (vedi perizia Arch. Paganelli, pag. 50)

€ 5.064,00

4. Terreni agricoli montani

Trattasi di terreni agricoli montani siti in San Pellegrino Terme (BG) Località Frasnadello, identificati al Catasto Terreni foglio 31, particelle 64, 65, 82, 83, 85, 86, 96, 99, 119, 120, 121, 123, 135 e 202, come da perizia dell'Arch. Rota dell'8 giugno 2022, Lotto 004 (pag. 29-37), cui si fa riferimento per una più puntuale descrizione dei terreni, le pratiche edilizie, la conformità urbanistica e catastale, gli attuali e precedenti proprietari, vincoli ed oneri giuridici, altre informazioni per l'acquirente e la valutazione dei terreni.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Superficie complessiva: circa 42.890 mq.

Descrizione del bene: terreni montani con forti pendenze con coltivazione a mano tutti adiacenti a formare un unico lotto.

Documentazione fotografica:



Figura 21 Terreni - bosco



Figura 22 Terreni - bosco



Figura 23 Terreni - bosco



Figura 24 Terreni - bosco



Figura 25 Terreni adiacenti al lotto 2



Figura 26 Terreni adiacenti al lotto 2



Figura 27 Terreni adiacenti al lotto 2



Figura 28 Terreni adiacenti al lotto 3

Prezzo base d'asta del lotto (vedi perizia Arch. Rota pag. 36)

€ 115.685,00

5. Terreno agricolo

Trattasi di terreno agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) Località Frasnadello, identificati al Catasto Terreni foglio 30, particelle 40 e 66 – come da perizia dell'Arch. Rota dell'8 giugno 2022, lotto 005 (pag. 38-43), cui si fa riferimento per una più puntuale descrizione dei terreni, le pratiche edilizie, la conformità urbanistica e catastale, gli attuali e precedenti proprietari, vincoli ed oneri giuridici, altre informazioni per l'acquirente e la valutazione dei terreni.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Superficie complessiva: circa 2.190 mq.

Descrizione del bene: terreni montani con forti pendenze con coltivazione a mano tutti adiacenti a formare un unico lotto.

Documentazione fotografica:



Figura 29 Terreni - prato

Prezzo base d'asta del lotto (vedi perizia Arch. Rota pag. 43)

€ 17.520,00

6. Terreni non oggetto di perizie

VENDUTI

Dalla visura catastale effettuata in data 17 ottobre 2023 risultano inoltre i seguenti terreni, intestati al Sig. [REDACTED] per proprietà di ½:

- in Comune di San Pellegrino Terme, Partita 43385, Foglio 30, particella 67, superficie mq. 226, particella con qualità prato di classe 3, RD € 0,23, RA € 0,23
- in Comune di San Pellegrino Terme, Partita 4118, Foglio 30, particella 10, superficie mq. 420, particella con qualità bosco ceduo di classe 1, RD € 0,54, RA € 0,13

I predetti terreni non sono stati oggetto di esecuzione immobiliare e quindi di perizie.

Ai fini della stima, la sottoscritta ha mutuato i valori al metro quadrato risultanti dalle perizie per la valutazione di terreni nella medesima area, come di seguito:

- terreno con qualità prato: mq. 226 per € 8/mq. € 1.808,00 quota 50% € 904,00
- terreno con qualità bosco ceduo: mq. 420 per € 1,65/mq. € 693,00 quota 50% € 346,50

Prezzo base d'asta del lotto per un totale di

€ 1.250,50

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

12. Nomina custode dei beni

In occasione del sopralluogo del 15 gennaio 2024 è stata assegnata al sig. [REDACTED], che ha accettato, la custodia dei beni inventariati.

Con osservanza.

Bergamo, 29 gennaio 2024

Il Liquidatore
(Rag. Rosella Colleoni)



Allegati:

1. Perizia di stima integrativa redatta dall'Arch. Giosuè Rota in data 8 giugno 2022
2. Perizia di stima redatta dall'Arch. Giancarlo Paganelli in data 14 aprile 2021
3. Nomina custode dei beni