

## **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**sezione fallimentare**

**FALLIMENTO BETTINELLI Luciano S.r.l. in liquidazione – RF 54/17**

**Giudice Delegato: dott.ssa Laura De Simone**

**Curatore: dott. Luigi Gaffuri**

\* \* \* \* \*

### **AUTORIZZAZIONE VENDITA BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA EX ART. 107 L.F.**

Ill.mo signor Giudice Delegato,

spettabile Comitato dei Creditori,

il sottoscritto dott. Luigi Gaffuri, nella sua qualità di curatore del Fallimento in oggetto,

#### **premessi che:**

- la curatela ha tempestivamente trascritto la sentenza dichiarativa di Fallimento presso l’Agenzia del Territorio ai sensi dell’art. 88 L.F., per gli stessi immobili sui quali era già stato trascritto il decreto di ammissione a concordato preventivo;
- il Programma di liquidazione delle attività della procedura che è stato depositato e regolarmente approvato prevede che la vendita degli immobili *“verrà effettuata in conformità a quanto previsto dall’art. 107 L.F.. In particolare, si potranno prevedere vendite senza incanto avanti il Curatore secondo le disposizioni del codice di procedura civile e con le formalità di pubblicazione previste dalla Legge, accettando anche offerte inferiori di un quarto rispetto alla stima del perito”*;
- in data 22 febbraio 2017, nell’ambito della procedura di concordato preventivo è stata depositata una prima perizia di stima redatta dal geom.

Eros Locatelli; successivamente a seguito della intervenuta dichiarazione di fallimento, in data 19 ottobre 2018 lo stesso perito ha depositato una seconda relazione nella quale sono stati rivisti i valori di stima degli immobili e le modalità di vendita degli stessi;

- la presente domanda è finalizzata a richiedere l'autorizzazione agli Organi della procedura per la vendita dei beni immobili come di seguito descritti e secondo le modalità infra specificate; la presente istanza deve pertanto intendersi quale integrazione o modifica del programma di liquidazione;
- come da circolare del Tribunale di Bergamo n. 1/18, *“il curatore non è tenuto a predisporre l'asta telematica, ma può procedere secondo le forme che ritiene più adeguate ad assicurare la correttezza della gara”;*
- i lotti da porre in vendita (prendendo quale base d'asta i valori espressi dal geom. Eros Locatelli nella perizia del 19 ottobre 2018) sono i seguenti:

**LOTTO 1:** piena proprietà di un magazzino e tre abitazioni poste nel medesimo complesso edilizio sito all'incrocio tra le vie Baioni, via Ernesto Rossi e via Ezio Vanoni, nel Comune di Bergamo (BG), Via Baioni n. 49, identificato catastalmente al Foglio n. 16, mappali 2188 sub. 2 (Cat. A/3, Classe 7, consistenza 6 vani, rendita catastale € 650,74), sub. 3 (Cat. A/3, Classe 7, consistenza 5 vani, rendita catastale € 542,28), sub 4 (Cat. A/3, Classe 7, consistenza 4 vani, rendita catastale € 433,82), e sub. 701 (Cat. D/8, Classe U, rendita catastale € 6.352,42) – **Valore complessivo: € 1.207.680,00**

Sulla base di contatti intercorsi con operatori del mercato immobiliare, è emerso che per l'intero compendio di cui al LOTTO 1 è preferibile la vendita in un unico blocco, in conseguenza della evidente riduzione dei tempi di collocamento degli immobili, della riduzione delle spese di gestione,

manutenzione e mantenimento dei beni, riduzione dei costi di pubblicità per l'alienazione dei beni e annullamento del rischio di invenduto di singoli cespiti.

Con riferimento al LOTTO 1 vi è da precisare che sussiste un contratto di locazione ad uso non abitativo che prevede l'utilizzo di una porzione dell'immobile di circa 80 mq., idonea ad ospitare cabina alloggio e torre reticolare per telecomunicazioni: contratto stipulato in data 3/5/2012 registrato in data 15/5/2012 con scadenza 3/5/2024, canone annuale attuale di € 27.320,34 (oltre IVA). Il contratto prevede un diritto di prelazione del conduttore nel caso di cessione della porzione di immobile oggetto del contratto di locazione o di parti dell'immobile ad esso confinanti.

**LOTTO 2:** piena proprietà dell'unità immobiliare composta da un negozio al piano terra, con annesso magazzino al piano interrato, posta in un complesso edilizio sito in via Crocefisso s.n. nel Comune di Bergamo (BG), identificata catastalmente al Foglio n. 9, mappale n. 5008 sub 20 (Cat. C/1, Classe 10, consistenza 129 mq, rendita catastale € 4.623,63) – **Valore complessivo: € 116.740,00;**

- la procedura non ha ricevuto alcuna offerta per l'acquisto dei suddetti beni;
- oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge ai sensi dell'art. 490 c.p.c., un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato secondo le modalità disposte dalla sezione fallimentare del Tribunale di Bergamo, in sede di primo e secondo esperimento d'asta, per un giorno sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "L'Eco di Bergamo", oltre che sul sito del Tribunale di Bergamo ([www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it)), nonché sui portali nazionali regolarmente iscritti all'elenco ministeriale: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.actionitaly.it/com](http://www.actionitaly.it/com), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it),

[www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),  
[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it),  
[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nonché sul quindicinale specializzato “Rivista Aste  
Giudiziarie”.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore

### **CHIEDE**

di essere autorizzato, mediante la procedura di vendita competitiva disciplinata dal bando di cessione di immobili allegato alla presente istanza e previa pubblicazione come sopra descritto, alla vendita dei beni immobili testé indicati assumendo come base d’asta i corrispettivi valori come sopra precisati; nonché di essere autorizzato fin d’ora, per il caso di prima asta deserta, di disporre tre successive aste con riduzione del prezzo base nella misura di un quarto rispetto all’ultimo prezzo indicato e salva la facoltà di accettare offerte pari al 75% del prezzo base indicato per ciascun esperimento d’asta. Con riserva occorrendo di ogni diversa valutazione al fine di una più efficace collocazione degli immobili.

Bergamo, 6 maggio 2019

Il Curatore

(dott. Luigi Gaffuri)

