Visto si autorizza
In data: 09/10/2026

LORENZO GELMINI
Dottore commercialista - Revisore legale
Via G. e G. Paglia 22 - 24122 Bergamo
Tel. 035 231423 - Fax 035 213272
e-mail: gelmini@studioprofessionisti.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile, Crisi d'Impresa ed Esecuzioni Forzate

***

Liquidazione Giudiziale di: **FAMOA S.R.L. n. 163/2025 L.G.**

Sentenza: **n. 266/2025 del 17/11/2025 pubblicata il 17/11/2025**

Giudice delegato: **Dott. Luca Verzeni**

Curatore: **Dott. Lorenzo Gelmini**

Comitato dei creditori: **costituito**

***

ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Ill.mo signor Giudice Delegato, Dott. Luca Verzeni,

il sottoscritto Dott. Lorenzo Gelmini, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale sopra indicata, espone quanto segue

premesso

- che con sentenza pubblicata in data 17/11/2025 il Tribunale di Bergamo ha dichiarato l'apertura della Liquidazione giudiziale della società KRIOPE S.R.L.;
- che in data 28/07/2026 ha provveduto al deposito del programma di liquidazione redatto a norma dell'art. 213 CCII;
- che con provvedimento del 04/08/2026 la S.V. Ill.ma ne ha autorizzato la sottoposizione al Comitato dei creditori ai fini della sua approvazione a norma del comma 7 del citato art. 213;
- che con comunicazione del 27/08/2026 il programma di liquidazione è stato trasmesso al Comitato dei creditori;
- che con deliberazione del Comitato dei creditori del 28/08/2026 e 14/09/2026 2023 è stato approvato il programma di Liquidazione;
- che, come ivi indicato l'attivo della procedura comprende, tra l'altro, i beni immobili, di cui la società debitrice risulta essere proprietaria, di seguito descritti:
  - complesso edilizio a destinazione industriale, di non recente realizzazione, ubicato a Grumello del Monte (BG), in via Louis Pasteur n. 4/6, localizzato nella porzione periferica del territorio comunale, all'interno di un comparto prevalentemente destinato ad attività produttive e artigianali, caratterizzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GELMINI LORENZO Emesso Da: Namirial EU Qualified CA Serial#: 2d652518d4c68060

dalla presenza di capannoni industriali, insediamenti logistici ed edifici a destinazione residenziale. Il contesto urbanistico risulta consolidato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli immobili sono individuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo con i seguenti identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati Comune di Grumello del Monte (codice E219)

Foglio 9 Particella 9059

Subalterno 701

Piena proprietà per 1/1: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sito in via Louis Pasteur n. 4/6, piani terra e primo,

Categoria D/7, Classe //, Consistenza //, mq Rendita: euro 16.224,70.

Subalterno 702

Proprietà superficiaria per 1/1: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sito in via Louis Pasteur n. 4/6, piano terra,

Categoria D/7, Classe //, Consistenza //, mq Rendita: euro 90,90.

Dati derivanti da:

variazione del 24/10/2025, pratica n. BG0325915 in atti dal 27/10/2025 per ampliamento (n. 325915.1/2025);

variazione del 24/10/2025, pratica n. BG0325916 in atti dal 27/10/2025 per unità afferenti edificate su area di corte (n. 325916.1/2025).

Coerenze delle unità immobiliari in unico blocco [*rif. Immagini 2.1.A e 2.1.B – Allegati 04 e 05],* da nord in senso orario: mappali 4271, 5370, 5627 e 9228; strada via Pasteur (mappali 6070, 3871 e 9064); mappali 6269, 452 e 5236; mappali 453 e 2488, salvo altro.

La superficie ragguagliata delle due suddette unità immobiliari è pari a 2.427,60 mq, calcolata come da tabella che segue (nel calcolo della superficie ragguagliata del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GELMINI LORENZO Emesso Da: Namirial EU Qualified CA Serial#: 2d652518d4c68060

25. istanza per autorizzazione vendita beni immobili.docx

divisori interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione):

Sub	Categoria	Descrizione	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
701	D/7	Laboratorio e depositi	Terra	1.950,00	1,00	1.950,00
		Uffici/ ingresso	Terra	35,00	1,20	42,00
		Uffici	Primo	70,00	1,50	105,00
		Blocco servizi	Terra	35,00	1,00	35,00
701 e 702	D/7	Locali tecnici	Terra	100,00	0,50	50,00
		Area esterna (*)	Terra	3.070,00	0,08	245,60
Totale superficie ragguagliata:						2.427,60

Il perito incaricato ha dichiarato la conformità urbanistica, la conformità edilizia e la conformità catastale.

I suddetti immobili sono gravati dai seguenti vincoli e oneri giuridici:

Iscrizioni:

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP (codice fiscale 00436650170), contro FAMOA S.R.L. (codice fiscale 01828200160), iscritta a Bergamo in data 12/05/2025 ai nn. 24728/4358; Importo ipoteca € 158.000,00, importo capitale € 129.794,97, interessi 7.787,70, spese 20.417,33.
2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP (codice fiscale 00436650170), contro FAMOA S.R.L. (codice fiscale 01828200160), iscritta a Bergamo in data 19/05/2025 ai nn. 26067/4623; Importo ipoteca € 158.000,00, importo capitale € 129.794,97, interessi 7.787,70, spese 20.417,33.
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di LINEA PLASTIC SAS DI IVAN GUZZI E C. (codice fiscale 02640640161), contro FAMOA S.R.L. (codice fiscale 01828200160), iscritta a Bergamo in data 29/05/2025 ai nn. 28557/5071; Importo ipoteca € 50.000,00, importo capitale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GELMINI LORENZO Emesso Da: Namirial EU Qualified CA Serial#: 2d652518d4c68060

€ 46.321,23, interessi 678,77, spese 3.000,00.

Trascrizioni:

1. Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA FAMOA S.R.L. contro FAMOA S.R.L. (codice fiscale 01828200160); Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BERGAMO in data 17/11/2025 rep. n. 325/2025, trascritto a Bergamo in data 05/12/2025 ai nn. 67909/48590.

Il perito incaricato, viste le caratteristiche dell'immobile ed i prezzi medi del mercato per tipologia di bene, ha stimato il valore commerciale di probabile alienazione, per la quota della piena proprietà, in 500,00 euro/mq ed è pervenuto alla determinazione del valore come segue:

– mq 2.427,60 x Euro/mq 500,00 =	euro 1.213.800,00
– riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia	
– per vizi, per l'eventuale proprietà superficiaria del sub. 702	
– e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	euro - 182.070,00
– spese di regolarizzazione edilizia =	euro - 40.000,00
– per un importo complessivo di	euro 991.730,00
importo arrotondato	**euro 990.000,00**

- che l'identificazione, la descrizione e la valutazione dei suddetti beni immobili è stata affidata, previa autorizzazione del Giudice Delegato con provvedimento del 11/01/2026, dal Geom. Eros Locatelli con studio in Bonate Sopra (BG) la cui perizia estimativa datata 17/07/2026 è stata depositata nel fascicolo telematico della procedura il 24/07/2026;
- che in conformità a quanto già indicato nel programma di liquidazione il Curatore intenderebbe procedere alla fase della vendita dei predetti immobili, per la piena proprietà dell'intero tramite procedura competitiva mediante VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII.

Le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del gestore, nominato in persona della società specializzata ai sensi dell'art. 216 CCII Zucchetti Software Giuridico SRL tramite il portale www.fallcoaste.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GELMINI LORENZO Emesso Da: Namirial EU Qualified CA Serial#: 2d652518d4c68060

25. istanza per autorizzazione vendita beni immobili.docx

In particolare, il Curatore provvederà:

- all'espletamento di un esperimento di vendita per il primo anno - indicando come base d'asta il valore di stima dell'intera proprietà (euro 990.000,00) - e due per gli anni successivi – con la passibilità di parteciparvi anche presentando una offerta anche se inferiore di non oltre ¼ al prezzo stabilito nel corrispondente avviso di vendita - ad un prezzo base progressivamente ribassato di ¼ e di ½ dopo il terzo esperimento di vendita andato deserto;
- alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia tempestivamente, e comunque non oltre 30 giorni prima dell'esperimento di vendita, allegando l'avviso di vendita, copia della perizia e dei relativi allegati e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni;
- alla pubblicazione della medesima documentazione sui siti seguenti pubblicitari: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.

L'esperimento di vendita si svolgerà sul portale www.fallcoaste.it con la modalità competitiva telematica ex art. 25 DM 32/2015, nel rispetto del combinato disposto dell'art. 216 CCII e delle disposizioni del D.M. 32/2015.

Al fine di poter validamente accedere e partecipare all'asta il soggetto interessato dovrà versare una somma a titolo di deposito cauzionale parametrato sul valore del singolo lotto e comunque non inferiore al 10% del prezzo base d'asta. Il deposito cauzionale potrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura IT17U0321111100052711355640; allo scadere dell'asta provvederà alla restituzione, a favore degli offerenti non aggiudicatari del/i lotto/i, dell'importo da loro versato a titolo di cauzione.

Lo svolgimento delle procedure competitive così delineato nei suoi termini e modalità essenziali sarà poi integrato con le indicazioni che accompagnano gli avvisi pubblicitari nelle procedure concorsuali, come da bozza dell'avviso di vendita allegato (**doc. all. 1**).

- che lo scrivente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 216, comma 2, CCII, provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita a dare notizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GELMINI LORENZO Emesso Da: Namirial EU Qualified CA Serial#: 2d652518d4c68060

mediante notificazione a ciascuno dei creditori ipotecari o i cui crediti siano assistiti da privilegio sul bene;

- che a norma dell'art. 213, c. 7 CCII il Giudice Delegato autorizza i singoli atti liquidatori in quanto conformi al programma approvato.

***

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Curatore

chiede

alla S.V. Ill.ma, verificata la conformità della suddetta procedura di liquidazione a quanto previsto nel programma redatto ed approvato ai sensi dell'art. 213 CCII, di voler autorizzare:

a. la vendita degli immobili sopra elencati con i termini, con le regole e con le modalità indicate nell' "AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA", previa pubblicazione del medesimo, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima degli immobili con i relativi allegati ed integrazioni, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonchè nell'apposita sezione del sito internet del Tribunale di Bergamo www.tribunale.bergamo.it, sui siti internet www.asteannunci.it, www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it;

b. nel caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita, a procedere alle successive vendite ad un prezzo base progressivamente ribassato di ¼ e di ½ dopo il terzo esperimento di vendita andato deserto;

c. in caso di aggiudicazione, ad intervenire alla stipula dell'atto notarile per il trasferimento dei beni immobili e a riscuoterne il prezzo di vendita.

Con osservanza.

***

Si allega copia dei seguenti documenti:

1. avviso di vendita di beni immobili.

Bergamo, 07 ottobre 2026

Il Curatore

Dott. Lorenzo Gelmini

Firmato Da: GELMINI LORENZO Emesso Da: Namirial EU Qualified CA Serial#: 2d652518d4c68060

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009