

13/02/2023

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

Fallimento: Zamboni Angelo, titolare dell'impresa individuale omonima,
con sede in Sarnico (Bg), Piazza Giacomo Matteotti, 2/D (Reg. Fall. n.
78/2014)

Giudice Delegato: Dott. Fuzio Luca

Curatore: Dott. Marzio Salvi

Comitato dei Creditori: nominato in data 1.04.2014, modificato in data
31.01.2017

* * *

Oggetto: Istanza per la vendita di beni immobili

* * *

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Marzio Salvi, Curatore fallimentare della Procedura in
epigrafe,

premessato che:

a) la procedura fallimentare ha tra l'attivo ancora da realizzare i seguenti
immobili:

Lotto 1

Quota di 1/6 di due appartamenti siti nel comune di Clusone (Bg) in via
Sotto Nè, 11, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 7 come segue:

<i>N.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>Rendita</i>
1	4737	1	A/4	2	3,5	€ 139,19
2	4737	2	A/4	2	3	€ 119,30



L'immobile è censito come fabbricato rurale al Catasto Terreni con il mappale 4737 di are 03.50.

Inoltre, quota di 1/6 del diritto di proprietà di un terreno sito nel medesimo comune e censito al Catasto Terreni, foglio 9 come segue:

<i>N.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	4733	Seminativo	2	02.30	€ 0,65	€ 0,42

Trattasi di piccolo edificio su tre piani fuori terra di antica formazione in cattivo stato di conservazione con annesso giardino.

La valutazione attribuita dal perito all'immobile è di € 108.000,00; il valore della quota di 1/6 è di € **18.000,00**.

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- sentenza dichiarativa di fallimento a seguito di atto giudiziario trascritto a Bergamo il 21.11.2014 ai nn. 42344/29951 a favore della massa di creditori del fallimento di Zamboni Angelo.

Lotto 2

Quota di 1/3 di un piccolo fabbricato rurale a due piani (stalla con fienile) sito nel comune di Gazzaniga (Bg), località Cedrina, censito al Catasto

Fabbricati al foglio 16 come segue:

<i>N.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>P.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Mq</i>	<i>Rendita</i>
1	6579	-	T-1	C/6	1	42	€ 67,24

e quota di 1/3 di due terreni, siti nella medesima località, adibiti a bosco e censiti al Catasto Terreni al foglio 1 come segue:

<i>N.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	2937	Bosco	4	26.80	€ 2,77	€ 0,42
2	6580	Bosco	4	63.61	€ 6,57	€ 0,99



La valutazione attribuita dal perito all'immobile ed ai terreni è di € 34.917,65; il valore della quota di 1/3 è di € 6.983,53.

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- sentenza dichiarativa di fallimento a seguito di atto giudiziario trascritto a Bergamo il 21.11.2014 ai nn. 42344/29951 a favore della massa di creditori del fallimento di Zamboni Angelo.

Lotto 3

Terreno edificabile in piena proprietà sito nel comune di Gazzaniga (Bg), località Orezzo, in via Don Bossetti, snc, censito al Catasto Terreni al foglio 2 come segue:

<i>N.</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	1832	Sem. 2	00.66	€ 0,24	€ 0,31
2	1938	Sem. 2	00.44	€ 0,16	€ 0,20
3	1842	Prato.1	02.69	€ 0,97	€ 1,04
4	1845	Prato.1	00.63	€ 0,23	€ 0,24
5	1846	Prato.1	00.59	€ 0,21	€ 0,23
6	1854	Sem. 2	00.10	€ 0,04	€ 0,05
7	1856	Prato.1	01.28	€ 0,46	€ 0,50
8	1858	Prato 1	02.25	€ 0,81	€ 0,87
9	1865	Sem. 2	02.20	€ 0,80	€ 1,02
10	1875	Sem. 2	00.31	€ 0,11	€ 0,14
11	1924	Sem. 1	02.73	€ 1,27	€ 1,41
12	1926	Prato 1	02.71	€ 0,89	€ 1,05
13	1927	Sem. 1	04.23	€ 1,97	€ 2,18
14	1934	Relit. Strad	-	€ 1,23	-



Inoltre, piena proprietà dei seguenti mappali:

<i>N.</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	456	Prato	1	04.66	€ 1,68	€ 1,81
2	457	Prato - Porz. AA	1	00.30	€ 0,11	€ 0,12
3	457	Prato - Porz. AB	1	01.00	€ 0,13	€ 0,05

Infine, Quota di $\frac{1}{2}$ di due terreni costituenti strade di accesso siti nel medesimo comune di Gazzaniga (Bg), censiti al Catasto Terreni al foglio 2 come segue:

<i>N.</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	1847	Prato	1	01.35	€ 0,13	€ 0,14
2	1859	Prato	1	00.18	€ 0,07	€ 0,07

e Quota di $\frac{2}{3}$ di terreni non edificabili costituenti strade, parcheggi ed aree verdi siti sempre nel comune di Gazzaniga (Bg), censiti al Catasto Terreni al foglio 2 come segue:

<i>N.</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	1928	Seminat.	1	01.81	€ 0,38	€ 0,42
2	1929	Seminat.	1	00.06	€ 0,03	€ 0,03
3	1830	Seminat.	2	00.70	€ 0,25	€ 0,33
4	1831	Seminat.	2	01.04	€ 0,74	€ 0,95
5	1833	Seminat.	2	00.57	€ 0,21	€ 0,26
6	1835	Seminat.	2	00.42	€ 0,51	€ 0,66
7	1839	Seminat.	2	01.44	€ 0,16	€ 0,20



8	1843	Prato	1	00.41	€ 0,15	€ 0,16
9	1844	Prato	1	00.43	€ 0,16	€ 0,17
10	1857	Prato	1	01.47	€ 0,17	€ 0,18
11	1860	Prato	1	00.88	€ 0,32	€ 0,34
12	1861	Prato	1	00.08	€ 0,03	€ 0,03
13	1862	Prato	1	01.21	€ 0,08	€ 0,08
14	1863	Prato	1	00.07	€ 0,03	€ 0,03
15	1866	Seminat.	2	00.84	€ 0,67	€ 0,86
16	1869	Seminat.	2	00.51	€ 0,55	€ 0,70
17	1871	Seminat.	2	00.51	€ 0,55	€ 0,70
18	1872	Seminat.	2	01.68	€ 0,25	€ 0,32
19	1876	Seminat.	2	00.04	€ 0,01	€ 0,02
20	1877	Seminat.	2	00.84	€ 0,67	€ 0,86
21	1881	Seminat.	2	01.03	€ 0,01	€ 0,01
22	1884	Seminat.	2	00.14	€ 0,05	€ 0,07

La valutazione attribuita dal perito ai terreni costituenti il presente lotto è di € **480.000,00**.

I terreni sono gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca iscritta a Bergamo con nota in data 17.07.2007 ai n.ri 46893/12099 a favore di Banca Popolare di Bergamo;
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo con nota in data 24.12.2012 ai n.ri 55250/8523 a favore della Sig.ra ██████████ ██████████, e gravante sui mappali n. 1838, 1845, 1846, 1854, 1858 e 1867;
- sentenza dichiarativa di fallimento a seguito di atto giudiziario trascritto a Bergamo il 21.11.2014 ai nn. 42344/29951 a favore della



massa di creditori del fallimento di Zamboni Angelo.

Lotto 4

Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione in piena proprietà sito nel comune di Gandino (Bg) in Vicolo Canali, 5, censita al Catasto Fabbricati, sezione GA, foglio 32, ancora con gli identificativi originari come segue:

<i>N.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>P.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>Mq</i>	<i>Rendita</i>
1	9	1	-	A/6	U	11	-	€ 420,40
2	9	2	-	A/6	U	2	-	€ 76,44

Trattasi di edificio in corso di ristrutturazione, il cui completamento prevede la realizzazione di 4 abitazioni con relativi posti auto. La valutazione attribuita dal perito agli immobili, dedotti i costi di costruzione ancora da sostenersi ed il saggio di remunerazione atteso, è di **€ 420.000,00**.

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo con nota in data 23.09.2009 ai n.ri 61444/9616 a favore del Credito Bergamasco S.p.a.;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo con nota in data 25.02.2014 ai n.ri 7180/977 a favore del Sig. [REDACTED] (ipoteca non consolidata ai sensi dell'art. 69 bis L.F. in quanto iscritta successivamente alla presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo del 25.11.2013);
- sentenza dichiarativa di fallimento a seguito di atto giudiziario trascritto a Bergamo il 21.11.2014 ai nn. 42344/29951 a favore della massa di creditori del fallimento di Zamboni Angelo.



Lotto 5

Terreno edificabile in piena proprietà sito nel comune di Colzate (Bg), località Bondo di Colzate, via Bondo-Bornione, censiti al Catasto Terreni al foglio 2 come segue:

<i>N.</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	146	Prato	00.80	€ 0,08	€ 0,12
2	428	Prato	15.30	€ 1,58	€ 2,37
3	452	Prato	21.30	€ 2,20	€ 3,30
4	678	Prato	18.35	€ 1,90	€ 2,84
5	679	Prato	00.05	€ 0,01	€ 0,01
6	680	Prato	00.60	€ 0,06	€ 0,09
7	681	Prato	01.00	€ 0,10	€ 0,15
8	682	Prato	00.30	€ 0,03	€ 0,05
9	686	Seminativo	05.65	€ 1,46	€ 2,04
10	687	Seminativo	01.94	€ 0,50	€ 0,70

La valutazione attribuita dal perito agli immobili è di € 103.668,00.

I beni sono gravati dalle seguenti formalità:

- servitù di passaggio iscritta a Bergamo con nota in data 14.02.2006 ai n.ri 8338/4940 a favore di [REDACTED];
 - convenzione edilizia iscritta a Bergamo con nota in data 10.12.2007 ai n.ri 75835/43358 a favore del Comune di Colzate;
- b)** i beni immobili descritti alla lettera a) che precede sono stati valutati nelle Relazioni di stima redatte dal Perito della Procedura Ing. Francesco Plebani del 15.06.2014 e del 4.07.2014 e nella Relazione di stima del Geom. Roberta Micheli del 29.06.2018;



c) non risultando pervenute al sottoscritto offerte per l'acquisto dei beni di cui sopra ed avendo il comitato dei creditori espresso il proprio parere favorevole, il G.D. Dott. Mauro Vitiello – su istanza dello scrivente – aveva disposto con decreto del 29 marzo 2017 la vendita dei beni, fissando l'asta senza incanto per il giorno 21 giugno 2017, alle ore 11,00 presso lo studio del Notaio Pietro Turconi in Bergamo;

d) l'asta relativa agli immobili fissata in data 21 giugno 2017 è andata deserta;

e) non risultando successivamente pervenute al sottoscritto offerte per l'acquisto dei beni ed avendo il comitato dei creditori espresso il proprio parere favorevole, il G.D. Dott.ssa Laura Giraldi – su istanza dello scrivente – aveva disposto con decreto del 24 novembre 2017 il secondo esperimento di vendita dei beni, fissando l'asta senza incanto per il giorno 7 febbraio 2018, alle ore 11,30 sempre presso lo studio del Notaio Pietro Turconi in Bergamo;

f) l'asta relativa agli immobili di cui al punto a) fissata in data 7 febbraio 2018 è andata deserta;

g) non risultando successivamente pervenute al sottoscritto offerte per l'acquisto dei beni ed avendo il comitato dei creditori espresso il proprio parere favorevole, il G.D. Dott.ssa Maria Magrì – su istanza dello scrivente – aveva disposto con decreto del 31 ottobre 2018 il terzo esperimento di vendita dei beni, fissando l'asta senza incanto per il giorno 23 gennaio 2019, alle ore 10,00 sempre presso lo studio del Notaio Pietro Turconi in Bergamo;



- h)** l'asta fissata in data 23 gennaio 2019 ha portato all'assegnazione di alcuni immobili, con esclusione di quelli di cui al punto a);
- i)** non risultando successivamente pervenute al sottoscritto offerte per l'acquisto dei beni residui ed avendo il comitato dei creditori espresso il proprio parere favorevole, il G.D. Dott.ssa Maria Magrì – su istanza dello scrivente – aveva disposto con decreto del 14 ottobre 2020 il quarto esperimento di vendita dei beni, fissando l'asta senza incanto per il giorno 16 dicembre 2020, alle ore 18,00 sempre presso lo studio del Notaio Pietro Turconi in Bergamo;
- j)** l'asta fissata in data 16 dicembre 2020 ha portato all'assegnazione di alcuni immobili, con esclusione di quelli di cui al punto a);
- k)** non risultando successivamente pervenute al sottoscritto offerte per l'acquisto dei beni residui ed avendo il comitato dei creditori espresso il proprio parere favorevole, il G.D. Dott. Luca Fuzio – su istanza dello scrivente – aveva disposto con decreto del 03 marzo 2022 il quinto esperimento di vendita dei beni, mediante procedura competitiva telematica per il giorno 12 maggio 2022, alle ore 12,00;
- l)** l'asta fissata in data 12 maggio 2022 ha portato all'assegnazione di alcuni immobili, con esclusione di quelli di cui al punto a);
- m)** è intenzione del Curatore, come previsto dal Programma di Liquidazione, procedere ad un nuovo esperimento d'asta per la vendita degli immobili di cui ai Lotti 1 - 5, prevedendo un ulteriore ribasso del 25% del prezzo dell'ultima asta;
- n)** in particolare, si ravvisa l'utilità dell'esperimento di una Procedura Competitiva Telematica;



- o) a tal fine si reputa opportuno incaricare il Gruppo Edicom (ricompreso tra i gestori abitualmente utilizzati dal Tribunale di Bergamo) sia quale gestore della vendita telematica, sia per i servizi pubblicitari sui siti internet indicati nell'avviso di vendita, risultando le tariffe offerte per tali servizi particolarmente vantaggiose;
- p) la vendita degli immobili, mediante Procedura Competitiva Telematica, si terrà **il giorno mercoledì 12 aprile 2023, alle ore 12,00**, secondo quanto previsto dal disciplinare di vendita (Allegato 1), ai prezzi base d'asta e con rilancio minimo come segue:

<i>Numero lotto</i>	<i>Prezzo base d'asta</i>	<i>Rilancio minimo</i>
1	€ 4.860,00	€ 500,00
2	€ 1.887,00	€ 250,00
3	€ 129.600,00	€ 5.000,00
4	€ 113.400,00	€ 5.000,00
5	€ 49.761,00	€ 2.000,00

- q) tutti gli immobili sono già liberi;
- r) il Comitato dei Creditori ha già autorizzato la vendita dei beni immobili (Allegato 2);
- s) il Programma di Liquidazione è stato depositato in Cancelleria in data 19.05.2014 ed approvato dal Comitato dei Creditori; il Supplemento del Programma di Liquidazione è stato depositato in Cancelleria in data 07.02.2017 ed approvato dal Comitato dei Creditori in data 15.02.2017.

Lo scrivente Curatore, quanto sopra premesso,



chiede

che la S.V., verificata la conformità della procedura di liquidazione a quanto approvato nel programma di liquidazione *ex art. 104-ter* comma 8 L.F., voglia autorizzare la vendita dei LOTTI da 1 a 5 indicati nella presente istanza mediante Procedura Competitiva Telematica, per **il giorno mercoledì 12 aprile 2023 alle ore 12,00, secondo le modalità sopra descritte.**

Con osservanza.

Bergamo, 31 gennaio 2023

Il Curatore Fallimentare

Dott. Marzio Salvi

Allegati:

1. Disciplinare di vendita;
2. Autorizzazione del Comitato dei Creditori.

GROSSI SALVI & PARTNERS

