

**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,

premess

- che il 4 agosto 2017 depositarono il programma di liquidazione, poi 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 vendersi con 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 9 maggio 2018 il Geom. Franco Magni depositò presso la Cancelleria del Tribunale una relazione di stima datata 4 maggio 2018, con i relativi documenti e allegati, che attribuiva i seguenti valori al complesso immobiliare:

→ **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", va 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 dei molteplici 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 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 3 maggio 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 venne avviata la prima procedura competitiva per la vendita del complesso immobiliare davanti al Notaio Francesco Boni, con studio in Bergamo, Viale Vittorio Emanuele II n. 4. Il 24 luglio 2019 si tenne la prima gara per la vendita competitiva degli immobili al prezzo base di € 1.146.372,00, gara andata deserta, ed il 25 ottobre 2019 si tenne una seconda gara per la vendita competitiva degli immobili al prezzo base di € 859.779,00, parimenti senza un esito positivo

- che si ritiene ora opportuno dare avvio ad una terza 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 l'ordinanza, il suddetto "avviso di vendita", la perizia degli immobili con i relativi allegati sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonchè, tramite la società specializzata Edicom Finance s.r.l., 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 e per una sola volta, sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" e sul quotidiano "Il Sole 24 Ore";

- che i Curatori notificheranno 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), ad un prezzo base di € **644.834,00**, pari al prezzo base dell'ultima gara deserta ridotta del 25%, con i termini, le regole e le modalità 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 al suddetto tentativo di vendita, a procedere con una successiva procedura competitiva di vendita con un ribasso del 25% del precedente prezzo base o, in alternativa, ad indire una procedura competitiva sulla base di un'eventuale offerta di acquisto per un importo che non sia significativamente inferiore a tale ribasso;
  - c.** in caso di aggiudicazione, ad intervenire anche singolarmente alla stipula dell'atto notarile e a riscuotere il prezzo di vendita.

Con osservanza. Bergamo, 18 dicembre 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 Pedrocchi