

24/12/2024

**CARLO NEGRINOTTI**  
*Dottore Commercialista e Revisore Contabile*  
Via Gregorini, 41 – 24065 LOVERE (BG)  
Tel. 035.983.513 Fax 035.962.782

**TRIBUNALE DI BERGAMO II SEZIONE CIVILE,  
FALLIMENTARE E DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
FALLIMENTO N. 67/2021**

**VEDOVATI GIORGIO**

**Via Madonna del Pianto, 7**

**24021 ALBINO (BG)**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELA RANDAZZO**

**CURATORE: DOTT. CARLO NEGRINOTTI**

**COMITATO DEI CREDITORI: COSTITUITO**

\* \* \*

**OGGETTO: Integrazione programma di liquidazione e autorizzazione a procedere  
per la raccolta di offerte migliorative per la vendita di immobili**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Spett.le Comitato dei Creditori,  
il sottoscritto Dott. Carlo Negrinotti, in qualità di Curatore della società in epigrafe,

**premessso**

- che in data 19 ottobre 2022 il Giudice Delegato, previo parere favorevole del Comitato dei Creditori, ha autorizzato l'esecuzione del Programma di Liquidazione;
- che il Programma di Liquidazione prevede, tra le altre attività da compiere, la vendita dei seguenti beni immobili compresi nel seguente lotto unico:

**LOTTO UNICO**

In comune di Albino (BG), via Madonna del Pianto n. 7 compendio immobiliare composto da: laboratorio artigianale posto al piano terra, due appartamenti posti al primo piano e box auto.

Identificato catastalmente come segue:

- immobile sito in Albino Via Del Pianto, 7 identificato al NCEU al Foglio AL/10 mappale 573 sub. 701 Cat. C/3 rendita € 1.520,45.=, proprietà del 50%;
- immobile sito in Albino Via Del Pianto, 7 identificato al NCEU al Foglio AL/10 mappale 573 sub. 2 Cat. C/6 rendita € 44,62.=, proprietà del 50%;



- immobile sito in Albino Via Del Pianto, 7 identificato al NCEU al Foglio AL/10 mappale 573 sub. 5 Cat. A/2 rendita € 537,12.=, piena proprietà;
- immobile sito in Albino Via Del Pianto, 7 identificato al NCEU al Foglio AL/10 mappale 573 sub. 4 Cat. A/2 rendita € 637,82.=, proprietà del 50%;
- che il Geom. Nadia Lorenzi, stimatore nominato dallo scrivente curatore sentito l'Ill.mo Giudice Delegato, ha valutato il predetto lotto in euro 180.000,00;
- che i beni immobili sono detenuti, ad eccezione di uno, al 50% con il fratello del Fallito e si trovano tutti all'interno dello stesso edificio. Al fratello è stato chiesto (i) se fosse interessato a presentare un'offerta per acquistare il 50% degli immobili di proprietà del Fallimento; oppure (ii) se fosse intenzionato a proporre in vendita la sua quota di proprietà sugli immobili al fine di legarla alla vendita fallimentare (previo rilascio da parte del fratello di una procura a vendere al Fallimento), così da potere alienare l'intero edificio, con un'auspicata ampliata platea di potenziali interessati all'acquisto; (iii) se fosse interessato ad una divisione immobiliare, che permetterebbe al fallimento di alienare non porzioni immobiliari in quota ma solo in piena proprietà;
- che il fratello del Sig. Giorgio Vedovati ha scelto di conferire alla procedura una procura irrevocabile a vendere la quota di sua proprietà per un totale di Euro 180.000,00;
- che la procura a vendere rilasciata alla Curatela dal fratello, vincola la possibilità a vendere al prezzo di € 180.000,00 ad ogni tentativo di vendita senza sottoporre il prezzo base alla riduzione del 25% come previsto invece nelle procedure competitive fallimentari ed applicato solo per la parte del fallito;
- che lo scrivente Curatore provvedeva pertanto all'esperimento di cinque procedure competitive (la prima sulla base del prezzo di perizia e le successive con un ribasso di 1/4 rispetto alla precedente base d'asta) per la vendita degli immobili esposta nel Programma di liquidazione;
- che, nonostante i cinque tentativi di vendita, nessuna offerta è pervenuta nei termini previsti;
- che l'ultima base d'asta era pari ad euro 56.953,13 per la quota dei beni di proprietà del fallito e ad euro 180.000 per la quota del fratello;



- che secondo quanto stabilito dal programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F., lo scrivente deve valutare se intraprendere la divisione immobiliare o procedere con un nuovo esperimento di vendita secondo le stesse modalità e con una riduzione del prezzo base pari al 25% relativamente alla sola quota del 50% di proprietà della procedura in quanto per la restante quota di proprietà del fallito, la procura a vendere rilasciata dallo stesso alla Curatela, vincola la possibilità di procedere con la vendita al prezzo di € 180.000,00.= determinando così il prezzo base in € 222.714,84.=
- che lo scrivente ritiene non conveniente per la procedura la lunga ed onerosa procedura di divisione immobiliare, in considerazione anche della non facile divisione dei beni;
- che in data 20 novembre 2024 al fallimento è pervenuta un'offerta d'acquisto irrevocabile formulata dal fratello del fallito Sig. Bruno Vedovati, nato a Albino (BG) il giorno 18 febbraio 1964, residente in Torre Boldone (BG), via Ronchella n. 4, codice fiscale VDV BRN 64B18 A163T per l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova dell'intero lotto unico di pertinenza del fallimento ad un importo di euro 32.000,00 oltre accessori di legge (si veda allegato sub doc. n. 1);
- che l'offerente, a garanzia della propria offerta irrevocabile di acquisto, ha allegato contabile bancaria del bonifico di euro 3.200,00 eseguito in data 21 novembre 2024, pari al 10% del prezzo offerto;
- che la curatela, ritiene, pur essendo il corrispettivo offerto (euro 32.000,00) per il lotto unico inferiore al prezzo base della eventuale sesta asta competitiva (euro 42.714,85), che l'offerta possa essere presa in considerazione dalla procedura e ciò alla luce del fatto che, nonostante le varie forme di pubblicità adottate, nessun soggetto ha mai manifestato interesse per i suddetti beni;
- che lo scrivente, alla luce del ricevimento della suddetta proposta, ritiene opportuno, ad integrazione di quanto era stato previsto nel Programma di Liquidazione, indire una procedura competitiva finalizzata alla raccolta di offerte di acquisto ad un corrispettivo pari almeno all'offerta ricevuta;
- che la procedura competitiva, da svolgersi con modalità telematica asincrona, dovrà avvenire con i termini, le regole e le modalità indicate nell'”Avviso di Vendita”



(qui allegato sub doc. n. 2); la gestione dell'asta telematica verrà affidata alla Società "Edicom Finance S.r.l." (tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) con pubblicazione sui siti specializzati: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astelegale.it](http://www.astelegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), e sul Portale delle Vendite Giudiziarie;  
Alla luce di tutto quanto esposto, lo scrivente

### **Chiede**

- che il Comitato dei Creditori approvi/autorizzi quanto previsto nell'istanza per la vendita del lotto unico;
  - che la S.V. Ill.ma autorizzi la Curatela ad indire una procedura competitiva per la vendita dei beni immobili, ricompresi nel lotto unico, con i termini, le regole e le modalità indicate nell'"Avviso di Vendita qui allegato, affidando la gestione della gara alla Società "Edicom Finance S.r.l." e previa pubblicazione del medesimo sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sui seguenti siti specializzati: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astelegale.it](http://www.astelegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), intendendo la presente istanza ed il relativo bando quale integrazione-modifica del Programma di Liquidazione;
- e autorizzando fin d'ora, in mancanza di ulteriori offerenti, la cessione all'offerente già individuato dal Curatore come da offerta allegata.

Si allega:

1. Offerta ricevuta;
2. Avviso di vendita.

Con osservanza

Lovere, li 22 novembre 2024

Il Curatore

Dott. Carlo Negrinotti

