

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO
Sezione II Civile - Fallimentare

Fallimento **GR System S.n.C. di Colleoni Ivo di Colleoni Ivo, Perico Giorgio e Perico Roberto n. 335/2014**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatore: Dott.ssa Stefania Lamanna

RELAZIONE DEL PERITO DOTT. ING. ANDREA MIDALI

PREMESSA

In data 26 marzo 2015 il Tribunale di Bergamo con SENTENZA DI ESTENSIONE DEL FALLIMENTO (N. 99/2015 Sent – N. 335/RF) ha esteso il fallimento GR SYSTEM S.n.c. ai soci PERICO Roberto e PERICO Giorgio receduti entro l'anno anteriore alla dichiarazione del fallimento della suddetta società.

In data 23 dicembre 2022 il Giudice delegato Dott.ssa Maria Magri ha conferito incarico di Perito estimatore di beni immobili al sottoscritto Ing. Andrea Midali, con studio in via Giulio Crescenzi n. 65/A – 24100 Bergamo tel./fax 035/224488.

INCARICO

- 1) Descrivere i beni immobili acquisiti al fallimento determinandone il valore venale di mercato alla data della stima, identificando i dati catastali e acquisendo tutta la documentazione necessaria per la vendita;*
- 2) acquisire l'ispezione ipotecaria degli immobili;*
- 3) acquisire le mappe catastali;*

4) indicare gli attuali intestatari degli immobili secondo i RR.II e il Catasto, nonché i titolari dei crediti garantiti da ipoteche eventualmente iscritte;

5) nell'eventualità che gli immobili non risultino ancora accatastati, procedere all'operazione necessaria per l'accatastamento.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha ricevuto dal curatore fallimentare Dott.ssa Stefania Lamanna la visura catastale e le planimetrie dei beni immobili di proprietà del Sig. Colleoni Ivo nato a Bergamo il ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, e precisamente:

Comune di Terno d'Isola (BG)

Immobili:

- FG 5, Part. 1884, sub. 701, Cat. A/2, Classe 01, Consist. 7,5 vani, Rendita Euro 619,75 (Appartamento) – comproprietà per 2/27;
- FG 5, Part. 1884, sub. 702, Cat. C/2, Classe 02, Consist. 22 m2, Rendita Euro 43,18 (Cantina) - comproprietà per 2/27;
- FG 5, Part. 1884, sub. 3, Cat. C/6, Classe 01, Consist. 28 m2, Rendita Euro 41,94 (Box) - comproprietà per 2/27.

Terreni:

- FG 9, Mapp. 2093, Classe 02, 280 m2 (are 02.80), R.D. Euro 1,30 R.A. Euro 0,17 (Bosco ceduo) - comproprietà per 2/27;
- FG 9, Mapp. 2469, Classe 01, 230 m2 (are 02.30), R.D. Euro 1,66 R.A. Euro 1,72 (Semin arbor) - comproprietà per 2/27.

Comune di Mezzoldo (BG) – Località Fraccia

Immobili:

- FG 10, Part. 301, sub. 2, Cat. A/4, Classe 02, Consist. 3 vani, Rendita Euro 97,61 (Appartamento/rustico con area esclusiva) - comproprietà per 1/9;

Il curatore ha fornito inoltre copia di:

- *sentenza dichiarativa del fallimento* di:

- 1) GR SYSTEM S.n.c. di Colleoni Ivo e C., con sede in Medolago (BG), Via Presolana 18/20, avente ad oggetto attività di installazione, posa in opera, manutenzione di impianti elettrici, di sicurezza, di automazione, di video controllo, idrosanitari, gas, antincendio e condizionamento, in persona del socio amministratore COLLEONI Ivo, nato [REDACTED]
- 2) COLLEONI Ivo, nato [REDACTED] personalmente quale socio illimitatamente responsabile;

Sentenza n. 340/14 Rep. 398/14, Cron. 3606/14 – Tribunale di Bergamo
– Sezione II Civile Fallimentare.

- *sentenza di estensione del fallimento* ai soci:

- 1) PERICO Roberto, [REDACTED] personalmente quale socio illimitatamente responsabile della GR SYSTEM S.r.l.;
- 2) PERICO Giorgio, nato [REDACTED] il 22/04/1978, personalmente quale socio illimitatamente responsabile della GR SYSTEM S.r.l..

B) *Terreno – Bosco ceduo.*

Terreno – Bosco ceduo - **Catasto Terreni, Foglio 9, Mapp. 2093,**

Terreno – Semin arbor - **Catasto Terreni, Foglio 9, Mapp. 2469,**

COLLEONI IVO nato [redacted] Bergamo il [redacted] C.F.

[redacted] quota comproprietà pari a 2/27;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.

[redacted] quota comproprietà pari a 2/27;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.

[redacted] quota comproprietà pari a 2/27;

[redacted] C.F.

[redacted] quota comproprietà pari a 21/27;

C) *Comune di Mezzoldo – Località Fraccia (Bg),*

*Appartamento al Piano Terra, Piano Seminterrato, Piano Primo, con
area esclusiva*

Appartamento con area esclusiva - **Catasto Fabbricati, Foglio 10,
Part. 301 - Sub. 2,**

COLLEONI IVO nato a [redacted] C.F.

[redacted] quota comproprietà pari a 1/9;

[redacted] nato a [redacted] C.F.

[redacted] quota comproprietà pari a 1/9;

[redacted] C.F.

[redacted] quota comproprietà pari a 1/9;

[redacted] nata a [redacted] C.F.

[redacted] quota comproprietà pari a 6/9;

Titoli di provenienza rilevati nel ventennio e Formalità pregiudizievoli sulle proprietà sopra indicate.

Da ispezione ipotecaria del 17/10/2022 risultano le iscrizioni di seguito dettagliatamente meglio specificate dei beni immobili in comproprietà di

COLLEONI IVO:

Beni immobili (fabbricati e terreni) in Comune di Terno d'Isola (BG)

L'originario bene al Foglio 5 mappale 1884 sub. 2 è stato costituito con la dichiarazione di nuova costruzione in data 25/06/2002 pratica n. 213534 ed è stato poi soppresso con la denuncia di variazione in data 08/07/2022 pratica n. BG0089288, presentata per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione dei beni al foglio 5 mappale 1884 sub. 701-702.

Provenienza nel ventennio:

- a Colleoni Ivo: successione legittima a [REDACTED] (proprietario della quota di 1/3), [REDACTED] deceduto il 03/12/2013, alla quale sono stati chiamati in ragione di 1/3 il coniuge [REDACTED] (1/9 dell'intero) ed in ragione di 2/3 in parti uguali i figli [REDACTED] [REDACTED] (2/27 dell'intero ciascuno); la relativa dichiarazione è stata registrata presso l'Ufficio Territoriale di Ponte San Pietro il 27/11/2018 al n. 97542 vol. 88888 anno 2018 e trascritta in data 18/12/2018 nn. 61951/42550.

- a [REDACTED] per la quota di 1/3 (ed unitamente al coniuge [REDACTED] per la quota di 2/3, in regime di comunione legale dei beni) del terreno a ai mappali 101/a, 2093 e 2469, con sovrastante costruzione: da [REDACTED] con atto di

cessione di quota in data 06/02/1990 n. 98258 rep. Notaio Salvatore Barbati, trascritto in data 02/03/1990 nn. 6945/5219.

Formalità pregiudizievoli (NEGATIVO):

si precisa che:

- la cancellazione totale dell'ipoteca iscritta in data 02/04/2022 nn. 14717/3716 a favore di Credito Bergamasco spa e contro [REDACTED] [REDACTED] (ed altri) è stata eseguita in data 30/04/2009 (ex art. 13, comma 8-decies, D.L. n. 7/2007, art. 40 bis D.Lgs n. 385/1993);

- la cancellazione totale dell'ipoteca iscritta in data 19/02/2001 nn. 6622/1613 a favore di Credito Bergamasco spa e contro [REDACTED] [REDACTED] (ed altri) è stata eseguita in data 30/03/2009 (ex art. 13, comma 8-decies, D.L. n. 7/2007, art. 40 bis D.Lgs n. 385/1993);

- nell'atto di donazione in data 09/05/2011 n. 32868/9319 rep. Notaio Alberto Maria Ciambella, trascritto in data 23/05/2011 ai nn. 26134/15078, nn. 26135/15079, nn. 26136/15080 e nn. 26137/15081, con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato, unitamente a [REDACTED] i terreni ai mappali 2592 e 2595, è stata costituita a carico del terreno al mappale 2592 donato a [REDACTED], servitù di passaggio pedonale e carrale e di posa e di mantenimento delle condotte per erogazione dei servizi, a favore del fondo di proprietà dei donanti al mappale 1884;

- le trascrizioni 25810/1990, 36794/1992 riguardano altri beni in Terno d'Isola.

Bene immobile in Comune di Mezzoldo (BG) – Località Fraccia.

Provenienza nel ventennio:

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni immobili (fabbricati e terreni) in proprietà di COLLEONI IVO siti in Comune di Terno d'Isola (BG) e Mezzoldo – Località Fraccia (BG), sono così costituiti:

Appartamento, cantina e box in Comune di Terno d'Isola (LOTTO 1):

- Appartamento al Piano Terra e Primo mq 118,00
- Cortiletti al Piano Terra mq 17,00
- Balconi piano Primo mq 13,00
- Cantina piano Interrato mq 29,00
- Box mq 35,00
- Area esclusiva (mappale 1884) mq 300,00

L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione recentemente, è dotato di riscaldamento autonomo ed impianto di condizionamento.

Terreni in Comune di Terno d'Isola:

- Bosco ceduo (LOTTO 2) mq 280,00
- Semin arbor (terr. coincidente con strada pubblica a seguito di esproprio) mq 230,00

Appartamento con area esclusiva in Comune di Mezzoldo – Loc. Fraccia (LOTTO 3):

- Appartamento al Piano Terra, Primo e Sottostrada mq 81,50
- Area esclusiva mq 115,00

L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto elettrico; il riscaldamento avviene con stufa a pellet nel locale cantina e con termosifoni elettrici portatili negli altri ambienti.

VALORE DEGLI IMMOBILI E CRITERI DI STIMA

L'individuazione del valore immobiliare, intendendosi per esso il più probabile valore di mercato, è sicuramente legato alle quotazioni del mercato immobiliare e pertanto suscettibile di mutamenti continui legati alle normali leggi del mercato stesso.

E' quindi dalla comparazione con immobili simili (fabbricati residenziali siti nel Comune di Terno d'Isola (BG), terreni in Comune di Terno d'Isola e fabbricati residenziali/rurali in Comune di Mezzoldo (BG), integrata dalla consultazione di "LISTINO PREZZI IMMOBILI - PROVINCIA DI Bergamo anno 2022 - 28 EDIZIONE - Bergamo F.I.M.A.A. 2022", dal confronto con valutazioni di edifici simili nei comuni limitrofi e dalla misurazione delle superfici rilevate che scaturisce il valore, che peraltro deve necessariamente riferirsi a condizioni di ordinarietà.

Una volta individuato il valore di riferimento si giunge al valore che cerchiamo operando tutte le aggiunte e detrazioni che consentono di tener conto delle particolarità proprie degli immobili da valutare. Un'accurata indagine nel comune su cui insistono i beni oggetto di stima ha permesso di individuare le quotazioni di beni immobili simili giungendo ai valori di stima di seguito riportati.

Bene immobile sito in via Don Giuseppe Rota n. 7, Terno d'Isola (BG)
Catasto Fabbricati, Foglio 5, Part. 1884, Sub. 701/702/3, costituito da Appartamento al Piano Terra e Primo con balconi e cortiletti al Piano Terra, Cantina al Piano Interrato, Box e area esclusiva - LOTTO 1:

- Appartamento al Piano Terra e Primo - mq 118,00 circa

€/mq 1.000,00

Tot. € 118.000,00

- Cortiletti al Piano Terra - mq 17,00 circa

€/mq 250,00 Tot. € 4.250,00

- Balconi piano Primo - mq 13,00 circa

€/mq 500,00 Tot. € 6.500,00

- Cantina piano Interrato - mq 29,00 circa

€/mq 500,00 Tot. € 14.500,00

- Box - mq 35,00 circa

€/mq 500,00 Tot. € 17.500,00

- Area esclusiva (mappale 1884) – mq 300,00 circa

€/a corpo 15.000,00 Tot. € 15.000,00

Valore complessivo proprietà - LOTTO 1 - immobili in Terno d'Isola

FG 5, Part. 1884 - Sub. 701/702/3 € 175.750,00

(centosettantacinquemilasettecentocinquanta/00).

Valore quota indivisa pari a 2/27 proprietà COLLEONI IVO €

13.018,52 (tredicimilazerodiciotto/52).

Terreni siti in Comune di Terno d'Isola (BG) – LOTTO 2

- **Catasto Terreni, Foglio 9, Mapp. 2093, - Bosco ceduo:**

- *Bosco ceduo – mq 280*

€/mq 10,00 Tot 2.800,00

Catasto Terreni, Foglio 9, Mapp. 2469, - Semin arbor:

- *Strada pubblica comunale – mq 230*

€/mq 0,00 Tot 0,00

Valore complessivo piena proprietà - LOTTO 2 - terreno in Terno

d'Isola FG 9, Mapp. 2093 - € 2.800,00 (duemilaottocento/00).

Valore quota indivisa pari a 2/27 proprietà COLLEONI IVO € 207,41
(duecentosette/41).

Bene immobile sito in Mezzoldo (BG) – Località Fraccia – LOTTO 3.

Catasto Fabbricati, Foglio 10, Part. 301, Sub. 2, costituito da Appartamento/rustico con area esclusiva al Piano Terra, Primo e Sottostrada con scala esterna:

- Appartamento al Piano Terra, Primo e Sottostrada - mq 81,50 circa

€/mq 300,00 Tot 24.450,00

- Area esclusiva - mq 115,00

€/a corpo Tot 5.750,00

Valore complessivo piena proprietà - LOTTO 3 -
appartamento/rustico in Mezzoldo – Località Fraccia FG 10, Part.
301, Sub 2 - € 30.200,00 (trentamiladuecento/00).

Valore quota indivisa pari a 1/9 proprietà COLLEONI IVO € 3.355,56
(tremilatrecentocinquantacinque/56).

Dott. Ing. Andrea MIDALI

Bergamo, 20/02/2023