

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento ALBERTI MEDAGLIE S.R.L.

N. 132/2018 reg. fall.

Giudice Delegato: Dott. Bruno Conca

(ex Dott.ssa Giovanna Golinelli, Dott.ssa Maria Magrì e Dott. Giovanni Panzeri)

Curatore: Dott. Giorgio Dall'Olio

Comitato dei Creditori: costituito

AUTORIZZAZIONE PER L'ESPERIMENTO DI VENDITA DI IMMOBILI COME DA
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto Dott. Giorgio Dall'Olio, Curatore del fallimento in epigrafe,

premesse che

- la società fallita è proprietaria dei seguenti immobili:
 1. in Brignano Gera D'Adda (BG) – autorimesse site in via Campino sn piano S1, identificativi catastali
 - foglio 12, particella 4576, subalterno 12, categoria C/6, classe2, consistenza 16mq, rendita 30,57 € - Valore di perizia (2018) Euro 6.720,00;
 - foglio 12, particella 4576, subalterno 13, categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 17mq, rendita 32,49 € - Valore di perizia (2018) Euro 7.080,00;
- il Giudice Delegato *pro tempore*, Dott.ssa Maria Magrì, ha autorizzato lo scrivente a "*procedere alla cessione degli immobili [...], come da programma di liquidazione*";
- il programma di liquidazione approvato prevedeva, tra l'altro, che "*il curatore, in caso di offerte spontaneamente pervenute e da questi ritenute congrue, si riserva di presentare apposita istanza motivata per essere autorizzato dal*

Comitato dei Creditori (se nominato) e dal Giudice Delegato, a rettifica del programma di liquidazione, a indire gara su tale base”;

considerato che

- in data 29.05.2020 lo scrivente ha ricevuto n. 2 offerte (cauzionate del 25%) per l'acquisto degli immobili in questione rispettivamente:
 - a) Euro 4.000,00 per l'autorimessa identificata catastalmente al foglio 12, particella 4576, subalterno 12, categoria C/6, classe2, consistenza 16mq, rendita 30,57 €;
 - b) Euro 4.000,00 per l'autorimessa identificata catastalmente al foglio 12, particella 4576, subalterno 13, categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 17mq, rendita 32,49 €;
- lo scrivente ritiene tali offerte meritevoli di analisi e la congruità in ordine all'importo offerto può essere valutata positivamente per le seguenti ragioni:
 - o le autorimesse in questione non risultano essere "appetibili" in quanto (i) non sono collegate ad alcuno specifico immobile (i.e. appartamento) e (ii) sono ubicati in una zona (Brignano Gera d'Adda) a limitata densità; tali box possono interessare, infatti, solamente a soggetti residenti (al più limitrofi) nel complesso immobiliare dove sono ubicati;
 - o l'offerta per l'autorimessa *sub a)* è pari al 60% del valore di perizia e quella per l'autorimessa *sub b)* è pari al 56% del valore di perizia;
 - o come noto i beni delle procedure fallimentari vengono aggiudicati, mediamente, solamente a seguito dell'esperimento di due/tre aste i cui costi sono comunque posti a carico delle procedure stesse;
 - o nel caso di specie in ipotesi di due aste deserte, a seguito dei ribassi previsti nel programma di liquidazione autorizzato (20%), si verrebbe ad un prezzo base d'asta rispettivamente di Euro 4.301 ed Euro 4.531, quindi pressoché in linea con gli importi offerti (ipotizzando

l'aggiudicazione al terzo ribasso si verrebbe agli importi di Euro 3.441 ed Euro 3.625); in aggiunta la Procedura dovrebbe comunque sostenere i costi per le pubblicazioni (PVP e siti internet preposti) dei due bandi d'asta che possono essere quantificati in circa Euro 200,00 (a bando);

- la procedura competitiva, già prevista in sede di programma di liquidazione approvato, garantisce comunque la possibilità per il fallimento – ove ci fossero ulteriori interessati – di incassare una somma superiore rispetto alle offerte di cui sopra;
- le tempistiche del Fallimento si potrebbero notevolmente accorciare considerato che, aggiudicati tali beni, residuerebbe da cedere (dal punto di vista immobiliare) solamente un ultimo lotto (i.e. proprietà superficaria in Comune di Brignano Gera d'Adda) per il quale si provvederà alla pubblicazione del bando d'asta come da autorizzazione già ricevuta;

Tutto ciò premesso e considerato lo scrivente

chiede

di essere autorizzato a procedere all'esperimento di vendita delle autorimesse in precedenza descritte (Catasto Fabbricati Comune Brignano Gera d'Adda al foglio 12, particella 4576, subalterno 12, categoria C/6, classe2, consistenza 16mq, rendita 30,57 € e al foglio 12, particella 4576, subalterno 13, categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 17mq, rendita 32,49 €) indicando quale prezzo base d'asta l'importo offerto di Euro 4.000,00 (per singolo immobile), ritenuto congruo dallo scrivente, seguendo comunque la procedura competitiva prevista dal programma di liquidazione (i.e. *(i)* pubblicazione almeno 45 giorni prima della data prevista per l'asta alla pubblicità di legge sul PVP e sui siti internet preposti, avvalendosi della convenzione in essere con Edicom s.r.l.; *(ii)* apertura buste avanti a notaio designato dalla curatela alla presenza del curatore e di tutti gli offerenti; *(iii)* immediata aggiudicazione dei beni in caso di unico offerente; *(iv)* in caso di offerte plurime procedere a gara informale per ciascun lotto partendo dall'offerta più alta con rilanci pari al 2% del prezzo base d'asta [arrotondato per

132/2018

eccesso al multiplo di mille più vicino]; (v) stipula del contratto notarile di trasferimento entro il termine essenziale di decadenza di 30 giorni).

Con osservanza.

Bergamo, 1 giugno 2020

Il Curatore

Dott. Giorgio Dall'Olio

