

20/02/2025

NICOLA ASCARI
Dottore Commercialista
Telefono 035220494
Email n.ascari@sefiberg.it
PEC nicola.ascari@legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile – Procedure concorsuali ed esecuzioni forzate

Fallimento I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

(R.F. n. 55/2022)

Giudice Delegato: Dott. VINCENZO SCIBETTA

Curatore: Dott. NICOLA ASCARI

Comitato dei Creditori: non costituito

Istanza per l'autorizzazione alla vendita di beni immobili

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Curatore del fallimento sopra indicato,

premesse

che il Tribunale di Bergamo, con sentenza pubblicata l'1/4/2022, dichiarava il fallimento della società I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (in breve "ICI") con sede a Comun Nuovo;

che l'attivo del fallimento di ICI comprende la piena proprietà di un terreno posto nel Comune di Verdello in corrispondenza della Strada Provinciale Francesca al km 6, identificato nel Catasto dei Terreni con il foglio 9 ed i mappali nn. 6253, 6255 e 6415;

che detti terreni sono compresi in una convenzione urbanistica (oggi scaduta) insieme ad altri di pertinenza del fallimento della società I.B.A. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (in breve "IBA"), anch'essa dichiarata fallita dal Tribunale di Bergamo (R.F. n. 57/2022, Giudice Delegato Dott. L.Fuzio, Curatore Dott. E.Flores), identificati nel catasto dei Terreni con il foglio 9 ed i mappali nn. 5526, 6248 e 6249;

che il sottoscritto curatore del fallimento ICI ed il curatore del fallimento IBA sono stati entrambi autorizzati a vendere congiuntamente i terreni acquisiti all'attivo delle due procedure in conformità ai rispettivi programmi di liquidazione, così come approvati dagli organi delle procedure, mediante procedure competitive con asta telematica asincrona, ad un prezzo base complessivo pari al valore di perizia di euro 728.000,00 e, in caso di esperimento infruttuoso, ad effettuare successivi tentativi di vendita con riduzione del prezzo base pari, di volta in volta, al 20% rispetto al precedente esperimento, previa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e su alcuni portali nazionali (le operazioni di vendita sono delegate dal Curatore del fallimento ICI al Curatore del fallimento IBA, il quale ne ripartisce i costi ed i proventi nelle percentuali di incidenza dei valori di stima determinate dai periti ed in particolare per il 57,12% al fallimento ICI e per il 42,88% al fallimento IBA);

che dopo aver realizzato quattro tentativi di vendita, tutti con esito negativo, i curatori



hanno ritenuto necessario effettuare una più intensa e mirata attività di promozione della vendita dei terreni e sono stati quindi autorizzati a dare incarico alla società PARVA DOMUS SRL, società di nota esperienza del settore e seria professionalità, per la gestione dell'attività promozionale, consistente nell'invio mirato di newsletter informative ad operatori immobiliari del settore della zona geografica di riferimento, nell'organizzazione di campagne social mirate, nonché nell'effettuazione di ulteriori pubblicazioni sul sito dedicato www.parva-domus.it ed ulteriori pubblicità su altri portali on line anche esteri ad alta visibilità;

che nonostante questo ulteriore sforzo anche il quinto tentativo di vendita, realizzato al prezzo base di euro 298.188,80, non ha avuto successo;

che nei giorni scorsi i curatori hanno ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto di complessivi euro 150.000,00 (allegato 1);

che il programma di liquidazione del fallimento ICI (così come quello del fallimento IBA) prevedono che *“La vendita sarà effettuata con modalità telematica sincrona mista in caso di presentazione spontanea di offerte irrevocabili di acquisto cauzionate, ritenute convenienti, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori di ciascuna procedura (o, in loro mancanza, dei Giudici Delegati ai sensi dell'art. 41 co. 4 L.F.)”*;

che i curatori ritengono che l'offerta ricevuta, nonostante sia inferiore al prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita ridotto del 20% (euro 238.551,00), sia conveniente e debba essere seriamente valutata;

considerato

che i terreni sono di difficile esitazione, facendo parte di una convenzione urbanistica (scaduta) sottoscritta con il Comune di Verdello nel 2006;

che sono già stati effettuati cinque tentativi di vendita infruttuosi, nonostante le attività pubblicitarie e promozionali realizzate dai curatori;

che il Codice della Crisi prevede, al secondo comma dell'art. 216, che *“Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.”*;

che la vendita dei terreni, se autorizzata, sarà promossa dai curatori con prezzo base pari all'offerta ricevuta, in conformità ai programmi di liquidazione, e garantirà l'individuazione dell'acquirente al miglior prezzo possibile per effetto delle pubblicazioni e della procedura competitiva che saranno realizzate;

che la vendita consentirà pertanto l'individuazione delle migliori condizioni di vendita, qualora il prezzo oggi offerto non fosse ritenuto in linea con quanto il mercato può effettivamente offrire, ovvero garantirà l'incasso del prezzo offerto, qualora il mercato non



dimostri di poter esprimere prezzi migliori;

che in ogni caso il Giudice Delegato potrà sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F., *“qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”*;

che in ogni caso i Curatori sospenderanno la vendita, ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., *“nel caso in cui, entro 10 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pervengano una o più offerte irrevocabili d'acquisto migliorative non inferiori al 10% del prezzo offerto”*;

che, tutto ciò premesso, appaiono ampiamente garantite le migliori condizioni di vendita del lotto immobiliare indicato nelle premesse, nonostante il prezzo offerto sia inferiore al teorico prezzo base della prossima vendita asincrona;

che non è stato costituito il Comitato dei Creditori;

chiede

che la S.V., rilevata la conformità della richiesta alle previsioni del programma di liquidazione, voglia autorizzare il Curatore a vendere i terreni di pertinenza del fallimento ICI congiuntamente a quelli di pertinenza del fallimento IBA (in conformità a quanto previsto dal programma di liquidazione di quest'ultima procedura) ad un prezzo base complessivo pari al valore dell'offerta ricevuta di euro 150.000,00, delegando le operazioni di vendita al Curatore del fallimento IBA affinché quest'ultimo tenga la relativa procedura competitiva e quindi (i) pubblichi l'avviso di vendita (allegato 2), le autorizzazioni alla vendita, le perizie, le planimetrie e la documentazione fotografica sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui portali nazionali www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it e, per estratto, l'avviso di vendita sul quindicinale specializzato “Rivista Aste Giudiziarie” (edizione nazionale) e sul relativo free press “Rivista Aste Giudiziarie” e (ii) eperisca la vendita con modalità telematica sincrona mista sul portale www.garavirtuale.it del gestore abilitato Gruppo Edicom S.p.a., con oneri a carico della procedura.

Bergamo, 18 febbraio 2024

Il Curatore
(Nicola Ascari)

Allegati:

- 1) offerta ricevuta
- 2) avviso di vendita

