

Dott.ssa Milena Bruna Fontana
Via Verdi, 11 – 24121 Bergamo
C.F. FNT MNB 71P48 A794W

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO REAL ESTATE INVESTMENT S.P.A.

PROC. N. 63/2015 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Attilio BURTI

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Milena Bruna FONTANA

* * *

ISTANZA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Ill.mo Giudice Delegato,

Premesso che

La procedura ha all'attivo i seguenti beni immobili siti in comune di Martinengo

(BG) identificati come segue:

- Foglio 9, mappale 8593, classe 2 mq 295 rd 1,60 ra 2,36
- Foglio 9, mappale 8596, classe 2 mq 840 rd 4,56 ra 6,72
- Foglio 9, mappale 8597, classe 2 mq 680 rd 3,69 ra 5,44
- Foglio 9, mappale 8598, classe 2 mq 13 rd 0,07 ra 0,10
- Foglio 9, mappale 8599, classe 2 mq 702 rd 3,81 ra 5,62
- Foglio 9, mappale 8631, classe 2 mq 150 rd 0,74 ra 0,77
- Foglio 9, mappale 8635, classe 2 mq 225 rd 0,76 ra 1,16
- Foglio 9, mappale 8639 classe 2 mq 3.445 rd 11,56 ra 17,79
- Foglio 9, mappale 8640 classe 2 mq 115 rd 0,39 ra 0,59
- Foglio 9, mappale 8642 classe 2 mq 1300 rd 7,05 ra 10,41
- Foglio 9, mappale 8646 classe 2 mq 395 rd 2,55 ra 3,26
- Foglio 9, mappale 8669 classe 2 mq 450 rd 2,91 ra 3,72
- Foglio 9, mappale 8671 classe 1 mq 75 rd 0,54 ra 0,64

di superficie catastale complessiva di mq 8.685,00 ricadenti nel comparto Atv5 – Atv7
(ex piano PA7A) consistenti in appezzamenti di terreno edificabile (per mq 3.155) ed
agricolo (mq 55.300), adiacenti o comunque collegati a via Lombardia (Allegato 2
estratto di mappa);

- l'Arch. Paolo Belotti in data 10/03/2025 redigeva, su incarico della curatela, la
perizia di stima di tale compendio immobiliare attribuendo ai terreni il valore



complessivo di € 134.175,00 (euro centotrentaquattromilacentosettantacinque/00), attribuendo mediamente un valore di 15€ al mq (Allegato 1);

- si evidenzia che i valori attribuiti ai terreni nella perizia estimativa risultano congrui e, per taluni aspetti, persino prudenziali, potendosi ritenere, alla luce delle caratteristiche degli immobili e dell'andamento del mercato, anche sottostimati. Tuttavia, il perito ha ritenuto di uniformarsi ai valori di cessione dei terreni limitrofi già alienati nell'ambito della medesima procedura concorsuale;

- la sottoscritta, in pari data, redigeva un supplemento al Programma di Liquidazione e lo sottoponeva all'approvazione del Comitato dei Creditori, il quale l'autorizzava alla vendita dei suddetti terreni in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F., mediante procedure competitive ex art.107 I co. L.Fall., con l'aiuto di concessionari, come prezzo base d'asta il valore attribuito dal perito Arch. Paolo Belotti e avvalendosi del concessionario Pro.ge.s.s. – Procedure Gestite e Servizi Srl quale soggetto specializzato alla vendita ex art. 107 co.1 L.F.;

- sorprendentemente, i tre tentativi d'asta, l'ultimo tenutosi dal 05/01/2026 al 16/01/2026 con prezzo base d'asta euro 100.631,25 e offerta **minima euro 75.473,44**, sono andati deserti;

- dopo mesi di interlocuzioni telefoniche con probabili interessati, è pervenuta una

~~offerta di acquisto, adeguatamente cauzionata,~~ [REDACTED]
[REDACTED]

- che l'offerta, recentemente confermata nella sua validità per le vie brevi, rappresenta l'unica concreta proposta di acquisto pervenuta alla scrivente Curatela, non essendo stato adeguatamente formalizzato l'interessamento manifestato da altri soggetti;

- che l'offerta in discorso (Allegato 3) è pari ad € 60.000,00= (sessantamila/00 euro) oltre oneri di legge complessivi;



- che a bontà dell'offerta la società proponente ha già versato sul c/c della procedura aperto presso la BCC Oglio e Serio l'importo di euro 6.000,00 a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto (Allegato 4);

- che la proposta pervenuta alla Curatela è al di sotto del valore espresso dalla perizia dell'Arch. Belotti, che si ripete, era assolutamente adeguato, ma è l'unica pervenuta alla sottoscritta, e comunque rappresenta a pieno titolo un viatico per una procedura competitiva che promette interessanti sviluppi;

- che l'inventario dei beni immobili è già stato depositato in Cancelleria e che è già stato depositato il programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. nel quale è previsto che per i beni immobili la vendita avvenga in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F.;

- la sottoscritta ritiene che sia di interesse della procedura accettare l'offerta e, sulla base del convincimento che al prezzo di 60 mila euro c'è una appetibilità concreta dei terreni, ha richiesto il parere al Comitato dei Creditori a mezzo PEC in data 07/07/2026, il quale, ai sensi dell'art. 41 comma 3, ha espresso il parere favorevole (Allegato 5);

- la sottoscritta ha inoltre chiesto alla società Proge di formulare un preventivo (Allegato 6) che la sottoscritta ritiene conveniente.

In considerazione di tutto quanto sopra il sottoscritto Curatore

chiede

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare:

- la vendita dei lotti meglio specificati in premessa mediante procedura competitiva asincrona telematica deformatizzata, da svolgersi tramite il commissionario Pro.ge.s.s. – Procedure Gestite e Servizi S.r.l. (ai sensi dell'art. 107, comma 2, L.F.);



- L'attuazione delle forme di pubblicità previste per le vendite concorsuali al fine di garantire la massima diffusione della notizia di vendita e permettere ad eventuali altri offerenti di presentare offerte migliorative nel rispetto dei principi di concorrenzialità, trasparenza e massima partecipazione;
- La fissazione del prezzo base d'asta come da offerta ricevuta.

Con osservanza

Bergamo, lì 30 luglio 2026

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Milena Bruna Fontana

Allegati:

- 1) Perizia estimativa Arch. Paolo Belotti
- 2) Estratto di mappa catastale dei terreni
- 3) Proposta cauzionata [REDACTED]
- 4) Disposizione di bonifico della cauzione del 10%;
- 5) Parere favorevole del Comitato dei Creditori
- 6) Preventivo di Pro.ge.s.s. Srl

