

STUDIO UGO FRANZONI

Dottore Commercialista -
 Revisore Legale dei Conti
 PALOSCO (BG) - VIA PADRE BELLANI 1
 Tel. 035/845829 - Fax 035/846575
u.franzoni@servercertificato.it

C.U.

TRIBUNALE DI BERGAMO**Sezione Fallimentare**

FALLIMENTO BONASIO FERDINANDO
 VIA G.PASCOLI, 1 - CHIGNOLO D'ISOLA (BG)
 GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI PANZERI
PROC. FALL. N. 274/14
 COMITATO DEI CREDITORI COSTITUITO

* * *

ISTANZA DEL CURATORE PER LA PUBBLICAZIONE DI UN INVITO
AD OFFRIRE E SUCCESSIVA VENDITA

* * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Ugo Franzoni, in qualità di Curatore del fallimento
 in epigrafe,

PREMESSO

- Che nell'attivo della Procedura residuano da liquidare, tra gli altri, i seguenti beni immobili:

LOTTO N.	UBICAZIONE	Fog.	Mapp.	Sub.	Sup./mq.	€/mq.	Valore	quota	valore
	destinazione						Immobile	proprietà	perizia
1	ALMENNO								
	SAN BARTOLOMEO								
	Bosco ceduo	9	1966		4.560,00	5,00	22.800,00	0,25	5.700,00
	Bosco ceduo	9	3312		20,00				
	Vigneto	9	7884		202,00	5,00	1.010,00	0,25	252,50
	Vigneto	9	7885		5.500,00	30,00	165.000,00	0,25	41.250,00
	Vigneto	9	7885		5.634,00	5,00	28.170,00	0,25	7.042,50
		9	7886		1.834,00	10,00	16.340,00	0,25	4.085,00
							233.320,00		58.330,00
	CHIGNOLO D'ISOLA								
2	C/6	2	2371	2	150,00	200,00	30.000,00	1,00	30.000,00
	D/10	2	2371	702	1.304,20	700,00	1.153.022,50	1,00	1.153.022,50
3	A/4	2	2689	2	186,20	350,00	65.170,00	0,25	16.292,50

RF 274/2014 Istanza del Curatore per la pubblicazione di un invito ad offrire e successiva vendita (quota terreni agricoli e macello 2019 -2)

	A/4	2	2689	3	194,26	350,00	68.000,00	0,25	17.000,00
	C/2	2	2689	4	41,19	250,00	10.297,50	0,25	2.574,38
	D/10	2	2690		261,43	350,00	91.500,00	0,25	22.875,00
	A/3	2	2692	703	150,00	350,00	52.500,00	0,25	13.125,00
	A/3	2	2692	704	142,00	350,00	49.700,00	0,25	12.425,00
	A/3	2	2692	705	147,00	350,00	51.500,00	0,25	12.875,00
	A/3	2	2692	706	147,00	350,00	51.500,00	0,25	12.875,00
	C/6	2	2689	707	24,50	350,00	8.575,00	0,25	2.143,75
	C/6	2	2689	708	22,00	350,00	7.700,00	0,25	1.925,00
	C/6	2	2689	709	22,00	350,00	7.700,00	0,25	1.925,00
	C/6	2	2689	710	25,00	350,00	8.750,00	0,25	2.187,50
4	seminativo arboreo	9	207		2.570,00	13,00	33.410,00	0,25	8.352,50
	seminativo arboreo	9	218		3.190,00	13,00	41.470,00	0,25	10.367,50
	seminativo	9	220		1.900,00	13,00	24.700,00	0,25	6.175,00
	seminativo arboreo	9	3119		4.640,00	13,00	60.320,00	0,25	15.080,00
	seminativo arboreo	9	3121		2.170,00	13,00	28.210,00	0,25	7.052,50
	seminativo arboreo	9	3123		4.090,00	13,00	53.170,00	0,25	13.292,50
	seminativo arboreo	9	3125		840,00	13,00	10.920,00	0,25	2.730,00
	seminativo arboreo	9	3127		3.120,00	13,00	40.560,00	0,25	10.140,00
	seminativo arboreo	9	3129		9.235,00	13,00	120.055,00	0,25	30.013,75
	seminativo	9	511		4.690,00	13,00	60.970,00	0,25	15.242,50
	seminativo	9	617		4.250,00	13,00	55.250,00	0,25	13.812,50
	seminativo arboreo	9	681		6.130,00	13,00	79.690,00	0,25	19.922,50
	seminativo	9	1679		12.120,00	13,00	157.560,00	0,25	39.390,00
							2.422.200,00		1.492.816,88
	PALAZZAGO								
6	Bosco ceduo	9	2849		5.545,00	5,00	27.725,00	0,25	6.931,25
							27.725,00		6.931,25

In sintesi:

	Valore di perizia
1. Almenno San Bartolomeo	58.330,00
2-3-4. Chignolo d'Isola	1.492.816,88
6. Palazzago	6.931,25
TOTALE	1.558.078,13

- Che, previo parere favorevole del comitato dei creditori, in data 18/01/2017, è stato esperito il primo tentativo di vendita senza incanto dei beni immobili della procedura, suddivisi in più lotti

immobiliari con prezzo base d'asta pari al valore di perizia, andata deserta per questi lotti;

- Che in data 31/05/2017, previo parere favorevole del Comitato dei Creditori, è stato esperito il secondo tentativo di vendita senza incanto dei beni immobili di compendio della Procedura con valore base di asta ridotto del 25% rispetto al valore di perizia, andata deserta per questi lotti;
- Che detti immobili e detti terreni sono occupati senza titolo (vedasi perizia);
- Che in data 23/10/2017 il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto di euro 557.000,00 ed in data 25/10/2017 l'Ill.mo G.D., visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori, autorizzava il sottoscritto curatore a procedere alla vendita tramite procedura competitiva dei suesposti beni immobili;
- che la vendita di detti immobili indetta per il 22/12/2017 è stata sospesa su istanza dell'occupante ex art.108 L.F.;
- che, in seguito alla dovuta integrazione della perizia di stima, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, previo parere favorevole del Comitato dei Creditori, autorizzava il sottoscritto a procedere alla vendita dei suesposti beni immobili mediante asta senza incanto indetta per il 30/05/2018;
- che anche questo esperimento di vendita è stato sospeso in quanto lo stesso occupante ha avanzato nuova istanza ex art. 108 LF, oltre ad istanza ex art 35 LF per la ricognizione di diritti di terzi, per la quale il comitato dei creditori ha espresso parere negativo;

- Che in data 30/01/2019 il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata di complessivi euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila), per detti beni immobili e terreni, anche se occupati, subordinata alle seguenti condizioni:
 - vendita in blocco di tutti i beni immobili ricompersi nei suelencati lotti;
 - che l'asta sia esperita entro il 30 aprile 2019;
 - che il bando pubblicato dia atto che detti immobili e detti terreni sono occupati senza titolo;
 - che l'offerta è cauzionata mediante assegno circolare per un complessivo importo di euro 46.000,00= pari al 10% del prezzo offerto;
 - che l'offerta irrevocabile avanzata il 30/01/2019 è inferiore rispetto alla precedente proposta, ma rispetto alla precedente, in quest'ultima l'offerente tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile e si fa carico degli oneri connessi alla liberazione dello stesso;
 - ed in data 08 febbraio 2019 l'Ill.mo G.D., visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori, autorizzava il sottoscritto curatore a procedere alla vendita tramite procedura competitiva dei suesposti beni immobili;
- che all'asta tenutasi il giorno 03 aprile 2019, alle ore 11:00, presso lo Studio BF & Associati srl in Bergamo, via Angelo Mai n.10, avente ad oggetto la vendita competitiva dei beni immobili di pertinenza della Procedura, il LOTTO UNICO degli immobili occupati senza titolo siti in Almenno San Bartolomeo, Chignolo d'Isola e Palazzago

- con successiva pec del 2 maggio 2019, stante il silenzio alle precedenti richieste, il sottoscritto ricordava alla società che la mancata partecipazione avrebbe comportato la perdita della cauzione versata e che il fallimento si sarebbe riservato di agire per i danni eventualmente subiti dal fallimento stesso;
- con ultima pec del 24 maggio 2019 il sottoscritto ricordava alla società i recapiti del Notaio ed inoltrava alla società [REDACTED] il preventivo delle competenze notarili e le modalità di presentazione degli assegni circolari;
- che il Notaio Nicoletta Morelli ha dichiarato, con Certificazione resa il giorno 28 maggio 2019, che dalle ore 15 alle ore 17 del giorno 27 maggio 2019 presso il suo Studio era presente il sottoscritto ma che la parte acquirente [REDACTED] non si fosse presentata;
- che i termini di pagamento dei 60 giorni previsti nel bando avviso di vendita senza incanto sono decorsi il giorno 2 giugno 2019;
- che l'Ill.mo sig. Giudice in data 06/06/2019, visto l'art. 587 C.P.C., ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e ha disposto l'acquisizione all'attivo fallimentare della cauzione presentata dall'Avv. [REDACTED] in nome e per conto della società [REDACTED] [REDACTED] pari ad euro 46.000,00, autorizzandone l'incameramento a titolo definitivo.
- Che il sig. [REDACTED] in data **05/06/2019** ha recapitato al curatore una nuova offerta irrevocabile di acquisto cauzionata di complessivi **euro 430.000,00** (quattrocentotrentamila), per detti beni

immobili e terreni, **anche se occupati**, subordinata alle seguenti condizioni:

- * vendita in blocco di tutti i beni immobili ricompersi nei suelencati lotti;
- * che l'asta sia esperita entro il **30 luglio 2019**;
- * che il bando pubblicato dia atto che detti immobili e detti terreni sono occupati senza titolo;
- Che l'offerta è cauzionata mediante assegno circolare per un complessivo importo di euro **43.000,00= pari al 10%** del prezzo offerto;
- Che l'offerta irrevocabile avanzata il **05/06/2019** tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile e si fa carico degli oneri connessi alla liberazione dello stesso;
- Che si rende necessario esperire un nuovo tentativo di vendita competitiva degli stessi lotti immobiliari benché occupati;
- Che il sottoscritto Curatore ritiene improbabile un miglior collocamento di detti beni sul mercato immobiliare data la scarsa appetibilità del lotto dovuta alla presenza di **quote indivise di proprietà** e dato lo **stato di occupazione** degli stessi;
- Che pertanto, il Curatore ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni suddetti tramite una procedura competitiva consistente in asta senza incanto da tenersi presso lo studio del Curatore il giorno **30 luglio 2019 alle ore 11:00**, con prezzo base pari all'offerta pervenuta e previa pubblicazione sui siti www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it.

www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it, sul quotidiano locale "L'Eco di Bergamo" e sul quotidiano nazionale "Il Sole 24 Ore", nonché sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> di un **avviso di vendita** che abbia le seguenti caratteristiche:

TRIBUNALE DI BERGAMO - SEZIONE FALLIMENTARE- FALLIMENTO BONASIO FERDINANDO RF
274/2014

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri - Curatore: Dott. Ugo Franzoni
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott. Ugo Franzoni comunica che, a seguito di offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta in data **05/06/2019**, debitamente cauzionata, la Procedura in epigrafe intende procedere il giorno **30 luglio 2019 alle ore 11,00** presso lo Studio professionale dello stesso Curatore, sito in Bergamo, Via Angelo Maj, 10, con la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 107 L.F. in **LOTTO UNICO**, con Prezzo base d'asta pari ad euro **430.000,00** - rilancio minimo euro **10.000,00** dei seguenti beni immobili:

In Comune di Almenno San Bartolomeo (BG)

quota di 9/36 Bosco Ceduo e Vigneto di totali 17.550 mq.

In Comune di Chignolo d'Isola (BG), via G. Pascoli, 1

quota di 1/1 di un immobile categoria D10 di mq. 1304 e di un immobile di categoria C6 mq 150;

quota di 9/36 di un complesso di fabbricati formato da n.2 cat.A4, n.4 cat. A3, n. 4 cat. C6, n.1 cat. C2 e n. 1 cat. D10;

quota di 9/36 terreni seminativi di complessivi 58.945 mq.

Detti immobili e detti terreni sono occupati senza titolo (vedasi perizia)

In Comune di Palazzago (BG)

quota di 9/36 di Bosco ceduo di complessivi 5.545 mq

Le offerte irrevocabili di acquisto, corredate dal deposito cauzionale a mezzo assegno circolare, pari al 10% del prezzo offerto, dovranno pervenire in busta chiusa intestata al "Fallimento Bonasio Ferdinando RF 274/2014" presso lo Studio del Curatore sito in Bergamo, Via Angelo Maj n.10, **entro le ore 12,00 del giorno 29 luglio 2019**. E' totalmente esclusa ogni qualsivoglia garanzia per vizi dei beni posti in vendita. L'atto di vendita degli immobili verrà stipulato avanti il notaio designato dal Curatore entro 60 giorni dall'aggiudicazione e soltanto dopo che sarà stato pagato integralmente il prezzo di vendita (dedotta la cauzione) oltre le spese e gli onorari di vendita, gravanti esclusivamente sulla parte acquirente. I termini di pagamento non potranno essere superiori a 60 giorni dalla data di aggiudicazione, pena la perdita della cauzione. Il Giudice Delegato, avvenuta la stipula del contratto definitivo e solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo, emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art.108 L.F. Gli adempimenti per la cancellazione delle predette formalità, le spese, le imposte di legge e gli onorari notarili per la redazione e registrazione del successivo rogito notarile saranno a carico della parte acquirente.

Per quanto riguarda la descrizione analitica degli immobili, le planimetrie, le provenienze, i confini, gli accertamenti urbanistici, etc, si richiama integralmente la perizia valutativa disponibile sui siti www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it, o previa richiesta alla pec bgf2742014@efipec.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso il curatore dott. Ugo Franzoni al n. 035845829 -- fax 035846575
Mail u.franzoni@bonomellifranzoni.com

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

- dopo aver esaminato l'offerta irrevocabile pervenuta per l'acquisto dei beni immobili di proprietà della procedura;
- ravvisata la necessità di procedere alla vendita dei suddetti beni immobili;
- ritenendo conveniente per la Procedura procedere alla vendita, tramite procedura competitiva, dei beni immobili suindicati al prezzo base d'asta pari a complessivi **euro 430.000,00=** oltre imposte, come da offerta allegata, con **rilanci minimi di euro 10.000,00**, e prevedendo ogni spesa (imposte di legge, onorari notarili, conservatoria, cancellazione dei gravami, ecc..) a carico dell'offerente;

Chiede

- che la S.V. Ill.ma, sentito il parere favorevole del Comitato dei Creditori, autorizzi il sottoscritto a procedere alla vendita tramite procedura competitiva, così come prevista nell'allegato "Avviso di Vendita", dei beni immobili suddetti secondo le seguenti modalità:
 - 1 Cessione in lotto unico dei seguenti beni:

In Comune di Almenno San Bartolomeo (BG)

quota di 9/36 Bosco Ceduo e Vigneto di totali 17.550 mq.

In Comune di Chignolo d'Isola (BG), via G. Pascoli, 1

quota di 1/1 di un immobile categoria D10 di mq. 1304 e di un immobile di categoria C6 mq 150;

quota di 9/36 di un complesso di fabbricati formato da n.2 cat.A4, n.4 cat. A3, n. 4 cat. C6, n.1 cat. C2 e n. 1 cat. D10;

quota di 9/36 terreni seminativi di complessivi 58.945 mq.

Detti immobili e detti terreni sono occupati senza titolo (vedasi perizia)

In Comune di Palazzago (BG)

quota di 9/36 di Bosco ceduo di complessivi 5.545 mq

- 2 Per l'esperimento della procedura competitiva verrà fatta inserzione pubblicitaria, a spese della Procedura, sui siti www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it, sul quotidiano locale "L'Eco di Bergamo", sul quotidiano nazionale "Il Sole 24 Ore", nonché sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> di un invito ad offrire entro le ore **12:00** del giorno **29/07/2019** con l'indicazione del prezzo base di euro **430.000,00**, offerte in aumento di euro 10.000,00, cauzione del 10% della base d'asta a mezzo AC non trasferibile intestato al Fallimento,;
- 3 Vendita al migliore offerente che emergerà dalla gara che si terrà avanti al curatore il **giorno 30/07/2019 alle ore 11:00** tra coloro che avranno manifestato interesse all'acquisto tenuto conto delle condizioni sopra indicate;

Con osservanza.
Bergamo, li 11/06/2019

Il Curatore
Dott. Ugo Franzoni

Allegati:

- copia offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata
- avviso di vendita

Il Giudice Delegato

letta l'istanza che precede;

verificata la conformità della procedura di liquidazione a quanto approvato

nel programma redatto ai sensi dell'art. 104 ter L.F.;

visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori;

Autorizza

la vendita degli immobili rientranti nell'attivo fallimentare indicati in premessa, mediante asta senza incanto da svolgersi dinnanzi al Curatore.

Autorizza altresì il curatore all'addebito sul conto corrente intestato alla Procedura del contributo fisso di euro 100,00 necessario per la pubblicazione obbligatoria dell'avviso di vendita sul portale ministeriale delle vendite pubbliche.

Bergamo, li.....14 giugno 2019

**Il Giudice Delegato
(Dott. Giovanni Panzeri)**

