

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**sezione fallimentare -2^ civile**

\*\*\*

Fallimento di: **AGRONOMIA S.P.A. N. 69/17 R.F.**  
Sentenza: **n. 71/17 del 20/04/2017 dep. in Canc. il 21/04/2017**  
Giudice delegato: **Dott.ssa Elena Gelato**  
Comitato dei Creditori: **costituito**

\*\*\*

**ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice Delegato,  
i sottoscritti Dott. Lorenzo Gelmini, Dott.ssa Enrica Giordano e Dott. Luigi Grumelli  
Pedrocca, in qualità di Curatori del FALLIMENTO AGRONOMIA S.P.A. sopra indicato,

premesse

- che, in data 04 agosto 2017, gli scriventi hanno depositato in Cancelleria il programma di liquidazione datato 03 agosto 2017, approvato dal Comitato dei Creditori con dichiarazioni del 16, 19 e 20 febbraio 2018;
- che, come ivi indicato, l'attivo della procedura comprende i seguenti beni immobili, tutti gravati da ipoteche a favore di Banca Nuova Terra SPA., da sottoporre alla vendita mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F., la cui identificazione, descrizione e valutazione è stata affidata al Geom. Franco Magni di Bergamo:

→ complesso immobiliare posto in San Paolo d'Argon (BG), con accesso da Via Puccini n. 5, costituito da capannone agro - industriale per la lavorazione e confezionamento di ortaggi, dove al piano terra vi sono locali produttivi - deposito, al primo piano uffici e servizi, al piano interrato centrale frigorifera e locali generatori ed annessi cortile esclusivo e cabina Enel in corpo staccato dal fabbricato principale, aree urbane ed appezzamenti di terreno, il tutto censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 10 – particelle:

- 4019 sub.708 Via Giacomo Puccini n.6 – piano S1-T-1 Cat. D/10 RC € 12.760,60 (parzialmente gravato da diritto di superficie a favore del Fallimento “L'Ulivo di Puglia Società Consortile Agricola a Responsabilità Limitata in Liquidazione”;

- 4019 sub.701 Area urbana di mq. 30 Via Giacomo Puccini n.6 piano T
- 4019 sub.702 Area urbana di mq. 474 Via Giacomo Puccini n.6 piano T
- 4019 sub.705 Area urbana di mq. 524 Via Giacomo Puccini n.6 piano T

#### Catasto Terreni

Foglio 9 – particelle:

- 258 di are 60.00 semin.arbor. cl.2 RD € 29,44 RA € 30,99
- 259 di are 62.40 semin.arbor. cl.2 RD € 30,62 RA € 32,23
- 260 di are 23.60 semin.arbor. cl.3 RD€ 7,31 RA € 10,36
- 261 di are 144.27 semin.arbor. cl.3 RD € 44,71 RA € 63.33
- 267 di are 28.25 seminativo cl.3 RD € 9,48 RA € 11,67

#### Proprietà per l'area

Area urbana di mq. 2693, distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

foglio 10 – particella:

- 4019 sub.707 area urbana di mq. 2693 Via Giacomo Puccini n.6 piano T
- che il Geom. Franco Magni ha consegnato ai sottoscritti la relazione di stima del 4 maggio 2018, con i relativi documenti e allegati, depositata presso la Cancelleria del Tribunale in data 9 maggio 2018, dalla quale si rileva il valore complessivo dei suddetti immobili come di seguito evidenziato:

→ **valore dell'immobile al netto del diritto superficario** **euro 1.333.342,30**  
di proprietà di Agronomia SPA

→ **valore del diritto superficario** **euro 201.293,60**  
di proprietà di "L'Ulivo di Puglia Società Consortile Agricola a Responsabilità Limitata in Liquidazione"

→ **valore dell'immobile comprensivo diritto superficario** **euro 1.534.635,90**

- che in aderenza alla indicazione fornita dal suddetto professionista la procedura competitiva di vendita dell'immobile e del diritto di superficie, in comproprietà con la fallita "L'Ulivo di Puglia Società Consortile Agricola a Responsabilità Limitata in Liquidazione", verrà svolta congiuntamente, previo accordo con detta procedura fallimentare, in modo da mettere in vendita ogni singola unità immobiliare per l'intera proprietà; all'esito della vendita, il ricavato netto da spese, sarà ripartito tra le due procedure fallimentari in misura pari alla percentuale corrispondente ai valori attribuiti in sede di perizia;

- che, nel corso delle molteplici serie di rapporti con i diversi soggetti che si sono interessati all'acquisto (che, però, mai hanno concretizzato una offerta impegnativa) e a seguito degli ulteriori approfondimenti - in particolare presso il Comune di San Paolo

d'Argon ove è ubicato il complesso immobiliare con riguardo alle concrete possibilità del successivo riutilizzo/sfruttamento di tale complesso immobiliare dal parte dell'eventuale acquirente - sono emerse e sono state di seguito riscontrate una serie di problematiche, riguardanti limiti, vincoli e criticità varie, che hanno costretto i sottoscritti a chiedere al perito già incaricato di svolgere le necessarie verifiche ed approfondimenti e nel contempo di controllare se, alla luce dei riscontri ottenuti, il valore precedentemente da lui espresso potesse comunque ritenersi adeguato;

- che, dopo laborioso approfondimento, il Geom. Franco Magni ha consegnato la consulenza tecnica integrativa datata 03/05/2019 (depositata in Cancelleria il 08/05/2019) con la quale, tra l'altro, evidenzia l'aggiornamento del valore del citato complesso immobiliare (**doc. all.1**) alla data del 30/04/2019 come di seguito indicato:

→ **valore stimato al netto del diritto superficario** **euro 1.011.059,70**  
di proprietà di Agronomia SPA

→ **valore del diritto superficario** **euro 135.312,30**  
di proprietà di "L'Ulivo di Puglia Società Consortile Agricola a Responsabilità Limitata in Liquidazione"

→ **valore dell'immobile comprensivo diritto superficario** **euro 1.146.372,00**

- che si ritiene ora opportuno dare avvio alla procedura competitiva per la vendita del complesso immobiliare, precisando che essa si svolgerà davanti al Notaio Francesco Boni, con studio in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 4, in conformità all'allegato "avviso di vendita" (**doc. all. 2**);

- che a tal fine, gli scriventi entro il 45° giorno precedente la data della gara provvederanno a pubblicare, tramite la società specializzata Edicom Finance s.r.l., l'ordinanza, il suddetto "avviso di vendita", la perizia degli immobili con i relativi allegati in corso nell'apposita sezione del sito internet del Tribunale di Bergamo [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it), sui portali nazionali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), sul sito [www.esecuzionejudiziarie.it](http://www.esecuzionejudiziarie.it), sui portali internazionali multilingue [www.auctionsitaly.com](http://www.auctionsitaly.com) e [www.auctionsitaly.it](http://www.auctionsitaly.it) e, per estratto e per una sola volta, sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" e sul quotidiano "Il Sole 24 Ore";

- che il Comitato dei Creditori, con dichiarazioni del 10 maggio 2019, ha approvato all'unanimità l'integrazione del Programma di liquidazione, a fronte della quale, il Collegio dei Curatori procederà ad indire la procedura competitiva per la vendita del complesso immobiliare sopra elencato (LOTTO UNICO), al valore di perizia aggiornato con la predetta consulenza tecnica integrativa per il complessivo importo di euro 1.146.372,00;

- che i Curatori provvederanno a notificare a mezzo di posta elettronica certificata un estratto della presente ordinanza ai creditori con prelazione ipotecaria iscritta sugli immobili oggetto di vendita, nonché ai creditori con diritto di privilegio speciale sull'immobile;

tutto ciò premesso, i sottoscritti, nella veste di cui sopra,

chiedono

- che la S.V. Ill.ma li autorizzi:
  - a.** ad indire la procedura competitiva per la vendita del complesso immobiliare sopra elencato (LOTTO UNICO), al valore di perizia aggiornato con la predetta consulenza tecnica integrativa per il complessivo importo di euro 1.146.372,00 con i termini, con le regole e con le modalità standard indicate nell' "avviso di vendita", previa pubblicazione del medesimo sul Portale delle Vendite Pubbliche e nell'apposita sezione del sito internet del Tribunale di Bergamo [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it), sui portali nazionali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), sul sito [www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it), sui portali internazionali multilingue [www.auctionsitaly.com](http://www.auctionsitaly.com) e [www.auctionsitaly.it](http://www.auctionsitaly.it) e, per estratto (**doc. all. 3**) e per una sola volta, sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" e sul quotidiano "Il Sole 24 Ore";
  - b.** nel caso il complesso immobiliare rimanga invenduto a primo tentativo di vendita, a procedere con una successiva procedura competitiva di vendita con un ribasso del 25% del precedente prezzo base;
  - c.** in caso di aggiudicazione, ad intervenire anche singolarmente alla stipula dell'atto notarile e a riscuotere il prezzo di vendita.

Con osservanza. Bergamo, 21 maggio 2019

Si allegano:

1. consulenza tecnica integrativa datata 03/05/2019;
2. avviso di vendita;
3. avviso di vendita per estratto.

Il Collegio dei Curatori

Dott. Lorenzo Gelmini

Dott.ssa Enrica Giordano

Dott. Luigi Grumelli Pedrocca