

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

CONCORDATO PREVENTIVO EUROPEA SRL (già SPA)
IN LIQUIDAZIONE – R.F. 1/2011

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Angela Randazzo

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dr. Franco Cannizzo

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dr. Renato Tassetti

* * * * *

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE VENDITA
BENI IMMOBILI SENZA INCANTO
(SECONDO ESPERIMENTO)

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, Dr. Franco Cannizzo,

PREMESSO

- a) che con sentenza del 21 luglio 2011 depositata in cancelleria il 22 luglio 2011 il Tribunale di Bergamo ha dichiarato l'omologazione del Concordato Preventivo della società Europea Srl (già Spa) in liquidazione;
- b) che all'apertura del concorso è stata commissionata la perizia di valorizzazione dei beni immobili all'Arch. Mario Garavelli il quale ha poi provveduto alla verifica delle variazioni di valore dell'intero compendio immobiliare, consegnando un documento definitivo nel quale emerge la variazione al ribasso di tutti i valori dallo stesso precedentemente indicati;
- c) che a causa di alcune variazioni di natura catastale intervenute negli ultimi anni sulle proprietà della procedura, si è resa necessaria la redazione, da parte dell'Arch. Mario Garavelli, di un documento descrittivo contenente gli aggiornamenti delle proprietà allegate alla relazione di stima;



- d) che tale documento, datato 17 gennaio 2025, risulta depositato agli atti della procedura;
- e) che dopo un lungo iter burocratico che ha visto coinvolte Intesa Sanpaolo Provis S.P.A. e Unicredit Leasing S.p.a., è stata costituita con atto repertoriato [REDACTED] con il n. 67542 registrato a Bergamo 1 il 12 gennaio 2018 n. 1541 s. 1T in Comune di Isola Dovarese (CR), una servitù prediale di passo pedonale e carrale, con qualsiasi mezzo, per accedere a ciascun fondo dominante dalla Via Vecchia Fornace, nonché servitù di passaggio e mantenimento di tubazioni interrate;
- f) che la servitù di passaggio sopra citata e descritta in perizia redatta dall'Arch. Mario Garavelli alla quale si rimanda, risulta costituita su un'area di proprietà delle società Intesa Sanpaolo Provis S.P.A. e Unicredit Leasing S.p.a. a favore dei due complessi industriali di proprietà della procedura (fondo dominante) di seguito descritti (dati da atto citato al precedente punto e)):
- capannone costituito da quattro depositi, locale tecnico, disimpegno, altri due piccoli locali, tre servizi igienici ed antibagno con area esclusiva circostante a piano terra, vani destinato parte a deposito resine, parte a locale tecnico e tre depositi;
 - impianto di depurazione acque;
- il tutto censito a Catasto Fabbricati al foglio 3 rispettivamente con i mappali:



- 360, sub. 501 - 410 sub.501 - 411 sub.501 (graffati), cat. D/7, piano T, RCE 24.468,00
- 199, cat. D/7, piano T, RCE 2.600,00;

- g) che i mappali di cui al precedente punto, come specificato dall'Arch. Mario Garavelli nel succitato "aggiornamento al 17 gennaio 2025 delle proprietà allegare alla relazione di stima" risultano oggi divenuti: mappale 199 cat. D/7, mappale 360 sub 502 cat. D/7, mappale 410 sub 502 cat. D/7 (il tutto censito a Catasto fabbricati al foglio 3);
- h) che attualmente l'immobile di proprietà della procedura risulta completamente liberato da beni mobili alienati nel corso degli anni, ad eccezione di quelli la cui vendita è prevista in abbinamento con il lotto 2, come meglio specificato di seguito;
- i) che i beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe risultano essere qui di seguito dettagliatamente descritti:

LOTTO 1 – Immobile di proprietà adibito a magazzino e impianti tecnologici

In Comune di Isola Dovarese (CR), Via Vecchia Fornace

Capannone industriale con annessi impianti tecnologici costruito principalmente alla fine del 2008. Struttura in prefabbricato con copertura a falda.

L'immobile con l'area di pertinenza risulta essere censito come segue:

Foglio 3, Mappale n. 360, sub 502, Cat. D/7.

Capannone superficie lorda mq. 5.280,00.

LOTTO 2 – Vasche ed impianti di depurazione

In Comune di Isola Dovarese (CR), Via Vecchia Fornace

Trattasi di una serie di impianti tecnologici a servizio anche del capannone industriale del lotto 1 e più in generale a servizio dell'intera attività di tintoria a suo tempo condotta da Europea Spa in bonis. La costruzione degli impianti risale alla fine degli anni 90 con interventi successivi di aggiornamento sino allo stato attuale. La struttura risulta essere in prefabbricato. Le vasche di



depurazione contengono ancora dei fanghi ed acque che dovranno essere smaltiti.

L'immobile con l'area di pertinenza risulta essere censito come segue:

- Foglio 3, Mappale n. 199, Cat. D/7;
- Foglio 3, Mappale n. 410, sub 502, Cat. D/7.

Superfici rilevate:

Area totale mq. 6.892,44 di cui zona produttiva esistente mq. 5.612,44 e zona a verde privato mq. 1.280,00.

Vendita abbinata con beni mobili a servizio degli impianti meglio descritti in ALL. 1.

LOTTO 3 – Aree edificabili

In Comune di Isola Dovarese (CR), Via Vecchia Fornace

Trattasi di un'area edificabile a ridosso dell'insediamento produttivo di Via Vecchia Fornace.

L'area risulta censita come segue:

- Foglio 3, Mappale n. 412, Cat. Seminativo;
- Foglio 3, Mappale n. 415, Cat. Seminativo irriguo;
- Foglio 3, Mappale n. 416, Cat. Seminativo;
- Foglio 3, Mappale n. 419, Cat. Seminativo irriguo.

Precisazione: la desinenza catastale non corrisponde alla destinazione urbanistica dell'area che risulta mutata.

Superfici rilevate:

Area edificabile mq. 25.953,00.

LOTTO 4 – Aree agricole

In Comune di Isola Dovarese (CR), Via Vecchia Fornace

Trattasi di un'area da destinarsi a fascia di protezione del nastro stradale e a verde agricolo a ridosso dell'insediamento produttivo di Via Vecchia Fornace.

L'area risulta essere censita come segue:

Foglio 3, Mappale n. 425, Cat. Seminativo.

Superfici rilevate:

Area mq. 2.763,00.

- j) che all'interno dell'aggiornamento della relazione di stima di cui al precedente punto b) risultano dettagliati tutti i gravami sussistenti sugli immobili nonché le valorizzazioni di tutti i lotti;
- k) che a seguito di un'offerta d'acquisto di €. 60.000,00 per il lotto 2, si è organizzato un primo esperimento di vendita fissando come basi d'asta



l'offerta ricevuta, per ciò che concerne il lotto 2, e i valori attribuiti dal perito Arch. Mario Garavelli, per i restanti lotti;

- l) che l'esperimento di vendita di cui al precedente punto è andato deserto ad eccezione del lotto 2 che è risultato aggiudicato al prezzo di €. 60.000 oltre imposte;
- m) che non avendo provveduto l'aggiudicatario al versamento del saldo prezzo entro i 60 giorni previsti da bando, la vendita del lotto non si è perfezionata e la procedura ha trattenuto la cauzione ricevuta;
- n) che in data 17 luglio 2024 è pervenuta allo scrivente un'offerta d'acquisto, per il lotto 2 ed i beni mobili a servizio dello stesso, di €. 65.000,00 (**ALL. 2**), cauzionata a mezzo assegno circolare di €. 6.500,00;
- o) che l'offerta di cui al precedente punto risulta maggiore rispetto alla valorizzazione attribuita al lotto 2 dall'Arch. Mario Garavelli, pari ad €. 33.221,76 (dato dal valore della zona produttiva esistente con zona a verde privata per totali €. 309.471,76, al netto del costo per lo smaltimento di acqua e fanghi depositati negli impianti di depurazione stimato in €. 276.250,00), ed ai beni mobili in esso ubicati che risultano valorizzati pari ad €. 14.000,00;
- p) che a parere dello scrivente appare quindi opportuno procedere ad un secondo esperimento di vendita senza incanto dei beni in trattazione, ritenendo che l'offerta ricevuta, per ciò che concerne il LOTTO 2 ed i beni mobili a servizio dello stesso, e i valori attribuiti dal perito Arch. Mario



Garavelli, ridotti del 25%, per i restanti lotti, possano ragionevolmente costituire delle buone basi d'asta;

q) che quindi si propone di vendere i lotti sopra descritti ai seguenti prezzi base d'asta e con offerte in aumento come meglio dettagliate nell'avviso di vendita qui allegato (**ALL.3**):

- **LOTTO 1:**

Prezzo base €. 742.500,00 oltre imposte di legge – offerte in aumento
€. 10.000,00

- **LOTTO 2:**

Prezzo base €. 65.000,00 oltre imposte di legge – offerte in aumento €.
5.000,00

- **LOTTO 3:**

Prezzo base €. 583.942,50 oltre imposte di legge – offerte in aumento
€. 10.000,00

- **LOTTO 4:**

Prezzo base €. 6.216,75 oltre imposte di legge – offerte in aumento €.
1.000,00

r) che si propone di affidare l'incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne il relativo verbale al Notaio Giovanni Vacirca con il quale lo scrivente ha già preso contatti e concordato di indire l'asta per il giorno 24 luglio 2025 alle ore 12.00 con compenso predeterminato di €. 450,00 oltre oneri accessori;

s) che il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno 23 luglio 2025 alle ore 12.00;

t) che un estratto dell'avviso di vendita qui allegato (**ALL.4**) sarà pubblicato, mediante i servizi Gruppo Edicom Spa, per i quali si allega preventivo



ricevuto (**ALL.5**), secondo le modalità disposte dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Bergamo, una sola volta, in giorni non festivi, sui quotidiani “Il Sole 24 Ore” e “La Provincia – quotidiano di Cremona e Crema” e con spese a carico della procedura;

- u) che l’avviso integrale con l’ultimo elaborato peritale depositato agli atti a firma dell’Arch. Mario Garavelli, nonché dell’“aggiornamento al 17 gennaio 2025 delle proprietà allegate alla relazione di stima”, sarà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Bergamo (www.tribunale.bergamo.it), nonché sui portali nazionali regolarmente iscritti all’elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006, www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.auctionitaly.it; www.auctionitaly.com; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.esecuzionigiudiziarie.it; www.asteonline.it, con spese a carico della procedura;
- v) che la pubblicazione dell’avviso integrale con l’ultimo elaborato peritale depositato agli atti a firma dell’Arch. Mario Garavelli, nonché dell’“aggiornamento al 17 gennaio 2025 delle proprietà allegate alla relazione di stima”, verrà effettuata, in ottemperanza al dettato normativo, sul PVP – Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell’art. 490 c.p.c. al costo di euro 400,00 oltre euro 2,00 per marca da bollo, euro 10,00 per spese gestione e oltre iva, con pagamento a carico della procedura (anticipati da Gruppo Edicom Spa);

Tutto ciò premesso,

CHIEDE



vogliono il Comitato dei Creditori e il Commissario Giudiziale autorizzare:

- la vendita dei beni elencati al punto i) della presente istanza assumendo come basi d'asta l'importo indicato nell'offerta d'acquisto per ciò che concerne il LOTTO 2 e le valorizzazioni attribuite dall'Arch. Mario Garavelli, ridotte del 25%, per i restanti lotti;
- la nomina del Notaio Giovanni Vacirca, con studio in Bergamo, Via dei Partigiani, n. 5, con l'incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne verbale, a fronte di un compenso prestabilito di €. 450,00 oltre oneri accessori, nonché occuparsi, eventualmente, del successivo rogito notarile di compravendita;
- la nomina di Gruppo Edicom Spa quale soggetto preposto al caricamento dei dati nel P.V.P., autorizzando la Cancelleria ad abilitare Gruppo Edicom Spa all'utilizzo del portale della procedura in qualità di ausiliario preposto al caricamento del P.V.P., e richiedendone inoltre i servizi per le pubblicazioni elencate ai precedenti punti t), u) e v);

CHIEDE

all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato

- di voler autorizzare lo scrivente Liquidatore Giudiziale, a procedere alla vendita dei beni immobili descritti nella presente istanza, attraverso procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dall'art. 107, primo comma L.F., ed in particolare secondo le seguenti modalità:



- vendita senza incanto avanti il notaio a tal fine designato, assumendo come basi d'asta l'offerta ricevuta per ciò che concerne il LOTTO 2 e le valorizzazioni attribuite dall'Arch. Mario Garavelli, ridotte del 25%, per i restanti lotti e con offerte di aumento come di seguito indicate, conformemente a quanto previsto dal bando di vendita allegato alla presente istanza:

- **LOTTO 1:**

Prezzo base €. 742.500,00 oltre imposte di legge – offerte in aumento €. 10.000,00

- **LOTTO 2:**

Prezzo base €. 65.000,00 oltre imposte di legge – offerte in aumento €. 5.000,00

- **LOTTO 3:**

Prezzo base €. 583.942,50 oltre imposte di legge – offerte in aumento €. 10.000,00

- **LOTTO 4:**

Prezzo base €. 6.216,75 oltre imposte di legge – offerte in aumento €. 1.000,00

- pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi nelle seguenti modalità:
 - (a) inserimento, almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, dell'avviso di vendita integrale con l'ultimo elaborato peritale depositato agli atti a firma dell'Arch. Mario Garavelli, nonché dell'“aggiornamento al 17 gennaio 2025 delle proprietà allegate alla relazione di stima”, sul sito ufficiale del Tribunale di Bergamo (www.tribunale.bergamo.it), nonché sui



portali nazionali regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006, www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.esecuzionigiudiziarie.it; nonché, data la presenza di beni di valore superiore ad €. 250.000,00 sui portali internazionali multilingue www.auctionitaly.it e www.auctionitaly.com, con spese a carico della procedura;

(b) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a) che precede, di un estratto dell'avviso di vendita, una sola volta, in giorni non festivi, sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "La Provincia – quotidiano di Cremona e Crema", con spese a carico della procedura;

- pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi tramite Gruppo Edicom Spa in ottemperanza al dettato normativo, sul PVP – Portale delle Vendite Pubbliche, con pagamento a carico della procedura anticipato da Edicom;
- notifica dell'avviso di vendita a ciascuno, ove esistenti:
 - (a) dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;
 - (b) dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.;



(c) dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

- di prendere atto della nomina del Notaio Giovanni Vacirca, con studio in Bergamo, Via dei Partigiani, n. 5, con l'incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne verbale a fronte di un compenso prestabilito di €. 450,00 oltre oneri accessori, nonché occuparsi, eventualmente, del successivo rogito notarile di compravendita;
- di prendere atto della nomina di Gruppo Edicom Spa quale soggetto preposto al caricamento dei dati nel P.V.P., autorizzando la Cancelleria ad abilitare Gruppo Edicom Spa all'utilizzo del portale della procedura in qualità di ausiliario preposto al caricamento del P.V.P., e richiedendone inoltre i servizi per le pubblicazioni elencate ai precedenti punti t), u) e v).

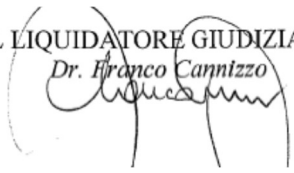
Si allegano:

- descrizione beni mobili a servizio degli impianti Lotto 2 (ALL. 1);
- offerta di acquisto (ALL. 2);
- avviso di vendita (ALL.3);
- avviso di vendita per estratto (ALL. 4);
- preventivo Edicom (ALL. 5)

Con osservanza.

Bergamo, 10.04.2025

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE
Dr. Franco Cannizzo



TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

“Concordato Preventivo Europea Srl (già Spa) in liquidazione” – nr. 01/2011.

Giudice Delegato: Dr.ssa Angela Randazzo

Liquidatore Giudiziale: Dr. Franco Cannizzo

Commissario Giudiziale: Dr. Renato Tassetti

* * * * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

- letta l'istanza del Liquidatore Giudiziale;

AUTORIZZA

- la vendita dei beni elencati al punto i) della presente istanza assumendo come base d'asta l'importo indicato nell'offerta d'acquisto per ciò che concerne il LOTTO 2 e le valorizzazioni attribuite dall'Arch. Mario Garavelli, ridotte del 25%, per i restanti lotti;
- la nomina del Notaio Giovanni Vacirca, con studio in Bergamo, Via dei Partigiani, n. 5, con l'incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne verbale a fronte di un corrispettivo prestabilito di €. 450,00 oltre oneri accessori, nonché di occuparsi, eventualmente, del successivo rogito notarile di compravendita;
- la nomina di Gruppo Edicom Spa quale soggetto preposto al caricamento dei dati nel P.V.P., autorizzando la Cancelleria ad abilitare Gruppo Edicom Spa all'utilizzo del portale della procedura in qualità di ausiliario preposto al caricamento del P.V.P., e richiedendone inoltre i servizi per le pubblicazioni elencate ai punti t), u) e v) dell'istanza del Liquidatore Giudiziale.



Parere

Firma

[Redacted]

favorevole/contrario

[Redacted]

[Redacted]

favorevole/contrario

[Redacted]

favorevole/contrario

[Redacted]

favorevole/contrario

[Redacted]

favorevole/contrario

Bergamo, 16-06-2005



Parere

Firma

- [redacted] favorevole/contrario

- [redacted] favorevole/contrario

- [redacted] favorevole/contrario

- [redacted] favorevole/contrario

- [redacted] favorevole/contrario

Bergamo, 15/04/2025

* evidenzio sul detto 2 l'esigenza
che vi sia nello capo l'esplicito
riferimento dello strumento e norme
di legge dei fatti presenti
nell'ex ipotesi di depurazione



	Parere	Firma
	favorevole/contrario	
	favorevole/contrario	
	favorevole/contrario	
	favorevole/contrario	
	favorevole/contrario	

Bergamo,



	Parere	Firma
	favorevole/contrario	
	favorevole/contrario	
	favorevole/contrario	
-	favorevole/ contrario	
-	favorevole/contrario	

Bergamo, _____



TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

“Concordato Preventivo Europea Srl (già Spa) in liquidazione” – nr. 01/2011.

Giudice Delegato: Dr.ssa Angela Randazzo

Liquidatore Giudiziale: Dr. Franco Cannizzo

Commissario Giudiziale: Dr. Renato Tassetti

* * * * *

IL COMMISSARIO GIUDIZIALE

- letta l'istanza del Liquidatore Giudiziale;
- vista l'autorizzazione espressa a maggioranza da parte dei membri del Comitato dei Creditori;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

- alla vendita dei beni elencati al punto i) della presente istanza assumendo come base d'asta l'importo indicato nell'offerta d'acquisto per ciò che concerne il LOTTO 2 e le valorizzazioni attribuite dall'Arch. Mario Garavelli, ridotte del 25%, per i restanti lotti;
- alla nomina del Notaio Giovanni Vacirca, con studio in Bergamo, Via dei Partigiani, n. 5, con l'incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne verbale a fronte di un corrispettivo prestabilito di €. 450,00 oltre oneri accessori, nonché di occuparsi, eventualmente, del successivo rogito notarile di compravendita;
- alla nomina di Gruppo Edicom Spa quale soggetto preposto al caricamento dei dati nel P.V.P., autorizzando la Cancelleria ad abilitare Gruppo Edicom Spa all'utilizzo del portale della procedura in qualità di ausiliario preposto al caricamento del P.V.P., e richiedendone inoltre i servizi per le pubblicazioni elencate ai punti t), u) e v) dell'istanza del Liquidatore Giudiziale.

Bergamo, 22 aprile 2025

Il Commissario Giudiziale

