

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO BREMBO SUPER SKI S.r.l. - R.F. n. 34/2017

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Laura De Simone

**CURATORI: avv. Anna Maria Angelino,
dottori Alberto Carrara e Federico Clemente**

* * * * *

**INFORMATIVA PER LA VENDITA DEI BENI SUDDIVISI IN LOTTI
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

* * * * *

Ill.mo signor Giudice Delegato,

Spett.le Comitato dei Creditori,

i sottoscritti avv. Anna Maria Angelino, dott. Alberto Carrara e dott. Federico Clemente, nella loro qualità di Curatori del Fallimento in oggetto,

preMESSo:

- che Brembo Super Ski in bonis gestiva, utilizzando beni di proprietà e di terzi, il comprensorio sciistico Foppolo-Carona-San Simone;
- che la curatela ha trascritto la sentenza dichiarativa di Fallimento presso la competente Agenzia del Territorio ai sensi dell'art. 88 L.F. sui beni di proprietà della Procedura;
- che è stato depositato il Programma di liquidazione delle attività della procedura, il quale prevede che le vendite avverranno mediante procedura competitiva, previa pubblicazione di avviso di vendita da effettuarsi secondo le convenzioni della Sezione fallimentare del Tribunale di Bergamo, finalizzata alla raccolta di offerte pari almeno al prezzo base d'asta, nei termini di seguito precisati;
- che in data 30 giugno 2017 e 18 aprile 2018 sono state depositate le perizie di stima, redatte dall'arch. Danilo Salvoni e dal geom. Mario Cornaro, dell'intero compendio;
- che la presente istanza è finalizzata a informare gli Organi della Procedura

circa il quarto esperimento di vendita dei singoli beni suddivisi in lotti (come da bando allegato sub A ed estratto di bando allegato sub B);

- che, come da circolare del Tribunale di Bergamo n. 1/2018, "il curatore non è tenuto a predisporre l'asta telematica, ma può procedere secondo le forme che ritiene più adeguate ad assicurare la correttezza della gara";
- che il primo esperimento di gara fissato per il giorno 11.09.2018 è andato deserto, come da informativa depositata in data 27.09.2018;
- che il secondo esperimento di gara fissato per il giorno 29.01.2019 è andato deserto, come da informativa depositata in data 31.01.2019, per tutti i lotti ad eccezione del lotto n. 6 aggiudicato al prezzo di euro 140.070,00;
- che il terzo esperimento di gara fissato per il giorno 27.06.2019 è andato deserto, come da informativa in corso di deposito, per tutti i lotti ad eccezione del lotto n. 9 aggiudicato al prezzo di euro 48.516,00
- che con autorizzazione del 17.04.2019 il Giudice Delegato, dott.ssa Laura De Simone, autorizzava lo scrivente Collegio dei Curatori a provvedere a tutti gli esperimenti di vendita sino all'aggiudicazione;
- che conseguentemente non si ritiene più necessaria l'autorizzazione del Giudice delegato ai sensi dell'art. 104 – ter , IX comma L.F.;

tutto ciò premesso, il Collegio dei Curatori

INFORMA

gli Organi della procedura che, previa approvazione del Comitato dei Creditori ex art. 104 –ter, primo comma L.F., procederà ad indire una nuova procedura competitiva secondo l'iter di seguito riportato.

A. OGGETTO DELLA GARA E CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'oggetto della gara e le condizioni e i termini delle offerte da ritenersi ammissibili sono i seguenti:

1. oggetto: obbligo irrevocabile e incondizionato di acquisto dei beni immobili e mobili, come da lotti meglio individuati e descritti nell'estratto di perizia allegato e che in sintesi si indicano di seguito:

- comune di Foppolo – lotto 1 – prezzo base euro 394.875,00
- comune di Foppolo – lotto 2- prezzo base euro 545.063,00
- comune di Foppolo – lotto 3- prezzo base euro 49.360,00
- comune di Foppolo – lotto 4- prezzo base euro 447.344,00
- comune di Foppolo – lotto 5- prezzo base euro 94.922,00
- comune di Foppolo – lotto 7- prezzo base euro 130.360,00
- comune di Foppolo – lotto 8- prezzo base euro 56.110,00
- comune di Foppolo – lotto 10- prezzo base euro 253.125,00 (per detto bene, non in esercizio e custodito, il nulla osta tecnico è scaduto e non è ancora stato rinnovato/prorogato)
- comune di Carona – lotto 1 – prezzo base euro 748.829,00
- comune di Valleve – lotto 1 – prezzo base euro 199.547,00
- comune di Valleve – lotto 2- prezzo base euro 187.313,00
- comune di Valleve – lotto 3- prezzo base euro 126.563,00

Si precisa che alcuni lotti posti in vendita avranno una consistenza diversa e inferiore rispetto all'originaria di cui alla perizia e ai precedenti bandi, in conseguenza di frazionamenti e iscrizioni di servitù in corso di effettuazione, come da documentazione che verrà resa disponibile su richiesta. In considerazione dei ribassi intervenuti si ritiene comunque congruo il prezzo base d'asta sopra indicato. I suddetti frazionamenti sono stati programmati al fine di rendere maggiormente fruibile il ramo d'azienda oggetto di separato bando d'asta.

I beni immobili e mobili verranno venduti nello stato in cui si trovano, liberi da pesi o vincoli, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli conformemente a quanto previsto dall'art. 108, secondo comma, L.F. e saranno cancellati a cura del Fallimento e a spese dell'aggiudicatario, unitamente alla cancellazione della sentenza dichiarativa di fallimento.

2. corrispettivo e modalità di pagamento: pagamento integrale e unitario del saldo del prezzo (detratta la cauzione), dell'Iva e/o delle altre imposte indirette

come dovute in base ai singoli beni e di tutte le spese accessorie e di trasferimento della proprietà entro il termine essenziale e perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di perdita della cauzione, oltre oneri risarcitori del maggior danno. Il corrispettivo per l'acquisto dei singoli beni come da lotti sopra individuati (prezzo base d'asta) non potrà pertanto essere inferiore ai seguenti valori:

- comune di Foppolo – lotto 1 – prezzo base euro 394.875,00
- comune di Foppolo – lotto 2- prezzo base euro 545.063,00
- comune di Foppolo – lotto 3- prezzo base euro 49.360,00
- comune di Foppolo – lotto 4- prezzo base euro 447.344,00
- comune di Foppolo – lotto 5- prezzo base euro 94.922,00
- comune di Foppolo – lotto 7- prezzo base euro 130.360,00
- comune di Foppolo – lotto 8- prezzo base euro 56.110,00
- comune di Foppolo – lotto 10- prezzo base euro 253.125,00 (per detto bene, non in esercizio e custodito, il nulla osta tecnico è scaduto e non è ancora stato rinnovato/prorogato)
- comune di Carona – lotto 1 – prezzo base euro 748.829,00
- comune di Valleve – lotto 1 – prezzo base euro 199.547,00
- comune di Valleve – lotto 2- prezzo base euro 187.313,00
- comune di Valleve – lotto 3- prezzo base euro 126.563,00

Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base ma in misura non superiore al 25%, il Collegio dei Curatori si riserva di aggiudicare laddove, anche a seguito di gara, lo stesso sia inferiore al prezzo base d'asta. La riserva dovrà essere sciolta nei 7giorni successivi alla data fissata per la gara. La caparra versata verrà trattenuta durante tale termine.

Il corrispettivo dei singoli lotti dovrà essere versato come segue: **(a)** acconto pari al 10% del prezzo base da versarsi a titolo di cauzione nei termini e con le modalità indicati nel bando d'asta, **(b)** saldo a mezzo di assegni circolari di primario istituto bancario da versarsi entro e non oltre 60 giorni

dall'aggiudicazione (termine perentorio ed essenziale), e, in caso di beni immobili, entro tre giorni lavorativi precedenti all'atto notarile, da stipularsi entro il predetto termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e essenziale) nella data che sarà indicata dal Collegio dei Curatori con preavviso scritto (via pec o mediante raccomandata) di 8 giorni lavorativi, presso il notaio scelto dal Collegio stesso. Le spese dell'atto saranno a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicazione si intende condizionata alla insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento dei beni. In ipotesi di impedimento di legge, l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.

3. esonero da garanzie e da responsabilità: ferma la facoltà del potenziale acquirente di svolgere le verifiche e i controlli del caso (coordinandosi con la procedura), i beni come suddivisi nei lotti sopra individuati, saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della vendita, a corpo e non a misura, "visti e piaciuti", senza garanzie di sorta, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalle vigenti leggi. I beni saranno ceduti liberi da pesi o vincoli, ed eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica e ambientale e, in generale, ogni altro tipo di adeguamento alla normativa vigente saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della procedura da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. Si intendono rinunciate dall'acquirente ogni e qualsivoglia pretesa risarcitoria e/o indennizzo di qualsiasi natura, anche in relazione (i) ai beni mobili e immobili oggetto di vendita; (ii) all'osservanza di tutta la normativa applicabile; (iii) all'idoneità, vigenza e validità delle autorizzazioni amministrative di ogni tipo, dell'utilizzo degli impianti di risalita, dell'approvvigionamento idrico per l'impianto di innevamento, dell'utilizzo delle aree su cui insistono gli impianti e le piste da sci; (iv) ad insussistenze

attive, fermo restando il citato art. 105 L.F.; (v) a conguagli di sorta. E' onere dell'aggiudicatario attivarsi per le volturazioni e gli incombenzi amministrativi, fermo l'obbligo di collaborazione, per quanto di competenza, del Fallimento. Resta inteso che in ogni caso la curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per le dette autorizzazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, requisiti che restano di competenza e a rischio di quest'ultimo. La vendita si deve infatti considerare forzata e non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, la mancanza di qualità, l'esistenza di eventuali vizi o difformità (ivi compresi ad esempio quelli comunque riferibili alle autorizzazioni amministrative), anche occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita;

4. inapplicabilità dell'art. 107, IV comma L.F.: l'offerente prende atto che il Fallimento non intende sospendere la procedura di vendita in caso di offerte migliorative che dovessero pervenire successivamente all'aggiudicazione, che sono quindi escluse;

5. varie: non è ammessa la facoltà di designazione del terzo. Non sono in alcun modo ammesse offerte condizionate ovvero per persona, fisica o giuridica, da nominare o che siano espresse da intermediari o da società fiduciarie ovvero per le quali non sia chiaramente identificabile l'impresa in forma societaria offerente. Non sarà consentita, a pena di esclusione di tutte le relative offerte presentate, la presentazione (direttamente o indirettamente) di più offerte per lo stesso lotto da parte dello stesso soggetto. Le offerte duplici o contenenti comunque condizioni diverse da quelle previste dalla procedura saranno considerate nulle. Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o

copia autentica nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'istanza di partecipazione dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante. Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti, i quali in tal caso - a pena di esclusione - dovranno sottoscrivere tutti l'istanza di partecipazione e l'offerta economica ovvero, in alternativa, dovranno conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali. E' consentita la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che acquisterà i beni suddivisi in lotti come sopra individuati ed assumerà le obbligazioni tutte. Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali. Nel caso di mancata stipula dell'atto di cessione (per i beni immobili) o di mancata cessione (per i beni mobili) per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto ad incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. Si precisa che il presente avviso non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la curatela fallimentare.

Le condizioni e i termini dell'offerta sono riportati nello schema allegato.

B. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La procedura è disciplinata dagli artt. 104 ter, 105 e 107 L.F. e l'aggiudicazione avverrà previa gara;

DUE DILIGENCE

I soggetti che intendono partecipare alla gara hanno facoltà di assumere le

informazioni ragionevolmente dovute per avere cognizione della situazione di fatto e di diritto nella quale si trovano i beni oggetto di procedura competitiva, mediante presa di contatto con il Collegio dei Curatori (e-mail: f34.2017bergamo@pecfallimenti.it).

Saranno ammessi alle verifiche tutti i richiedenti, eventualmente coadiuvati da professionisti, a meno che il Collegio dei Curatori ravvisi abusi nell'esercizio del diritto, in particolare rispetto al rischio di appropriazione di informazioni altrui.

CONDIZIONI DELL'OFFERTA

Chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà far pervenire allo studio Notarile sotto indicato la propria offerta in busta chiusa, con il seguente corredo documentale:

- a) documenti identificativi del soggetto che presenta l'offerta; nel caso di società, visura camerale e poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta, attestanti i poteri a contrarre del soggetto firmatario dell'offerta;
- b) dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che determinino o abbiano determinato incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati. Dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone), nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che determinino o abbiano determinato incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; dichiarazione che la società, la ditta o l'ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni; dichiarazione che nulla osta ai sensi dell'art. 67 del d.lgs. n. 159/2011;
- d) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente

- ogni prescrizione contenuta negli atti della procedura competitiva;
- e) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare quale sarà il prezzo a base della procedura;
 - f) dichiarazione di essersi recato sul posto ove sono ubicati i beni e di aver preso visione e conoscenza delle condizioni tutte (nessuna esclusa) in cui si trovano i beni stessi, nonché di tutte le circostanze generali e particolari atte ad influire sulla formulazione del prezzo di acquisto;
 - g) dichiarazione di essere a conoscenza che i beni vengono venduti a corpo e non a misura, e dichiarazione di espressa accettazione dei beni stessi nello stato di fatto e di diritto nel quale si troveranno al momento della vendita, con ogni pertinenza e con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti;
 - h) dichiarazione di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al bando della procedura;
 - i) dichiarazione che si procederà, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dei beni oggetto di procedura, senza possibilità per l'aggiudicatario di sollevare eccezioni o riserve;
 - l) offerta irrevocabile conforme allo schema allegato, con il contenuto e i termini ivi precisati, a pena di inammissibilità e con l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base ma in misura non superiore al 25%, il Collegio dei Curatori si riserva l'aggiudicazione laddove, anche a seguito di gara, lo stesso sia inferiore al prezzo base d'asta. La riserva dovrà essere sciolta nei 7 giorni successivi alla data fissata per la gara. La caparra versata verrà trattenuta durante tale termine.
 - m) cauzione del 10%, come indicato nello schema di offerta, a mezzo di assegno circolare di primario istituto di credito intestato al "Fallimento Brembo Super Ski Srl";
 - n) dichiarazione di essere consapevole che la presente offerta non impegna in alcun modo la curatela fallimentare.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il soggetto che intende partecipare dovrà far pervenire la propria offerta in busta chiusa, a mani o mezzo raccomandata A.R./corriere, presso lo studio del Notarile Tucci Turconi in Bergamo, via Angelo Maj n. 10, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la gara.

Sulla busta andrà riportata la dicitura "OFFERTA DI ACQUISTO BENI BREMBO SUPER SKI SRL – COMUNE DI ----- - LOTTO -----".

All'interno della busta dovrà essere posta tutta la documentazione prescritta.

CAUZIONE

Unitamente all'offerta, ogni interessato all'acquisto deve inserire nella busta contenente la stessa, a pena di inammissibilità, uno o più assegni circolari non trasferibili di primario istituto di credito intestati a "Fallimento Brembo Super Ski Srl", per importo pari al 10% dell'importo offerto per l'acquisto del bene come individuato nell'allegato documento.

PROCEDURA COMPETITIVA DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE - INDIVIDUAZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE

Le offerte pervenute in tempo utile saranno esaminate in sede di gara, che si svolgerà presso lo studio Notarile Tucci Turconi in Bergamo, via Angelo Maj n. 10 alle ore 14.15 del giorno 26.09.2019.

A tale riunione potranno partecipare, oltre al Collegio dei Curatori, i componenti del Comitato dei creditori e tutti gli offerenti.

Il Notaio procederà alla loro apertura, secondo l'ordine di consegna delle buste; verificherà il rispetto delle condizioni di partecipazione e, quindi, illustrerà il contenuto delle offerte validamente presentate, esibendone gli originali.

L'offerta più alta tra quelle validamente presentate costituirà il prezzo base della cessione competitiva.

Gli scatti in aumento dei rilanci rispetto al prezzo base o a quello risultante dall'ultimo rilancio, per essere validi, dovranno essere di misura non inferiore a

- euro 5.000,00 per comune di Foppolo – lotto 1 – prezzo base euro 394.875,00
- euro 7.500,00 per comune di Foppolo – lotto 2- prezzo base euro 545.063,00
- euro 500,00 per comune di Foppolo – lotto 3- prezzo base euro 49.360,00
- euro 7.500,00 per comune di Foppolo – lotto 4- prezzo base euro 447.344,00
- euro 1.000,00 per comune di Foppolo – lotto 5- prezzo base euro 94.922,00
- euro 1.500,00 per comune di Foppolo – lotto 7- prezzo base euro 130.367,00
- euro 500,00 per comune di Foppolo – lotto 8- prezzo base euro 56.110,00
- euro 3.000,00 per comune di Foppolo – lotto 10- prezzo base euro 253.125,00
- euro 7.500,00 per comune di Carona – lotto 1 – prezzo base euro 748.829,00
- euro 3.000,00 per comune di Valleve – lotto 1 – prezzo base euro 199.547,00
- euro 2.000,00 per comune di Valleve – lotto 2- prezzo base euro 187.313,00
- euro 1.500,00 per comune di Valleve – lotto 3- prezzo base euro 126.563,00

Per ogni lotto, trascorsi un minuto dall'ultimo dei rilanci, senza che ne segua un altro maggiore, i beni saranno aggiudicati all'ultimo offerente, il cui rilancio sia giudicato valido.

Per ogni lotto, le cauzioni versate dai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari saranno restituite al termine della stessa. La cauzione versata dal

partecipante che risulterà il migliore o l'unico offerente sarà imputata in conto prezzo in sede di trasferimento del bene oggetto di aggiudicazione. Nel caso in cui l'aggiudicatario non proceda poi alla stipula dell'atto notarile la cauzione sarà incamerata dal Fallimento a titolo di penale, salva la richiesta dei maggiori danni.

L'aggiudicazione risulterà definitiva rinunciando il Collegio dei Curatori ad avvalersi della facoltà di cui all'art 107 IV comma L. F.

C. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:

- a) pubblicazione ai sensi dell'art. 490, c. 1, c.p.c. sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area "Portale delle Vendite Pubbliche", inserimento sul sito internet www.tribunale.bergamo.it e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie. Pubblicazione di annuncio tradotto in lingua inglese sui portali internazionali multilingue www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it;
- b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia delle perizie con i relativi allegati sul sito internet www.esecuzionigiudiziarie.it ;
- c) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nella pagina dei quotidiani L'Eco di Bergamo, e Sole 24 Ore di un annuncio contenente tutti i dati contemplati dalla circolare 1/2016;
- d) pubblicazione dell'annuncio sulla rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press".

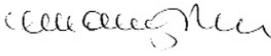
Copia della ordinanza di vendita sarà notificata dal Collegio dei Curatori entro il termine di giorni 30 ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ e ai creditori insinuati con privilegio speciale sui beni.

La presente istanza vale quale integrazione e modifica del programma di liquidazione.

Con osservanza.

Bergamo, 03.07.2019

Il collegio dei Curatori

Avv. Anna Angelino 

Dott. Alberto Carrara 

Dott. Federico Clemente 