

## TRIBUNALE DI BERGAMO

### Seconda Sezione Civile e Fallimentare

**Fallimento n. 103/2011 “TELKO S.R.L.”**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Gelato**

**Curatore: Dott.ssa Luciana Fogaroli**

**Comitato dei Creditori:** [REDACTED]

### ISTANZA DI SOSPENSIONE ASTA E INVIO DIFFIDA.

Signori membri del Comitato dei Creditori,

Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott.ssa Elena Gelato,

la sottoscritta Curatore del fallimento in epigrafe, Dott.ssa Luciana Maria Fogaroli,

Premesso che

Il fallimento è proprietario di beni immobili siti in Entratico, che nell’ambito del programma di liquidazione sono stati distinti in due lotti, ai fini della cessione mediante procedura competitiva (**all. 1, 2**: perizie Arch. Morri).

- **Lotto 1** è costituito da:
  - piena proprietà di fabbricato industriale con uffici e appartamento (non realizzato),
  - proprietà - gravata da diritto di superficie – un'area adiacente al fabbricato di cui sopra, sulla quale insistono una tetteria ed il cancello per l’accesso dalla pubblica via

beni tutti posti nel Comune di Entratico (BG), in Viale Enrico Mattei n.3 e censiti al NCEU Fabbricati: foglio 3, **mappale 3233 subalterno 701 e 702** (fabbricato industriale) e **mappale 3909 sub 701** (tettoia).
- **Lotto 2** è costituito da:
  - diritto di proprietà - gravato da diritto di superficie oggi a favore di [REDACTED] s.r.l. – dell’ente urbano di cui al foglio 9 **mapp. 3908** NCT di Entratico.

In data 29.11.2016 è stato sottoscritto tra il Fallimento ed UBI Leasing accordo per l’acquisto dell’area di cui al lotto 2, ad un importo di € 25.000,00 (**allegato 3**);

In data 22 maggio 2019 il Fallimento riceveva da UBI Leasing nuova offerta (diversa dalla precedente solo per il minor prezzo - € 20.000,00 anziché 25.000,00) di acquisto della proprietà del

bene di cui al lotto 2 (**allegato 4**), con impegno alla cessione a titolo gratuito da parte di UBI Leasing al Fallimento del diritto di superficie sul mappale 3909 sub 1 (“tettoia”), ricompreso nel lotto 1.

In data 31.10.2019 veniva emesso bando d’asta al fine di esperire una procedura competitiva per la vendita del bene di cui al lotto 2, ad un prezzo di € 20.000,00 con previsione di cauzione pari al 10% del prezzo offerto (**allegato 5**).

In data 07.11.2019 Ubi LEASING S.p.a. versava alla Curatela, tramite bonifico bancario, la cauzione relativa all’offerta, pari ad € 2.000,00 .

In data 13.12.2019 a seguito di vendita senza incanto, non essendo pervenute altre offerte oltre a quella di Ubi Leasing, veniva aggiudicato ad UBI il bene di cui al lotto 2 (**allegato 6**).

Il termine per la stipula del contratto definitivo veniva previsto dal bando e confermato dal verbale di aggiudicazione, in 60 giorni dalla data dello stesso, prevedendo in mancanza di stipula entro detto termine la perdita della cauzione.

Va evidenziato che immediatamente dopo l’aggiudicazione, in data 19.12.2019, **UBI Leasing ha ceduto la proprietà superficaria** di cui era titolare - relativamente al fabbricato industriale di cui alla particella 3908 sub 2 (insistente sull’ente urbano aggiudicato alla stessa UBI e non compreso in asta) ed al mappale 3909 sub 701 (su cui insistono una tettoia e il cancello carraio per l’accesso alla pubblica via) - a **████████████████████**, con Sede legale **████████████████████**, società costituita ai sensi dell’art. 7.1, commi 4 e 5 del TUB e soggetta all’attività di direzione e coordinamento di Credito Fondiario S.p.A. (**all. 7, 8**).

Ad oggi quindi il soggetto aggiudicatario della proprietà del lotto 2 (UBI Leasing) non è adempiente all’obbligo di perfezionare il trasferimento con atto notarile e pagare il relativo prezzo. Inoltre, il titolare della proprietà superficaria dell’immobile insistente sullo stesso lotto non è più UBI Leasing ma è **██████████**. Pertanto, il diritto di superficie ed il diritto di proprietà del lotto 2 sono riferibili a due **soggetti diversi**, riconducibili a due distinti Gruppi (Intesa San Paolo per Ubi Leasing e Credito Fondiario per **██████████**).

Nonostante i numerosi solleciti rivolti sia ad Ubi Leasing che a **██████████** – per il tramite di Italfondiario (**allegati 9, 10, 11**) non è stato possibile ottenere né il saldo prezzo, con conseguente stipula dell’atto definitivo, né l’esecuzione dell’obbligo di cedere la proprietà superficaria in relazione al mappale 3909 sub 701.

Vista l’inerzia sia di **██████████** srl che dell’aggiudicataria Ubi nell’esecuzione sia del contratto definitivo in forza del verbale di aggiudicazione del 13.12.2019 relativo al lotto 2, sia dell’accordo volto alla cessione a titolo gratuito del diritto di superficie relativamente al mappale 3909 sub 701 (non compreso nel lotto 2) su cui insiste la tettoia (diritto ora in capo a **██████████** srl), è necessario ed opportuno inviare all’aggiudicatario Ubi Leasing diffida ad adempiere in relazione ad

entrambe le obbligazioni di cui sopra, diffida che dovrà essere portata ad opportuna conoscenza di [REDACTED] [REDACTED], avente causa di Ubi in relazione al cedendo diritto di superficie.

**Quanto al lotto 1, è stata fissata procedura competitiva avanti il Notaio de Rosa in Bergamo per il 26.7.2021, ad un prezzo base di € 423.984,38 con termine per la presentazione delle offerte al 23.07.2021 (allegato 12).**

Lotto 1 e Lotto 2 sono “funzionalmente “ connessi perché una piccola porzione della tettoia presente nel lotto 1, insiste su area (parte del Mapp. 3909 sub 1) sulla quale attualmente [REDACTED] One srl ha diritto di superficie (che UBI, dante causa di [REDACTED] [REDACTED] srl si era impegnata a cedere gratuitamente al Fallimento Telko, contestualmente all’acquisto del lotto 2 – **all. 4**) e su altra parte del mappale 3909 sub 1 si svolge il passaggio per accedere ai vari immobili. UBI aveva certo interesse ad acquistare il diritto di proprietà del lotto 2 (così da consolidare il diritto di superficie ad essa già spettante sul medesimo lotto, ove insiste un fabbricato ad uso uffici) e per favorire tale acquisto si era impegnata a cedere gratuitamente al Fallimento Telko il diritto di superficie che la stessa vantava (avendo oggi ceduta a [REDACTED] [REDACTED] srl) sul mappale 3909 sub. 1 (facente parte del lotto 1).

Ad oggi non sono pervenute offerte, ma gli interessati a concorrere per l’aggiudicazione del lotto 1 (che hanno analizzato la complessa situazione sopra descritta) hanno evidenziato la rilevanza del fatto che una parte della tettoia e l’ingresso carraio si trovino sul mappale 3909 sub 701 che risulta gravato da diritto di superficie a favore di [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. ed il certo interesse di [REDACTED] [REDACTED] ad acquistare il diritto di proprietà del lotto 2 (così da consolidare il diritto di superficie ad essa già spettante sul medesimo lotto).

I potenziali interessati all’acquisto del lotto 1 hanno ben compreso come l’inadempimento di UBI agli accordi di cui all’allegato 4 renda certamente opportuno, per chi acquisterà il lotto 1, acquistare anche il lotto 2 per avere potere contrattuale nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] al fine di obbligarla a fare ciò che UBI non ha fatto.

### **CIO’ PREMESSO**

si rende opportuno e si chiede di ricevere autorizzazione a:

- 1) inviare ad UBI Leasing S.p.a. – e p.c. a [REDACTED] [REDACTED] srl ed Italfondiaro - diffida ad adempiere per eseguire quanto agli accordi di cui all’allegato 4 e quanto all’aggiudicazione; in difetto di esecuzione, gli accordi e l’aggiudicazione saranno risolti.
- 2) Nelle more della definizione di quanto sopra, **sospendere la vendita del Lotto 1**, annullando l’asta di luglio.
- 3) All’esito della diffida ad adempiere si prospetteranno i seguenti scenari:
  - A) Nel caso in cui UBI procuri l’adempimento del terzo [REDACTED] [REDACTED] srl in relazione alla cessione a titolo gratuito a beneficio del Fallimento del diritto di superficie di cui al mappale 3909 sub 701,

sarà possibile mettere in vendita, nell'ambito del lotto 1, la piena proprietà del mappale 3909 sub 701, sul quale si trovano una parte della tettoia annessa al fabbricato industriale e l'accesso carraio alla pubblica via, con evidente maggiore appetibilità dell'intero compendio immobiliare.

B) Nel caso in cui UBI procuri l'adempimento del terzo [REDACTED] [REDACTED] srl (ovvero adempia direttamente) anche al verbale di aggiudicazione, non sarà più necessario riattivare la procedura per vendere il Lotto 2.

C) Nel caso in cui UBI non adempia (o non procuri l'adempimento da parte di [REDACTED] [REDACTED] srl) agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione del lotto 2 e non procuri l'adempimento del terzo [REDACTED] [REDACTED] srl in relazione alla cessione a titolo gratuito a beneficio del fallimento del diritto di superficie che grava mappale 3909 sub 701, verrà dichiarata l'intervenuta decadenza di UBI dal diritto all'aggiudicazione, con autorizzazione del Curatore:

- a trattenere la cauzione ricevuta,
- a procedere con avviso di vendita congiunta dei lotti 1 e 2, con esplicita indicazione dell'esistenza del diritto di superficie a favore di [REDACTED] in relazione mappale 3909 sub 701 e 3908 ;

La vendita congiunta dei due lotti è necessaria affinché il futuro acquirente degli stessi possa sfruttare il vantaggio derivante dall'acquisto del lotto 2 per poter negoziare autonomamente con UBI e/o [REDACTED] [REDACTED] srl e/o Italfondionario, con liberazione del fallimento da ogni onere e lungaggine da ciò derivante.

Si allegano:

1. Perizia Lotto 1
2. Perizia Lotto 2
3. accordo con UBI 27 Novembre 2016;
4. Pec offerta UBI maggio 2019;
5. bando 2019 lotto 2;
6. verbale aggiudicazione lotto 2;
7. proprietà superficiaria di [REDACTED] [REDACTED] del mapp. 3908 e 3909 sub -701
8. copia email di sollecito
9. bando vendita 26.7.21 lotto 1

Bergamo, 19.07.2021

Il Curatore



## IL COMITATO DEI CREDITORI

- vista l'istanza che prevede il seguente iter:

1) inviare ad UBI Leasing S.p.a. – e p.c. a [redacted] ed Italfondionario - diffida ad adempiere per eseguire quanto agli accordi di cui all'allegato 4 e quanto all'aggiudicazione; in difetto di esecuzione, gli accordi e l'aggiudicazione saranno risolti.

2) Nelle more della definizione di quanto sopra, **sospendere la vendita del Lotto 1**, annullando l'asta di luglio.

3) All'esito della diffida ad adempiere si prospetteranno i seguenti scenari:

A) Nel caso in cui UBI procuri l'adempimento del terzo [redacted] in relazione alla cessione a titolo gratuito a beneficio del Fallimento del diritto di superficie di cui al mappale 3909 sub 701, sarà possibile mettere in vendita, nell'ambito del lotto 1, la piena proprietà del mappale 3909 sub 701, sul quale si trovano una parte della tettoia annessa al fabbricato industriale e l'accesso carraio alla pubblica via, con evidente maggiore appetibilità dell'intero compendio immobiliare.

B) Nel caso in cui UBI procuri l'adempimento del terzo [redacted] (ovvero adempia direttamente) anche al verbale di aggiudicazione, non sarà più necessario riattivare la procedura per vendere il Lotto 2.

C) Nel caso in cui UBI non adempia (o non procuri l'adempimento da parte di [redacted]) agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione del lotto 2 e non procuri l'adempimento del terzo [redacted] in relazione alla cessione a titolo gratuito a beneficio del fallimento del diritto di superficie che grava mappale 3909 sub 701, verrà dichiarata l'intervenuta decadenza di UBI dal diritto all'aggiudicazione, con autorizzazione del Curatore:

- a trattenere la cauzione ricevuta,
- a procedere con avviso di vendita **congiunta** dei lotti 1 e 2, con esplicita indicazione dell'esistenza del diritto di superficie a favore di [redacted] in relazione mappale 3909 sub 701 e 3908 ;

così si esprime:

Autorizza

Non autorizza

Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Autorizza

Non autorizza

Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

[Redacted]

Autorizza

Non autorizza

Data 13/07/20 Firma [Redacted]

## IL COMITATO DEI CREDITORI

- vista l'istanza che prevede il seguente iter:

1) inviare ad UBI Leasing S.p.a. – e p.c. a [REDACTED] ed Italfondiaro - diffida ad adempiere per eseguire quanto agli accordi di cui all'allegato 4 e quanto all'aggiudicazione; in difetto di esecuzione, gli accordi e l'aggiudicazione saranno risolti.

2) Nelle more della definizione di quanto sopra, **sospendere la vendita del Lotto 1**, annullando l'asta di luglio.

3) All'esito della diffida ad adempiere si prospetteranno i seguenti scenari:

A) Nel caso in cui UBI procuri l'adempimento del terzo [REDACTED] in relazione alla cessione a titolo gratuito a beneficio del Fallimento del diritto di superficie di cui al mappale 3909 sub 701, sarà possibile mettere in vendita, nell'ambito del lotto 1, la piena proprietà del mappale 3909 sub 701, sul quale si trovano una parte della tettoia annessa al fabbricato industriale e l'accesso carraio alla pubblica via, con evidente maggiore appetibilità dell'intero compendio immobiliare.

B) Nel caso in cui UBI procuri l'adempimento del terzo [REDACTED] (ovvero adempia direttamente) anche al verbale di aggiudicazione, non sarà più necessario riattivare la procedura per vendere il Lotto 2.

C) Nel caso in cui UBI non adempia (o non procuri l'adempimento da parte di [REDACTED]) agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione del lotto 2 e non procuri l'adempimento del terzo Leaseco One srl in relazione alla cessione a titolo gratuito a beneficio del fallimento del diritto di superficie che grava mappale 3909 sub 701, verrà dichiarata l'intervenuta decadenza di UBI dal diritto all'aggiudicazione, con autorizzazione del Curatore:

- a trattenere la cauzione ricevuta,
- a procedere con avviso di vendita **congiunta** dei lotti 1 e 2, con esplicita indicazione dell'esistenza del diritto di superficie a favore di [REDACTED] in relazione mappale 3909 sub 701 e 3908 ;

così si esprime:

Autorizza

Non autorizza

Data

19/7/21

Firma

[REDACTED]

## IL COMITATO DEI CREDITORI

- vista l'istanza che prevede il seguente iter:

- 1) inviare ad UBI Leasing S.p.a. – e p.c. a [REDACTED] ed Italfondario - diffida ad adempiere per eseguire quanto agli accordi di cui all'allegato 4 e quanto all'aggiudicazione; in difetto di esecuzione, gli accordi e l'aggiudicazione saranno risolti.
- 2) Nelle more della definizione di quanto sopra, sospendere la vendita del Lotto 1 , annullando l'asta di luglio.
- 3) All'esito della diffida ad adempiere si prospetteranno i seguenti scenari:
  - A) Nel caso in cui UBI procuri l'adempimento del terzo [REDACTED] in relazione alla cessione a titolo gratuito a beneficio del Fallimento del diritto di superficie di cui al mappale 3909 sub 701, sarà possibile mettere in vendita, nell'ambito del lotto 1, la piena proprietà del mappale 3909 sub 701, sul quale si trovano una parte della tettoia annessa al fabbricato industriale e l'accesso carraio alla pubblica via, con evidente maggiore appetibilità dell'intero compendio immobiliare.
  - B) Nel caso in cui UBI procuri l'adempimento del terzo [REDACTED] (ovvero adempia direttamente) anche al verbale di aggiudicazione, non sarà più necessario riattivare la procedura per vendere il Lotto 2.
  - C) Nel caso in cui UBI non adempia (o non procuri l'adempimento da parte di [REDACTED] agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione del lotto 2 e non procuri l'adempimento del terzo [REDACTED] in relazione alla cessione a titolo gratuito a beneficio del fallimento del diritto di superficie che grava mappale 3909 sub 701, verrà dichiarata l'intervenuta decadenza di UBI dal diritto all'aggiudicazione, con autorizzazione del Curatore:
    - a trattenere la cauzione ricevuta,
    - a procedere con avviso di vendita congiunta dei lotti 1 e 2, con esplicita indicazione dell'esistenza del diritto di superficie a favore di [REDACTED] in relazione mappale 3909 sub 701 e 3908 ;

così si esprime:

Autorizza

Non autorizza

Data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Autorizza

Non autorizza

Data 19/01/21

Firma

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

Autorizza

Non autorizza

Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_