

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 hanno depositato il programma di liquidazione, poi approvato dal Comitato dei Creditori con dichiarazioni del 16, 19 e 20 febbraio 2018;
- che con ordine di servizio 4/2020 del 11/05/2020 il Presidente della Sezione Fallimentare ha invitato a procedere alle vendite con modalità telematica pura e che è pertanto necessario integrare il programma di liquidazione anzidetto adottando procedure competitive ex art. 107 1° comma L.F. improntate sul modello delle vendite telematiche asincrone;
- che, come indicato nel programma di liquidazione, 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-I 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 dopo due esperimenti di vendita andati deserti, con provvedimento del 19/12/2019 il Giudice Delegato ha autorizzato **a)** ad indire la procedura competitiva per la vendita del complesso immobiliare sopra indicato (LOTTO UNICO) ad un prezzo base di € 644.834,00, cioè al prezzo base dell'ultima gara deserta ridotta del 25%; **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;

- che l'esperimento di vendita di cui al suddetto punto a), indetto per il giorno 21/02/2020, ed è andato deserto;

- che successivamente, e precisamente in data 11/06/2020, i sottoscritti hanno ricevuto un'offerta per l'acquisto del complesso immobiliare sopra indicato (LOTTO UNICO) al prezzo di € 460.000,00;

- che poichè il suddetto prezzo offerto non pare significativamente inferiore al prezzo del prossimo esperimento di vendita sulla base del prezzo del precedente esperimento andato deserto ridotto del 25% (che sarebbe quindi di euro 483.626,00), gli scriventi intenderebbero indire per il prossimo 09/09/2020 la (quarta) procedura competitiva – con la modalità di vendita telematica pura - del suddetto complesso immobiliare (LOTTO UNICO) sulla base del prezzo dell'offerta ricevuta di € 460.000,00 e sulla base dell' AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA qui allegato (**doc. all 1**);

- che a tal fine, gli scriventi entro il 45° giorno precedente la data della gara provvederanno a pubblicare 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 SRL,

nell'apposita sezione del sito internet del Tribunale di Bergamo www.tribunale.bergamo.it, sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, sul sito www.esecuzionigiudiziarie.it, sui portali internazionali multilingue www.auctionsitaly.com e 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;
- che il Comitato dei Creditori, con dichiarazioni del 22/06/2020, ha approvato all'unanimità l'integrazione del Programma di liquidazione con i nuovi termini e modalità per la vendita del complesso immobiliare in esame;

tutto ciò premesso, gli scriventi curatori

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 **€ 460.000,00** con i termini, le regole e le modalità indicate nell' "AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA", previa pubblicazione del medesimo sul Portale delle Vendite Pubbliche e nell'apposita sezione del sito internet del Tribunale di Bergamo www.tribunale.bergamo.it, sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, sul sito www.esecuzionigiudiziarie.it, sui portali internazionali multilingue www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it e, per estratto (**doc. all. 2**) e per una sola volta, sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" e sul quotidiano "Il Sole 24 Ore";
 - b.** ad intervenire anche singolarmente alla stipula dell'atto notarile e a riscuotere il prezzo di vendita.

Con osservanza.

Bergamo, 24 giugno 2020

Si allegano:

1. avviso di vendita di beni immobili senza incanto con modalità telematica asincrona;
2. avviso di vendita per estratto;
3. approvazione del Comitato dei Creditori.

Il Collegio dei Curatori

Dott. Lorenzo Gelmini

Dott.ssa Enrica Giordano

Dott. Luigi Grumelli Pedrocca

25/06/2020

Angelo Galizzi
Dottore Commercialista
Revisore dei conti

Via Angelo Maj n. 14/d
24121 Bergamo
Tel: 035/22.32.25
Fax: 035/24.30.02

Tribunale civile e Penale
di Bergamo
Sezione Fallimentare



Fallimento: L'ULIVO DI PUGLIA S.C.A.R.L. in Liquidazione con sede in
Guagnano (LE), Contrada Masseria Marini Sn – R.F. 166/16

Giudice Delegato: dottoressa Maria Magri

Curatore: dottor Angelo Galizzi

Comitato dei Creditori: costituito



Oggetto: Informativa per la vendita del diritto di superficie e conseguente
integrazione del programma di liquidazione

Spett.le Comitato dei Creditori,

il sottoscritto Dott. Angelo Galizzi, Curatore del fallimento in epigrafe,

premessò che

- tra i beni di proprietà della società vi è un diritto di superficie sul compendio immobiliare sito in San Paolo d'Argon (BG), già stimato in euro 201.293,60;
- il compendio immobiliare *de quo*, su cui grava il richiamato diritto di superficie, è di proprietà della controllante Agronomia S.p.A., anch'essa in fallimento;
- la procedura competitiva di vendita dell'immobile, con annesso diritto di superficie di proprietà della procedura in epigrafe, dovrà essere svolta congiuntamente, non essendo tali beni divisibili e vendibili separatamente – all'esito della vendita, il ricavato al netto delle spese, sarà ripartito tra le due procedure fallimentari in misura pari alla percentuale corrispondente ai valori attribuiti in sede di perizia;

- in data 7-26/02/2019 il Comitato Creditori autorizzava lo scrivente all'effettuazione di un bando congiunto per la vendita del diritto di superficie sopra richiamato ai valori di perizia aggiornati dal geom. Magni, nonché, nel caso in cui il complesso immobiliare rimanesse invenduto al primo tentativo di vendita, a procedere con una successiva vendita con un ribasso del 25% del precedente prezzo base;
- in data 04/03/2019 il Giudice Delegato, preso atto dell'autorizzazione del Comitato, autorizzava a sua volta all'effettuazione di detto bando;
- ad oggi si sono tenuti tre esperimenti di vendita (24/07/2019 – 25/10/2019 – 21/02/2020), tutti senza esito positivo;
- in data 11/06/2020 il fallimento Agronomia S.p.A. ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto per il complesso immobiliare pari ad euro 460.000,00, regolarmente cauzionata;
- il prezzo offerta risulta essere di poco inferiore rispetto al prezzo che si sarebbe dovuto applicare effettuando un ribasso del 25% rispetto al valore dell'ultimo esperimento di vendita (euro 483.626,00);
- in data 18/01/2017 lo scrivente depositava il programma di liquidazione, con successiva integrazione in data 29/12/2017;
- con ordine di servizio 4/2020 del 11/05/2020 il Presidente della Sezione Fallimentare ha invitato a procedere alle vendite con modalità telematica pura e che è pertanto necessario integrare il programma di liquidazione anzidetto adottando procedure competitive ex art. 107 1° comma L.F. improntate sul modello delle vendite telematiche asincrone;
- lo scrivente, unitamente al Collegio dei Curatori del fallimento Agronomia S.p.A., intenderebbe procedere alla fissazione del quarto esperimento di vendita con prezzo base pari all'offerta ricevuta per il



prossimo 09/09/2020 con la modalità di vendita telematica pura e con le relative pubblicità, così come previsto nell'avviso di vendita qui allegato;

- il comitato creditori in data 23/06/2020 approvava l'integrazione al programma di liquidazione e autorizzava lo scrivente all'effettuazione del quarto esperimento di vendita tramite bando congiunto, con prezzo base pari all'offerta ricevuta, come da bando allegato

tutto ciò premesso,

informa

la sig.ra Vs Ill.ma per presa visione che lo scrivente procederà all'effettuazione del quarto esperimento di vendita tramite bando congiunto, con prezzo base pari all'offerta ricevuta, come da bando allegato con la modalità di vendita telematica pura, a seguito di ordine di servizio 4/2020 del 11/05/2020 del Tribunale e di approvazione di integrazione in tal senso del programma di liquidazione.

Con osservanza

Bergamo, 23 giugno 2020

Il Curatore
dott. Angelo Galizzi
