

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Visto agli atti
Bergamo, 24.11.2019
IL GIUDICE DELEGATO
Gauw

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 VENDITA

Ecc.mo Tribunale,

Calor Systems s.r.l., con sede legale in Azzano San Paolo (Bergamo), Via Bergamo 44, 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. Valter Giupponi,

PREMESSO CHE

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 del terreno sito in Azzano San Paolo, Via per Grassobbio, identificato al foglio 9, mappale n.2865 di mq 14.540,00;

C. Tale terreno è valorizzato 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 € 156.000.=;

D. Su tale terreno, con scrittura privata autenticata del 17/04/2014 n.144213/58250 repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, sono state iscritte le seguenti ipoteche volontarie:

- a. Ipoteca n.14656/2254 del 18/04/2014 a favore della Banca della Bergamasca (ora Banca di credito cooperativo Bergamasca e Orobica S.C.)
- b. Ipoteca n.14656/2255 del 18/04/2014 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sorisole e Lepreno (ora Banca di Credito Cooperativo di Bergamo e Valli S.C.)
- c. Ipoteca n.14656/2256 del 18/04/2014 a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena SpA
- d. Ipoteca n.14656/2257 del 18/04/2014 a favore del Credito Bergamasco SpA (ora Banco BPM SpA);

E. Con proposta irrevocabile del 11 novembre 2019, debitamente cauzionata con il versamento dell'importo di € 13.000.=, il Signor

[REDACTED] (di seguito, il “proponente”) si è offerto di acquistare il terreno sito in Azzano San Paolo sopracitato (di seguito, “il terreno”) per un corrispettivo di € 130.000.=; la relativa proposta avrà efficacia sino al 10 marzo 2020 (cfr. doc.to n. 1);

- F. ad oggi non sono pervenute altre proposte irrevocabili di acquisto per tale terreno;
- G. il prezzo offerto, benché inferiore al valore attribuito dal geom. Rota Sperti al terreno, e la relativa cauzione presentata dal proponente, permetterebbero alla Società di indire una procedura di vendita competitiva, con la certezza del verificarsi dell’assegnazione del lotto e del conseguente incasso in tempi brevi di una cifra comunque consistente (almeno € 130.000 al lordo delle spese sostenute per la procedura competitiva). Di conseguenza si ritiene opportuno procedere, entro il termine di irrevocabilità della proposta del Proponente, alla vendita del terreno tramite procedura competitiva meglio regolata dal “Regolamento di vendita competitiva” e dall’ “Avviso di vendita” allegati rispettivamente *sub* doc.ti nn. 2 e 3.
- H. Come noto, 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?

- I.** dal 20 febbraio 2018 per tutti gli avvisi di vendita emessi è obbligatoria la pubblicazione attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.);
- J.** Il Commissario Giudiziale, Dottor Mazzucotelli, risulta essere soggetto già abilitato all'inserimento degli avvisi di vendita sul portale P.V.P. per la Procedura concorsuale Calor Systems (29/2015)

*

Tutto ciò premesso ed esposto, Calor Systems s.r.l.,

INFORMA

il Giudice Delegato che, salvo Sua diversa indicazione, visto il parere del Commissario Giudiziale,

- provvederà alla vendita del terreno sito in Azzano San Paolo specificato nelle premesse, 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 € 130.000,00= 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.;
- provvederà, sia per la procedura competitiva presente sia per quelle che

la Società effettuerà sino alla chiusura del Concordato, ad adempiere all'obbligo di pubblicazione sul nuovo portale P.V.P. per tramite del Commissario Giudiziale, essendo Esso soggetto già abilitato.

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 il Terreno sito in Azzano San Paolo specificato nelle premesse 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 € 130.000,00. 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.-
- provvedere, sia per la procedura competitiva presente sia per quelle che la Società effettuerà sino alla chiusura del Concordato, ad adempiere all'obbligo di pubblicazione sul nuovo portale P.V.P. per tramite del Commissario Giudiziale

Si allegano o seguenti documenti:

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

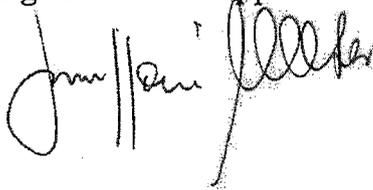
Con ossequio.

Bergamo, li 18/12/2019

Calor Systems s.r.l.

Il Legale Rappresentante

Signor Valter Giupponi



Il Commissario Giudiziale esprime il seguente parere

- considerata la difficile situazione del mercato immobiliare e la scarsa appetibilità del bene oggetto di vendita;
- considerato che il valore offerto dal [REDACTED] ni per il terreno, sito in Azzano San Paolo specificato nelle premesse, benché inferiore al valore attribuito dal geom. Rota Sperti, permetterebbero di raccogliere liquidità utile per il prosieguo della procedura da destinare al ceto creditorio;
- considerato l'avvicinarsi dalla scadenza dell'esecuzione del concordato, si ritiene che sia di vitale importanza accelerare la vendita degli assets non strategici,

tutto ciò premesso,

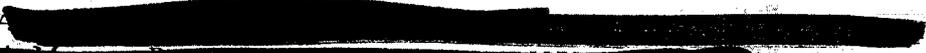
Il sottoscritto Commissario Giudiziale Dott. Tiziano Mazzucotelli, per quanto di sua competenza, non ravvisa nessun motivo ostativo all'apertura di un procedimento competitivo volto alla liquidazione del terreno di Azzano San Paolo di proprietà di Calor Systems S.r.l.

Bergamo, 18.12.2019

Dott. Tiziano Mazzucotelli



PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Il sottoscritto 
 (di seguito
anche il "Proponente")

Premesso che

- a) Calor System 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;
CS è proprietaria del terreno sito in Azzano San Paolo (BG) identificato catastalmente al foglio 9, mappale n. 2865;
- b) Il piano e la proposta concordati, presentati da CS in data 29 Febbraio 2016, così come successivamente modificati con atto, in data 27 Luglio 2016, prevedono il trasferimento a terzi di tale terreno;
- c) Il Signor  è interessato ad acquistare la proprietà di tale terreno

*

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

Articolo 1

Oggetto della proposta di acquisto

- 1.1 Il Proponente, propone irrevocabilmente a CS di acquistare il terreno nello stato di fatto e di diritto, in cui attualmente si trovano, che dichiara di ben conoscere.
- 1.2 Il Proponente dichiara di essere a conoscenza del fatto che:
 - L'eventuale vendita del terreno da parte di CS, potrebbe dover avvenire, previo esperimento di idonea procedura competitiva;
 - Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, 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 e della stipula dell'atto di trasferimento avanti al notaio, che verrà indicato da CS, dovranno essere cancellate a cura di CS e a spese della Proponente, le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi.

Articolo 2

Corrispettivo

- 2.1 Il Corrispettivo proposto per l'acquisto del terreno (di seguito il "Corrispettivo") ammonta al complessivo importo di € #130.000,00 = (centotrentamila) 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 Il Proponente consegna a CS, in uno con la Proposta, un assegno circolare di € #13.000,00 = (tredicimila) a titolo di cauzione (di seguito la "Cauzione").
- 2.4 Il Proponente si impegna 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

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 11-11-2019

In fede:

Sig. 

Regolamento di vendita competitiva

Condizioni della vendita

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno 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. Il terreno 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 € 130.000,00.=.
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 30 giorni dall'emissione del verbale di aggiudicazione definitivo.
6. La proprietà del terreno 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 € 130.000,00.=;

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 € 130.000,00.= 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. Si segnala che il terreno oggetto della presente vendita è un terreno agrario per il quale esistono soggetti aventi diritto di prelazione agraria. Ai sensi dell'articolo 8 comma 4 L.590/1965 sarà cura di Calor Systems Srl notificare a tali soggetti la proposta di alienazione risultante dal verbale di aggiudicazione "provvisoria". L'aggiudicazione diverrà definitiva solo se, decorsi trenta giorni dalla comunicazione, gli aventi diritto non avranno esercitato la prelazione agraria.

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 definitiva mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al concordato, le cui coordinate saranno comunicate dal Commissario Giudiziale a mezzo pec o tramite assegno circolare intestato a Calor Systems Srl in Concordato Preventivo.

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, attestazione di certificazione energetica dei terreni, 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, ovverosia 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 dalla 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, sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.);

b) pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it, nonché sui quotidiani L'Espresso di Bergamo e Il Sole 24 Ore

ALLEGATO 3

TRIBUNALE DI BERGAMO
Sezione Fallimentare
Concordato Preventivo N: 29/2015

AVVISO DI VENDITA

Calor Systems s.r.l., con sede legale in Azzano San Paolo (Bergamo), Via Bergamo 44, C.F., P.IVA e n. iscrizione al Registro Imprese di Bergamo 00341110161, iscritta al R.E.A. di Bergamo al n. BG-145394, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro-tempore* sig. Valter Giupponi

AVVISA

della vendita del seguente lotto:

terreno sito in Azzano San Paolo, Via per Grassobbio, identificato al foglio 9, mappale n.2865 di mq 14.540,00 meglio descritto nella perizia del geom. Michele Rota Sperti che si allega.

Offerta in busta chiusa, cauzionata, da presentarsi presso lo studio del Commissario Giudiziale, dott. Tiziano Mazzucotelli, sito in Bergamo, via Tiraboschi, n. 48, entro il [●], ore 12.00.

Udienza davanti al Commissario Giudiziale presso il suo studio di Bergamo, via Tiraboschi, n. 48 per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti: [●] alle ore [●].

Prezzo base: € 130.000,00.=

Rilancio minimo € 1.000,00.=

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni, la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti, la restituzione della cauzione, il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali sulla vendita, gli adempimenti pubblicitari, le condizioni di ammissibilità delle offerte sono regolate dal "Regolamento di vendita competitiva" allegato.

Richieste di maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni potranno essere formulate a Calor Systems s.r.l. in concordato preventivo (tel. 035/19835773; e-mail marco.foglicini@calorsystems.it).

Bergamo, [●]

Calor Systems s.r.l. in concordato preventivo
Il Legale Rappresentante
Valter Giupponi