



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI BERGAMO
Seconda Sezione Civile

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Vincenzo Domenico Scibetta Presidente
dott. Luca Fuzio Giudice
dott.ssa Angela Randazzo Giudice relatore

nel procedimento di concordato semplificato di n. r.g. 5/2025 promosso da:

EDILVIRBI s.r.l. in liquidazione (P. I.V.A. 01845810132) con sede in Bergamo, via G. Carnovali n. 90, n. REA BG-431865, in persona del legale rappresentante [REDACTED];

ha emesso il seguente

ASTE
GIUDIZIARIE®
DECRETO

rilevato che in data 2.9.2025 con ricorso *ex artt.* 25, ult. comma, e 25 *sexies* C.C.I.I. la società Edilvirbi s.r.l. ha proposto ricorso per l'omologazione del concordato semplificato;

che con provvedimento del 18.9.2025 il Tribunale, valutata la ritualità della proposta, acquisita la relazione finale *ex art.* 25 *sexies*, primo comma, C.C.I.I., ha nominato ausiliario della procedura il dott. Raffaele Moschen, disposto gli adempimenti di cui all'art. 25 *sexies*, comma quarto, C.C.I.I. e fissato per l'omologazione l'udienza del 10 dicembre 2025;

osservato che la società Edilvirbi s.r.l. ha chiesto al Tribunale di autorizzare la vendita entro il 30 novembre 2025 del terreno edificabile di circa mq. 6.500 a destinazione residenziale sito in Carnate, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, mapp.li 58, 74, 76, 79, 80, 236 e 237, sulla base dell'offerta irrevocabile di acquisto del 27 agosto 2025 formulata dalla società [REDACTED];

che l'offerta prevede:

- (i) come termine di efficacia la data del 30 novembre 2025;
- (ii) l'acquisto del bene al prezzo di € 650.000,00 oltre Iva, così ripartito: € 60.000,00 a titolo di cauzione e € 590.000,00, oltre Iva a titolo di saldo prezzo da versare al rogito da stipularsi entro il termine tassativo del 31 gennaio 2026;
- (iii) come condizione sospensiva la bonifica dell'area, da completare entro il 31 gennaio 2026;

rilevato che, a seguito delle criticità segnalate dall'ausiliario nominato dal Tribunale con riferimento agli oneri di bonifica, la società Edilvirbi s.r.l. ha chiarito e documentato che l'esecuzione della bonifica dell'area da porre in vendita rientra nelle opere oggetto del contratto di appalto stipulato da Edilvirbi con la società [REDACTED] e che i relativi oneri saranno sostenuti dal creditore ipotecario;

che, come correttamente rilevato dall'ausiliario, la condizione sospensiva dovrà estendere i propri effetti a favore di qualsiasi soggetto terzo che dovesse aggiudicarsi il terreno a seguito della procedura competitiva; e che Edilvirbi, contestualmente, sarà tenuta a informare tempestivamente l'ausiliario in merito all'avveramento di tale condizione sospensiva;

preso atto che l'ausiliario ha rilevato che il prezzo offerto, aumentato ad € 650.000,00 oltre oneri di legge, corrisponde al valore attribuito al predetto terreno dall'Arch. Elena Contardi incaricata dalla società Edilvirbi di procedere alla determinazione del valore di mercato del bene;

che una parte del corrispettivo ricavato dalla vendita del predetto terreno (segnatamente [REDACTED]) rimarrà interamente nella disponibilità della Società per effetto dell'accordo stipulato tra Edilvirbi ed il creditore ipotecario [REDACTED], in forza del quale Edilvirbi si è impegnata a corrispondere al creditore ipotecario l'importo di [REDACTED] qualora l'immobile sia venduto ad un prezzo fino ad € [REDACTED] o la differenza tra l'importo del prezzo di vendita ed [REDACTED] qualora l'immobile sia venduto ad un prezzo pari o superiore ad [REDACTED]

dato atto del parere favorevole espresso dall'ausiliario;

ritenuto, che l'art. 25 *septies*, terzo comma, CCII consenta, previa autorizzazione del Tribunale, che l'ausiliario esegua l'offerta prima dell'omologazione il trasferimento dell'azienda, verificata l'assenza di soluzioni migliori sul mercato;

considerato che a tal fine all'offerta debba essere data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte concorrenti e, solo qualora dovessero pervenire manifestazioni d'interesse, dovrà essere disposta l'apertura della procedura competitiva;

ritenuto, quindi, di poter disporre la ricerca di manifestazione d'interesse a presentare un'offerta concorrente e comparabile a quella presentata dalla società [REDACTED]

p.q.m.

visto l'artt. 25 *septies*, terzo comma, C.C.I.I.

dispone la ricerca di offerte concorrenti e comparabili a quella presentata dalla società [REDACTED] di seguito indicata:

- a) terreno edificabile di circa mq. 6.500 a destinazione residenziale sito in Carnate, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, mapp.li 58, 74, 76, 79, 80, 236 e 237;
- b) il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad € 650.000,00, oltre oneri di legge;
- c) versamento di cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto nel rispetto delle modalità indicate dall'ausiliario;
- d) termine del 31 gennaio 2026 per la firma del rogito definitivo di compravendita.

L'ausiliario dovrà pubblicare l'offerta della società [REDACTED] unitamente alla perizia di stima del bene redatta dall'Arch. Elena Contardi e il presente decreto, con indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata, ove le offerte concorrenti dovranno pervenire:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui seguenti siti: www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it;
- c) è altresì disposta la pubblicazione sul quotidiano L'Eco di Bergamo e Il Sole 24 ore;
- d) a cura dell'ausiliario il medesimo avviso dovrà essere trasmesso (in lingua inglese) ai maggiori operatori anche stranieri del settore nonché a Confindustria Bergamo e Confindustria Lombardia, con invito a diffonderlo tra gli associati del settore anche delle altre regioni limitrofe.

La pubblicazione dell'offerta della società [REDACTED] e del presente decreto dovrà essere pubblicata a cura dell'ausiliario entro cinque giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Il termine di pubblicità non potrà essere inferiore a trenta giorni.

Il termine entro il quale le offerte concorrenti dovranno pervenire all'indirizzo di posta elettronica indicato dall'ausiliario è il 26 novembre 2026, ore 12:00.

In presenza di manifestazioni di interesse, l'ausiliario è sin d'ora autorizzato a dar corso all'apertura della procedura competitiva, da tenersi con le modalità che saranno comunicate direttamente agli interessati dall'ausiliario.

L'ausiliario è onerato di comunicare tempestivamente al Tribunale le modalità di espletamento della procedura competitiva entro il giorno 10.11.2025 ai fini della ratifica prima della scadenza del termine entro il quale potranno essere presentate offerte concorrenti.

L'ausiliario è onerato di comunicare tempestivamente al Tribunale l'esito della ricerca di offerte concorrenti.

Si comunichi alle società e all'ausiliario.

Bergamo, così deciso nella camera di consiglio del 15 ottobre 2025.

Il Presidente
dott. Vincenzo Domenico Scibetta