

03/06/2025

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

FALLIMENTO IMMOBILIARE VALBRUNA SRL
IN LIQUIDAZIONE – R.F. 51/2013

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Maria Magri

CURATORE FALLIMENTARE: Dr. Franco Cannizzo

* * * * *

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

Il sottoscritto Curatore, Dr. Franco Cannizzo,

PREMESSO

- a) che con sentenza del 21.02.2013 depositata in cancelleria il 22.02.2013 il Tribunale di Bergamo ha dichiarato il fallimento della società Immobiliare Valbruna Srl in Liquidazione;
- b) che in data 08.07.2015 lo scrivente ha depositato il Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.Fall.;
- c) che in data 31.07.2019 il primo esperimento di vendita è andato deserto;
- d) che in data 28.05.2021 si è tenuta una seconda asta, con prezzi base d'asta ribassati del 25%, con aggiudicazione del solo LOTTO 1, ossia il bene sito nel Comune di Bergamo in via Angelo Goisis n. 71;
- e) che in data 21.12.2021 si è tenuta una terza asta, con prezzi base d'asta ribassati di un ulteriore 25%, con aggiudicazione del solo LOTTO 2, ossia il bene sito nel Comune di Stezzano (BG) in via Papa Giovanni Paolo II n. 172;
- f) che in data 28.07.2022 si è tenuta una quarta asta per i LOTTI 3 e 4, con prezzi base d'asta ribassati di un ulteriore 25%, andata deserta;



- g) che in data 11.05.2023 si è tenuta una quinta asta per i LOTTI 3 e 4, con prezzi base d'asta ribassati di un ulteriore 25%, andata deserta;
- h) che in data 06.10.2023 si è tenuta una sesta asta per i LOTTI 3 e 4, con prezzi base d'asta ribassati di un ulteriore 25%, con aggiudicazione del solo LOTTO 3, ossia il bene sito nel Comune di Stezzano (BG) in via Isonzo 10;
- i) che in data 30.05.2024 si è tenuta una settima asta per il LOTTO 4, con prezzo base d'asta ribassato di un ulteriore 25%, andata deserta;
- j) che in data 26.09.2024 si è tenuta un'ottava asta per il LOTTO 4, con prezzo base d'asta ribassato di un ulteriore 25%, andata deserta;
- k) che in relazione a quanto riportato ai punti che precedono la procedura in epigrafe risulta attualmente proprietaria del seguente lotto:

LOTTO 4

In Comune di Rosignano Monferrato (AL), Loc. Cascina San Sebastiano, 71

Compendio immobiliare costituito da fabbricati, aree di pertinenza e terreni, come di seguito elencati:

- Fabbricato di vecchia costruzione comprendente a piano terra locali adibiti alla ristorazione, locale caldaia, porticato e cantine; a piano primo locali di servizio lavanderia, disimpegno, due ripostigli, spogliatoio, bagno con antibagno.
Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 1** – Ristorante, lavanderia, ripostiglio.
- Fabbricato di vecchia costruzione ad uso magazzino situato a piano primo lungo il fronte strada direttamente accessibile dall'esterno, collegato internamente con il piano primo cascina mapp. 13 sub.1; Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 7** – Magazzino –
- Strada di accesso interna alla proprietà, bene comune ai subalterni 1-6-8 della particella 13. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 4** – Bene comune non censibile.



- Parcheggio privato interno alla proprietà. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 5.**
- Circolo sportivo ricreativo comprendente fabbricati ed aree scoperte di pertinenza aventi le seguenti destinazioni e utilizzazioni all'interno del complesso:
 - 1) Edificio costituito dal solo piano terra comprendente cucina, dispensa, spaccio e bagno con antibagno spogliatoio;
 - 2) Edificio costituito dal solo piano terra comprendente locale di primo soccorso con antibagno e bagno, due ambienti docce con disimpegno e due servizi igienici per ogni ambiente, spogliatoio e servizio disabili, locale centrale termica, zona solarium.
 - 3) Due piscine interrate scoperte con area pavimentata attrezzata circostante, locali tecnici a piano seminterrato vasca di compenso piscina e locale macchine.
 - 4) Area verde circostante comprendente camminamenti pedonali, rampe di accesso e manufatti per il superamento dei dislivelli interni tra le varie zone ove poste a quote differenti.

Il tutto Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 6** – Circolo Sportivo ricreativo–

- Fabbricato recentemente ristrutturato ad uso “esercizio affitto camere” composto dai piani terra, primo e secondo con soppalco. Include a piano terra tre camere con bagni, tre camere a piano primo ciascuna con bagno e soppalco accessibile dall'interno di ciascuna unità; ballatoio comune a piano primo. Due delle tre camere a piano primo dispongono di un terrazzino che si affaccia sull'interno della proprietà. Area scoperta di pertinenza ad uso cortile e area verde di pertinenza. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 8**
- Area urbana situata tra l'edificio sub. 1 e l'accesso comune sub. 4 Identificata a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 9**
- Locale tecnico a piano terra contenente equipaggiamenti per la produzione di acqua calda e riscaldamento, centrale termica comune ai subalterni 8 (palazzina camere – bagni) e sub. 6 (circolo ricreativo). Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 10.**



- Appezamento di terreno in zona urbanistica di tipo “E” agricola formato da quattro identificativi a catasto terreni. Il tutto a catasto Terreni del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 particelle **nn. 14** di are 88.11; **176** di are 07.05; **177** di are 26.24; **241** di are 1.40.50

Vendita abbinata con arredamento e attrezzature locale bar e cucina e beni mobili presso il locale spogliatoio, camere e magazzino, per quanto attualmente ancora presente presso gli immobili.

- l) che per il lotto 4 risulta pervenuta un’offerta d’acquisto di euro 105.000,00 oltre imposte di legge (ALL. 1);
- m) che riducendo del 25% il prezzo base d’asta fissato nell’ottavo tentativo di vendita, il prezzo base del lotto 4 sarebbe pari ad euro 109.123,08;
- n) che il programma di liquidazione ex art. 104-ter L.Fall. prevede la vendita senza incanto in conformità a quanto disposto dall’art. 107 L.Fall. dei fabbricati unitamente ai beni mobili in essi contenuti;
- o) che il programma di liquidazione prevede altresì la vendita avanti a Notaio;
- p) che il curatore ha contattato il Notaio Dr. Ermogene Miraglia di Bergamo, presso il quale si sono tenuti tutti gli esperimenti di vendita;
- q) che il curatore propone di indire una nona asta assumendo come base d’asta per il lotto 4 il prezzo offerto nella proposta d’acquisto pervenuta;
- r) che quindi si propone di vendere, come di seguito riportato, il lotto meglio descritto nel precedente punto k), mantenendo inalterate le offerte in aumento, il tutto come meglio dettagliato nell’avviso di vendita qui allegato (ALL.2):
 - **LOTTO 4 (in Comune di Rosignano Monferrato):**
Prezzo base €. 105.000,00 – offerte in aumento €. 10.000,00
- s) che come indicato al punto p) che precede si propone di affidare l’incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di



vendita dei beni e redigerne il relativo verbale nuovamente al Notaio Dr. Ermogene Miraglia, con il quale lo scrivente ha già preso contatti e concordato di indire l'asta per il giorno 19 settembre 2025 alle ore 12.00 con compenso predeterminato di €. 1.000,00 oltre oneri accessori;

- t) che il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto sarà previsto per il giorno 18 settembre 2025 alle ore 12.00;
- u) che un estratto dell'avviso di vendita qui allegato (ALL.3), riferito al lotto residuo, sarà pubblicato, mediante i servizi Gruppo Edicom Spa, per i quali si allega preventivo ricevuto (ALL.4), secondo le modalità disposte dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Bergamo, una sola volta, in giorni non festivi, sul quotidiano "L'Eco di Bergamo", nonché nell'area dedicata del giornale "la Stampa", con spese a carico della procedura;
- v) che in sede di ottavo esperimento risulta integrato il programma di liquidazione ex. art. 104-ter L.F. con la previsione di pubblicazione dell'avviso di vendita di cui al punto u) che precede, su stampa nazionale (La Stampa) anziché su stampa locale (La Stampa – Alessandria) al fine di ampliare la platea dei potenziali soggetti interessati;
- w) che l'avviso integrale con perizia 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;
- x) che la pubblicazione dell'avviso integrale con perizia 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 100,00, euro 2,00 per marca da bollo, euro 2,50 per spese gestione, oltre iva, con pagamento a carico della procedura anticipato da Edicom;

- y) che il sottoscritto provvederà in ogni caso a dare comunicazione degli avvisi di vendita a tutti coloro che nel tempo hanno mostrato, anche in via informale, interesse all'acquisto dei beni posti in vendita.

Tutto ciò premesso,

CHIEDE

voglia il Comitato dei Creditori autorizzare:

- la proposta di assumere quale base d'asta del lotto 4 il prezzo offerto nella proposta d'acquisto pervenuta, pari ad euro 105.000,00 oltre imposte di legge;
- la nomina del Notaio Dr. Ermogene Miraglia di Bergamo, con studio in Via Brigata Lupi n. 3, con l'incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne verbale, a fronte di un compenso prestabilito di €. 1.000,00 oltre oneri accessori e ad occuparsi 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 u), w), x);

CHIEDE

all'Ill.mo Giudice Delegato

– di voler autorizzare lo scrivente Curatore, a procedere alla vendita dei beni immobili e mobili descritti nella presente istanza (lotto 4), 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 notaio a tal fine designato assumendo, per il lotto n. 4, come base d'asta il prezzo offerto nella proposta d'acquisto pervenuta; il tutto con offerte di aumento come di seguito indicate, conformemente a quanto previsto dal bando di vendita allegato alla presente istanza:

LOTTO 4 (in Comune di Rosignano Monferrato):

Prezzo base €. 105.000,00, offerte in aumento €. 10.000,00;

- 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 perizia 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 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, sul quotidiano "L'Eco di Bergamo", con spese a carico della procedura;
 - (c) 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, su “La Stampa – Ed. Nazionale”,
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;
- 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 Dr. Ermogene Miraglia di Bergamo, con studio in Via Brigata Lupi n. 3, con l’incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne verbale a fronte di un compenso prestabilito di €. 1.000,00 oltre oneri accessori ed occuparsi del successivo rogito notarile;

- 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 u), w), x).

Si allegano:

- proposta d’acquisto ricevuta (ALL. 1);
- avviso di vendita (ALL. 2);
- avviso di vendita per estratto (ALL. 3);



- preventivo Edicom (ALL. 4).

Con osservanza.

Bergamo, 22.05.2025

IL CURATORE FALLIMENTARE
(Dr. Franco Cannizzo)



TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

“Fallimento Immobiliare Valbruna Srl in liquidazione” – Fall.to n. 51/13.

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Magri

Curatore Dr. Franco Cannizzo

* * * * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

- letta l'istanza del Curatore;

AUTORIZZA

- la proposta di assumere quale base d'asta per il lotto 4 il prezzo offerto nella proposta d'acquisto pervenuta, pari ad euro 105.000,00 oltre imposte di legge;
- la nomina del Notaio Dr. Ermogene Miraglia di Bergamo, con studio in Via Brigata Lupi 3, con l'incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne verbale a fronte di un corrispettivo prestabilito di €. 1.000,00 oltre oneri accessori e ad occuparsi 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 u), w), x) dell'istanza del curatore.

[Redacted]

Data e Firma

[Redacted signature and date]

[Redacted]

[Redacted]

Data e Firma

[Redacted]

[Redacted]

Data e Firma



TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

"Fallimento Immobiliare Valbruna Srl in liquidazione" – Fall.to n. 51/13.

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Magrì

Curatore Dr. Franco Cannizzo

* * * * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

- letta l'istanza del Curatore;

AUTORIZZA

- la proposta di assumere quale base d'asta per il lotto 4 il prezzo offerto nella proposta d'acquisto pervenuta, pari ad euro 105.000,00 oltre imposte di legge;
- la nomina del Notaio Dr. Ermogene Miraglia di Bergamo, con studio in Via Brigata Lupi 3, con l'incarico di presidiare lo svolgimento della procedura competitiva di vendita dei beni e redigerne verbale a fronte di un corrispettivo prestabilito di €. 1.000,00 oltre oneri accessori e ad occuparsi 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 u), w), x) dell'istanza del curatore.

-		Data e Firma	_____
-	T 	29/05/25	
-		Data e Firma	_____
-			
c/o		Data e Firma	_____

