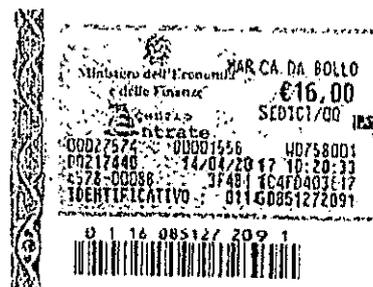


TRIBUNALE DI BERGAMO  
SEZIONE FALLIMENTARE



Nella procedura di concordato preventivo con continuità aziendale di Calor Systems s.r.l., R.F. n. 29/2015 C.P., omologato con provvedimento in data 17-23 novembre 2016

Giudice Delegato: dott. Giovanni Panzeri;

Commissario Giudiziale: dott. Tiziano Mazzucotelli.

INFORMATIVA AL GIUDICE DELEGATO  
ED ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENEITA

*Visti, per omologazione  
rappresentante; e gli atti  
Spun, 23/1/2017*

Ecc.mo Tribunale,  
Calor Systems s.r.l., con sede legale in Azzano San Paolo (Bergamo), Via per Grassobbio, C.F., P.IVA e n. iscrizione al Registro Imprese di Bergamo 00341110161, iscritta al R.E.A. di Bergamo al n. BG-145394 (di seguito "CS" o "Società"), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* sig. XXXXXXXXXX

IL GIUDICE DELEGATO  
Dott. Giovanni Panzeri

PREMESSO

A. Con provvedimento in data 17-23 novembre 2016, il Tribunale di Bergamo ha omologato il concordato preventivo con continuità aziendale di CS non disponendo la nomina di un Liquidatore Giudiziale e prevedendo, tra l'altro, che il Commissario Giudiziale "vigili sulle attività di liquidazione degli asset



non strategici, previa informativa al Giudice Delegato prima di procedere alla vendita” (cfr. provvedimento di omologa).

B. CS è proprietaria, tra l'altro, di tre garage siti in Casalmaiocco (Lodi), Strada Provinciale n. 159, ad oggi, in seguito a frazionamento, identificati catastalmente come segue: Foglio 1 Mappale 218 sub 705-706-707, valorizzati ai fini del concordato preventivo - in linea con le valutazioni effettuate dal consulente tecnico nominato dal Tribunale, geom. Michele Rota Sperti, - nel complessivo importo di € 31.000,00.=.

C. Con proposta irrevocabile in data 5 maggio 2017, debitamente cauzionata con il versamento dell'importo di € 3.200,00.=, i signori [REDACTED]

[REDACTED] si sono offerti di acquistare, in comunione, due dei tre garage di cui sopra, identificati catastalmente come segue: Foglio 1, map. 218, sub 706 e 707 (di seguito, i “**Due Garage**”); la relativa proposta avrà efficacia sino al 2 settembre 2017 (cfr. doc.to n. 1).

D. Considerati:

- (i) la non particolare appetibilità del bene,
- (ii) il prezzo offerto, comunque superiore non solo al valore periziato dei Due Garage, ma altresì superiore al complessivo valore attribuito dal geom. Rota Sperti a tutti e tre i garage di proprietà di CS siti nel Comune di Casalmaiocco, si ritiene opportuno procedere, entro il termine di irrevocabilità della proposta dei signori [REDACTED] alla vendita dei Due Garage tramite procedura competitiva meglio regolata dal “Regolamento di vendita competitiva” e dall’ “Avviso di

vendita” allegati rispettivamente *sub* doc.ti nn. 2 e 3.

E. Come noto, infatti, l’art. 182, comma 5, L.F. prevede: “*Alle vendite, alle cessioni e ai trasferimenti legalmente posti in essere dopo il deposito della domanda di concordato o in esecuzione di questo, si applicano gli articoli da 105 a 108-ter in quanto compatibili. La cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, sono effettuati su ordine del giudice, salvo diversa disposizione contenuta nel decreto di omologazione per gli atti a questa successivi*”.

\*

Tutto ciò premesso ed esposto, Calor Systems s.r.l., *ut supra* rappresentata e difesa

### INFORMA

il Giudice Delegato che, salvo Sua diversa indicazione, visto il parere del Commissario Giudiziale, provvederà alla vendita dei Due Garage tramite procedura competitiva meglio regolata dal “Regolamento di vendita competitiva” allegato *sub* doc.to n. 2 e dall’ “Avviso di vendita” allegato *sub* doc.to n. 3, con base d’asta pari ad € 32.000,00.= con espressa previsione che il ricavato della vendita – al netto delle spese sostenute anche per la procedura competitiva - dovrà essere incassato direttamente sul conto corrente intestato alla Procedura aperto presso Banca Galileo s.p.a.-  
e, per quanto occorrer possa

**CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma, visto previamente il parere del Commissario Giudiziale, voglia autorizzare la Società esponente a vendere i Due Garage tramite procedura competitiva meglio regolata dal “Regolamento di vendita competitiva” allegato *sub* doc.to n. 2 e dall’ “Avviso di vendita” allegato *sub* doc.to n. 3, con base d’asta pari ad € 32.000,00.= con espressa previsione che il ricavato della vendita – al netto delle spese sostenute anche per la procedura competitiva - dovrà essere incassato direttamente sul conto corrente intestato alla Procedura aperto presso Banca Galileo s.p.a.-

Si allegano o seguenti documenti:

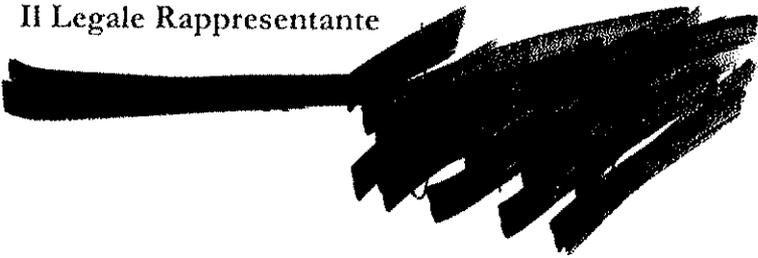
1. Proposta irrevocabile di acquisto;
2. Regolamento di vendita competitiva;
3. Avviso di vendita.

Con ossequio.

Bergamo, li 22/05/2017

Calor Systems s.r.l.

Il Legale Rappresentante



Il Commissario Giudiziale esprime il seguente parere

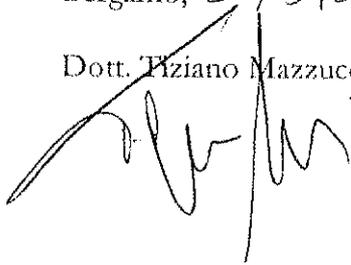
- considerata la difficile situazione del mercato immobiliare e la scarsa appetibilità dei beni oggetto di vendita;
- considerato che il valore offerto dai [REDACTED] per i due box è superiore al valore complessivo attribuito dal Geom. Rota Sperti per tutti e tre le autorimesse di proprietà di CS;
- considerata l'opportunità di raccogliere liquidità utile per il prosieguo della procedura da destinare al ceto creditorio;

tutto ciò premesso,

Il sottoscritto Commissario Giudiziale Dott. Tiziano Mazzucotelli, per quanto di sua competenza, non ravvisa nessun motivo ostativo all'apertura di un procedimento competitivo volto alla liquidazione dei due garage siti nel comune di Casalmaiocco (LO) di proprietà di Calor Systems S.r.l.

Bergamo, 22/05/2017

Dott. Tiziano Mazzucotelli



PROPOSTA IRREVOCABILE 709/DI ACQUISTO

Il sottoscritti [redacted] residente a [redacted] e [redacted] residente a [redacted] (di seguito anche i "Proponenti")

premesso che

- a) Calor Systems s.r.l. (di seguito anche "CS") con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 10 marzo 2016 è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo, omologato con provvedimento in data 23 novembre 2016, passato in giudicato;
- b) CS è proprietaria di due garage siti in Casalmaiocco (Lodi), Via Strada Provinciale n. 159, identificati al Catasto Fabbricati come segue: foglio 1, map. 218, sub 706 e 707 (di seguito, i "Garage");
- c) il piano e la proposta concordatari presentati da CS in data 29 febbraio 2016, così come successivamente modificati con atto in data 27 luglio 2016, prevedono il trasferimento a terzi dei Garage;
- d) i signori [redacted] sono congiuntamente interessati ad acquistare la proprietà dei Garage, nella misura del 50% ciascuno.

\*

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante ed essenziale del presente atto, si prevede quanto segue.

Articolo 1

Oggetto della proposta d'acquisto

1.1. I Proponenti propongono irrevocabilmente a CS di acquistare i Garage nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che dichiarano di ben conoscere.

1.2. I Proponenti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che:

(i) l'eventuale vendita dei Garage da parte di CS potrebbe dover avvenire previo esperimento di idonea procedura competitiva;

(ii) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

1.3. In data successiva al pagamento del prezzo ed alla stipula dell'atto di trasferimento avanti al Notaio che verrà indicato da CS, dovranno essere cancellate a cura di CS e a spese dei Proponenti le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi.

## Articolo 2

### Corrispettivo

2.1. Il corrispettivo proposto per l'acquisto dei Garage (di seguito, il "Corrispettivo") ammonta al complessivo importo di € 32.000,00.= oltre imposte di legge.

2.2. Il Corrispettivo sarà integralmente corrisposto entro il termine di 30 giorni dall'accettazione della Proposta o dall'aggiudicazione nell'ambito di una procedura competitiva a mezzo assegni circolari o a mezzo bonifico bancario.

2.3. I Proponenti consegnano a CS, in uno con la Proposta, un assegno circolare dell'importo di € 3.200,00.= a titolo di cauzione (di seguito la "Cauzione").

2.4. I Proponenti si impegnano a partecipare alla Procedura Competitiva che verrà eventualmente indetta da CS per la vendita dell'Immobile con prezzo base d'asta non superiore al Corrispettivo reiterando, se necessario, la presente Proposta.

## Articolo 3

### Efficacia, decorrenza e durata della Proposta

3.1. La Proposta rimarrà ferma ed irrevocabile per 120 (*centoventi*) giorni di calendario decorrenti dalla data di consegna della presente proposta e della relativa Cauzione.

### ARTICOLO 4

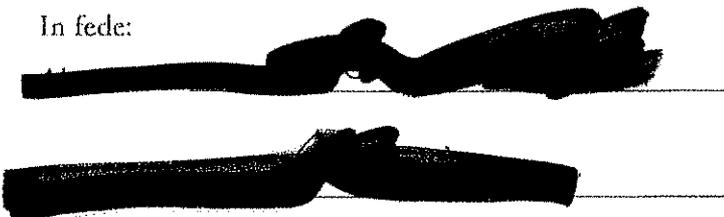
#### Norme applicabili e Foro competente

4.1. La presente Proposta è regolata dalla legge italiana. Per quanto non diversamente disciplinato dalla presente Proposta, si applicano le norme del Codice Civile.

4.2. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, al perfezionamento e/o all'esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Bergamo.

Bergamo, il 05/05 2017

In fede:

Two sets of redacted signatures on horizontal lines. The first set consists of two overlapping blacked-out signatures on a single line. The second set consists of two overlapping blacked-out signatures on a single line.

55848 HEL RIGNANO  
01848 9

05/05/2017

EURO

\*3.200,00\*



**BANCA POPOLARE  
DI MILANO**  
R.I. 09085

Società per Azioni  
Sede e Direzione Generale: Piazza F. Meo 4, 20121 Milano  
Sede Legale: Piazza S. Stefano 11, 20121 Milano  
Sede Operativa: Piazza S. Stefano 11, 20121 Milano  
Cod. Reg. Imp. e C.F. 00103200762 - P.IVA 079500200201  
Iscritta al Registro delle Banche N. 1462

Pagheria a vista per questo assegno circolare

**NON TRASFERIBILE**



euro

IRIDI/ADUECENTO/50==

FAJMR SYSTEMS SRL

Milano

1 2 3 4 5

**5.000**

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Vale fino a euro

Cerchiate

BANCA POPOLARE DI MILANO

NON TRASFERIBILE

90085

05/05/2017

Lg / Data emissione

€ 3.200,00\*

Importo

Esattore

PER IL RICHIEDENTE L'ASSEGNO

**ALLEGATO 2****Regolamento di vendita competitiva****Condizioni della vendita**

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nei confronti di Calor Systems s.r.l., da trascrizioni di pignoramenti nei confronti di Calor Systems s.r.l. o sequestri conservativi nei confronti di Calor Systems s.r.l., che saranno cancellati a cura e spese della procedura concorsuale.
3. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore ad € 32.000,00.=.
4. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.
5. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro trenta giorni di emissione del decreto di aggiudicazione.
6. La proprietà dell'immobile verrà trasferita all'aggiudicatario a seguito del versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, oneri accessori ed ulteriori spese di trasferimento, con contratto di compravendita da stipularsi dal notaio designato dalla Procedura o, su richiesta di quest'ultima, dall'aggiudicatario. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura e spese dell'acquirente; sono da intendersi a carico dell'acquirente anche le spese del rogito.

**Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

7. Gli interessati, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo (escluso il giorno di sabato) antecedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti devono depositare la cauzione (di importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante assegno circolare intestato al concordato da allegare all'offerta di acquisto) e formulare l'offerta di acquisto con le seguenti modalità:
  - l'offerente deve presentare presso lo studio del Commissario Giudiziale, dott. Tiziano Mazzucotelli, con sede in Bergamo, via Tiraboschi, n. 48, l'offerta (oltre all'assegno circolare per l'importo della cauzione);

- sulla busta deve essere indicato il nome del Giudice Delegato, la data della vendita ed il numero della procedura;
- l'offerta, irrevocabile, d'acquisto dovrà contenere:
  - a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente;
  - b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
  - c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, ad € 32.000,00.=;
  - e) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno allegati: copia del certificato del Registro delle Imprese, fotocopia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

#### Deliberazione sull'offerta e gara tra gli offerenti

8. All'udienza fissata per l'esame delle offerte avanti al Commissario Giudiziale, presso il suo studio di Bergamo, via Tiraboschi, n. 48, quest'ultimo aprirà le buste e verificherà la validità delle offerte.
9. Se verranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta secondo la seguente procedura:
  - (i) rilancio minimo stabilito in € 1.000,00.=;
  - (ii) tempistica concessa per il rilancio: un minuto;
  - (iii) una volta trascorso il minuto senza che venga effettuato un ulteriore rilancio, l'ultima offerta sarà considerata quella definitiva.
10. Se non potesse individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di uguale importo, il Commissario Giudiziale potrà aggiudicare il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta; a tal proposito, si segnala che è già pervenuta una valida offerta irrevocabile d'acquisto per € 32.000,00.= e che in assenza di maggiori offerte il Lotto sarà aggiudicato a tale ultima offerta.

11. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.

12. L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108, L.F., come richiamato dall'art. 182 L.F.-

13. L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

#### Restituzione della cauzione

14. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita entro dieci giorni dall'avvenuto regolare pagamento del corrispettivo da parte dell'aggiudicatario o entro dieci giorni dallo spirare del termine, fissato per la Procedura, di cui al paragrafo 18 che segue.

#### Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali della vendita

15. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di trenta giorni decorrente dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al concordato, le cui coordinate saranno comunicate dal Commissario Giudiziale a mezzo pec.

16. Fermo quanto previsto nel presente regolamento, tutte le spese e gli oneri fiscali inerenti l'aggiudicazione e la vendita (in via esemplificativa e non esaustiva, onorari notarili, imposte, tra cui l'imposta sul valore aggiunto, di registro, ipotecaria, catastale e altri tributi indiretti, tasse, spese di cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, ipoteche gravanti sugli immobili, attestazione di certificazione energetica degli immobili, sistemazione schede catastali e difformità varie, documentazione necessaria per la vendita, certificato di destinazione urbanistica) saranno poste a carico dell'aggiudicatario il quale dovrà assolverle nella misura e nella tempistica indicata dalla Procedura, ovvero sia alternativamente: (i) a semplice richiesta scritta di Calor Systems s.r.l. o del Commissario Giudiziale; (ii) contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione; (iii) contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, con esonero della Procedura da qualsiasi partecipazione a tali spese.

17. In caso di adempimento non tempestivo o inadempimento anche parziale al pagamento del corrispettivo o agli oneri di cui al precedente paragrafo 16 competerà alla Procedura, entro

trenta giorni dalla scadenza del termine fissato nel presente avviso per l'effettuazione del pagamento del corrispettivo, a propria insindacabile discrezione e senza possibilità di rimedio e/o impugnazione da parte degli altri offerenti non aggiudicatari, la facoltà di confermare l'aggiudicazione, pretendendo l'adempimento da parte dell'aggiudicatario oppure di dichiarare l'aggiudicatario revocato e decaduto. In tal caso, l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

18. Nel caso in cui la Procedura optasse per la revoca dell'aggiudicazione, la Procedura potrà, sempre a propria insindacabile discrezione: (i) fissare una ulteriore gara competitiva; (ii) aggiudicare il Lotto all'offerente classificatosi secondo (o al terzo, in caso di inadempimento del secondo al tempestivo versamento del corrispettivo e così via) al prezzo più alto tra (a) il prezzo base, (b) il corrispettivo offerto dal secondo offerente (o al terzo, in caso di inadempimento del secondo al tempestivo versamento del corrispettivo e così via) e (c) l'ultimo rilancio effettuato da quest'ultimo nel caso in cui fosse stata effettuata gara tra gli offerenti.

19. Se l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali agevolazioni previste dalle Legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante comunicazione scritta inviata al Commissario Giudiziale nei cinque giorni successivi.

#### Adempimenti pubblicitari

La pubblicità verrà effettuata con le seguenti modalità:

a) inserimento almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita sul sito internet [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it) e sui portali nazionali collegati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);

b) pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue [www.auctionitaly.com](http://www.auctionitaly.com) e [www.auctionitaly.it](http://www.auctionitaly.it), nonché sui quotidiani L'Eco di Bergamo e Il Sole 24 Ore.