

Tribunale Civile e Penale

di Bergamo

Sezione Fallimentare

♣ ~ ♣ ~ ♣

Fallimento: MARILENA GAMBA – 97/2020 R.F.

Giudice Delegato: dott. Vincenzo Scibetta

Curatore: dott. Alberto Carrara

Comitato dei creditori non costituito

♣ ~ ♣ ~ ♣

INFORMATIVA SULL'ATTIVITA' SVOLTA E ISTANZA PER LA VENDITA

DI IMMOBILE

Ill.mo signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Alberto Carrara, Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe,

premessò che

- in data 30.07.2020 è stata dichiarata aperta la procedura di fallimento della sig.ra Gamba Marilena nominando la dott.ssa Patrizia Tresoldi curatore;
- in data 07.11.2020 il Giudice Delegato, dott.ssa Laura De Simone, esaminato il programma di liquidazione depositato e l'integrazione fornita, lo approvava e si riservava di autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi;
- il programma di liquidazione prevedeva, in sintesi, la cessione a mezzo procedura competitiva tramite il gestore delle vendite Zucchetti Software Giuridico Srl (FallcoAste) della quota di proprietà (1/2) della sig.ra Gamba dell'immobile meglio descritto di seguito;



- con riferimento alla procedura in epigrafe, il Tribunale di Bergamo, con decreto del 29.05.2024, revocava la dott.ssa Patrizia Tresoldi dall'incarico di curatore, invitandola a rendere il conto della gestione ai sensi dell'art. 116 L.F., e nominava quale curatore lo scrivente;
- nel periodo intercorso tra la data di deposito del programma di liquidazione da parte della dott.sa Tresoldi e la nomina dello scrivente non è stata svolta alcuna attività di liquidazione;
- dalla documentazione resa disponibile allo scrivente e dal fascicolo della procedura, l'attivo da realizzare era costituito dalla quota in piena proprietà, in ragione di 1/2, del compendio immobiliare sito in Zogno (BG), Via Vittorio Emanuele n. 22 e n. 24, così identificato al catasto fabbricati del predetto Comune:
 - mappale 4693, subalterno 1, piano terra, categoria C/1, classe 2 e rendita catastale di € 1.280,50;
 - mappale 4693, subalterno 2, piano primo, categoria A/3, classe 3 e rendita catastale di € 309,87;
 - mappale 4693, subalterno 3, piano secondo, categoria A/3, classe 3 e rendita catastale di € 309,87;
- il suddetto compendio immobiliare risulta gravato dalle seguenti ipoteche:
 - ipoteca volontaria, ai numeri 25784/4335 dell'8 maggio 2009, a favore del Credito Bergamasco S.p.A. (la signora Gamba risulta indicata nella richiamata ipoteca per quota di ¼ di piena proprietà, mentre la restante quota di ¼ di piena proprietà viene indicata in capo al marito signor Belotti Mario Giuseppe);



- ipoteca volontaria, ai numeri 38188/61168 del 20 ottobre 2010, a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A. (la signora Gamba risulta indicata nella richiamata ipoteca per quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, mentre la restante quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà viene indicata in capo al marito signor Belotti Mario Giuseppe);
- ipoteca giudiziale, ai numeri 30372/4711 del 13 giugno 2019, a favore dell' Agenzia delle Entrate - Riscossione;
- l'esperto incaricato dalla dott.ssa Tresoldi, geom. Roberta Micheli, aveva attribuito, in data 5 giugno 2023, in base ai sopralluoghi effettuati e alle indagini di mercato condotte, il valore di € 66.260,00 alla quota di pertinenza della signora Marilena Gamba e, quindi, della procedura;
- la restante quota del compendio immobiliare in commento risultava intestata al signor Giovanni Davide Gamba, fratello della signora Marilena Gamba, deceduto in data 30 agosto 2017;
- da approfondimenti fatti dallo scrivente non risulta che il signor Giovanni Davide Gamba avesse ulteriori eredi oltre alla sorella ora fallita; al fine di poter escludere l'esistenza di un testamento, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare al Consiglio Notarile di Bergamo la richiesta per la ricerca di testamenti a nome del defunto; l'esito di tale ricerca non ne ha evidenziato l'esistenza;
- in considerazione del fatto che sono passati molti anni dal decesso del de cuius (2017) e che l'abitazione è sempre stata occupata dalla fallita, tutti i beni mobili ivi contenuti risultano essere in capo alla procedura e non al fratello defunto e tale circostanza non è stata contestata da alcuno;



- le attività di pertinenza del de cuius sono quindi costituite dalla quota in piena proprietà, in ragione di 1/2, del compendio immobiliare sito in Zogno (BG), Via Vittorio Emanuele n. 22 e n. 24, così identificato al catasto fabbricati del predetto Comune:
 - o mappale 4693, subalterno 1, piano terra, categoria C/1, classe 2 e rendita catastale di € 1.280,50;
 - o mappale 4693, subalterno 2, piano primo, categoria A/3, classe 3 e rendita catastale di € 309,87;
 - o mappale 4693, subalterno 3, piano secondo, categoria A/3, classe 3 e rendita catastale di € 309,87;
- in data 27.06.2024, a seguito di opportuna istanza, lo scrivente è stato autorizzato, ai sensi dell'art. 35 L.F., ad accettare con beneficio di inventario l'eredità di cui alle premesse di spettanza della sig.ra Gamba Marilena, avvalendosi della collaborazione del Notaio Elisa Tamburino di Zogno per l'effettuazione di tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti come da preventivo;



- in merito all'atto di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario a carico di Gamba Giovanni Davide in favore della signora Marilena Gamba, a seguito di approfondimenti effettuati e condivisi con il notaio Elisa Tamburino ed ai sensi dell'art. 485 cc, primo comma, il chiamato all'eredità, quando a qualsiasi titolo è nel possesso dei beni ereditari (la sig.ra Gamba ora fallita ha sempre abitato la casa in comproprietà con il fratello), deve procedere con l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione. Essendo ampiamente decorso il detto termine e non avendo alcun soggetto presentato la dichiarazione di successione, non si è ritenuto, conformemente a quanto consigliato dal notaio, di procedere con l'atto di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario in considerazione del fatto che la signora Gamba, successivamente alla morte del fratello, ha compiuto plurimi atti di implicita accettazione dell'eredità;
- pertanto la procedura fallimentare in persona dello scrivente, sempre su consiglio del notaio, ha provveduto a presentare direttamente la dichiarazione di successione del sig. Gamba in favore della sorella ora fallita, facendo sottoscrivere detta dichiarazione anche a quest'ultima affinché, in ogni caso, si configuri l'accettazione tacita della stessa eredità;
- in data 02.09.2024 con protocollo n. 24090411060917096 l'Agenzia delle Entrate ha registrato al volume 88888 numero 364028 anno 2024 la dichiarazione di successione del sig. Gamba Giovanni Davide a favore della procedura di fallimento della sig.ra Gamba Marilena;
- solo nel corso della prima settimana di ottobre l'Agenzia delle Entrate ha proceduto ad effettuare le volture catastali a favore della procedura;



- alla data di redazione della presente istanza le visure catastali in capo alla sig.ra Gamba Marilena evidenziano quanto segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classa
F	Proprieta' per 1/1	ZOGNO(BG) VIA VITTORIO EMANUELE n. 2 Piano T	ZO/18	4963	1	Cat.C/1
F	Proprieta' per 1/1	ZOGNO(BG) VIA VITTORIO EMANUELE n. 2 Piano 1	ZO/18	4963	2	Cat.A/3
F	Proprieta' per 1/1	ZOGNO(BG) VIA VITTORIO EMANUELE n. 22 Piano 2	ZO/18	4963	3	Cat.A/3

- lo scrivente ha provveduto ad interpellare il geom. Roberta Micheli (tecnico che aveva già redato la perizia della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della sig.ra Gamba) affinché producesse allo scrivente una nuova perizia aggiornata dell'intero compendio;
- la perizia aggiornata (*doc. allegato 1*) evidenzia un valore di euro 112.500,00 (con mobili e arredi);
- nel programma di liquidazione ex art. 104ter L.F., approvato dal Giudice Delegato, la dott.ssa Tresoldi, con riferimento alle suddette porzioni immobiliari, aveva indicato quanto segue: *Precisazione in merito alla procedura competitiva: È intenzione del Curatore di effettuare un'asta on line con l'ausilio della Virtual data Room e di Fallco Aste di Zucchetti, gestendo con questi strumenti internet sia la pubblicità che l'acquisizione delle manifestazioni di interesse e l'asta telematica.*



- risulta necessario integrare il programma di liquidazione depositato come di seguito: *“Con riferimento ai beni immobili, il fallimento procederà alla vendita delle quote immobiliari in ambito fallimentare. Le vendite avverranno mediante procedura competitiva, previa pubblicazione di avviso di vendita da effettuarsi secondo le convenzioni della Sezione fallimentare del Tribunale di Bergamo, finalizzata alla raccolta di offerte, pari almeno al prezzo base d’asta. Il prezzo stesso verrà determinato avuto riguardo a specifiche perizie, come da informative che verranno di volta in volta sottoposte all’attenzione degli Organi della procedura. In presenza di una sola offerta per ciascun lotto, se il prezzo offerto sarà almeno pari al prezzo di vendita fissato per il lotto, si procederà all’aggiudicazione definitiva. Le vendite dei beni, da qualificarsi quali vendite forzate, avverranno senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di quantità, mancanza di qualità dei beni anche in relazione alla loro agibilità e regolarità urbanistica, catastale, energetica, cosicché l’alienazione verrà fatta nello stato di fatto in cui i beni si trovano all’atto del trasferimento. Le vendite sono da intendersi a “rischio e pericolo” dell’acquirente e non potranno essere revocate per alcun motivo; in nessun caso il compratore potrà pretendere alcunché dalla Procedura. La proposta irrevocabile dovrà pertanto contenere tale espresso esonero. Gli eventuali interessati dovranno quindi rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione di tutti i beni in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dei beni e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la propria responsabilità e, per gli immobili, dovranno anche verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica, alle norme di*



legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo. L'aggiudicazione si intende condizionata alla insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento dei beni. In ipotesi di impedimento di legge, l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.”

- lo scrivente precisa che intende effettuare un esperimento di vendita mediante procedura competitiva come da bozza di bando allegato (*doc. allegato 2*);
- la cessione del bene in commento consentirebbe la chiusura della procedura essendo l'unico attivo da liquidare;
- la S.V. si è riservata di autorizzare di volta in volta l'esecuzione degli atti conformi al Programma di liquidazione.

Tutto ciò premesso, lo scrivente

chiede

che, non essendo allo stato costituito il comitato dei creditori, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato voglia autorizzare lo scrivente ad indire una procedura competitiva secondo l'iter come da bando riportato in allegato che forma parte integrante della presente istanza.

La presente istanza vale, per quanto occorrer possa, quale integrazione e modifica del programma di liquidazione ai sensi e per gli effetti del sesto comma, art. 104



ter l.f.

Bergamo, 14.10.2024

Il Curatore Fallimentare

Dott. Alberto Carrara

