

**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. Bruno Conca (ex 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 con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 10 marzo 2016 è stata ammessa al concordato preventivo, omologato con provvedimento in data 23 novembre 2016, passato in giudicato;

**C.** CS è proprietaria dei seguenti immobili:

- (i) Maleo appartamento civile abitazione: catasto foglio 6, mappale 46/702;
- (ii) Maleo autorimessa - proprietà al 50%: catasto: foglio 6, mappale 46/703;
- (iii) Maleo negozio: foglio 6, mappale 46/707 – 172/701 graffato;
- (iv) Sant'Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76;
- (v) Bergamo- terreno sito in Boccaleone- foglio 106 mappale 15412 (ex foglio 106 mappale 10);
- (vi) Casalmiocco Immobile (ex “Asilo nido”): catasto foglio 1 mappale 217/709

**D.** 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 di tali beni;



**E.** nel piano e nella proposta concordatari i beni sono stati prudenzialmente valorizzati con i valori della tabella sottostante, in linea con la perizia effettuata dal geom. Michele Rota Sperti (cfr. **doc.to n. 1**);

<b>Immobile</b>	<b>identificazione catastale</b>	<b>Valore di perizia</b>
Maleo appartamento civile abitazione	foglio 6, mappale 46/702	86.000 €
Maleo autorimessa - proprietà al 50%	foglio 6, mappale 46/703	13.500 €
Maleo Negozio	foglio 6, mappale 46/707- 172/701 graffato	239.000 €
Bergamo terreno Boccaleone	foglio 106 mappale 10	72.684 €
Sant'Angelo Lodigiano - terreni	foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76	35.000 €
Casalmaiocco Immobile (ex "Asilo nido")	foglio 1 mappale 217/709	148.000 €

**F.** la valorizzazione da perizia del terreno sito in Boccaleone (foglio 106 mappale 10) proveniva dalla moltiplicazione dei 8.076 mq per un valore di 9 €/mq (8.076 x 9= 72.684);

**G.** una porzione del terreno pari a 710 mq è stata ceduta previa autorizzazione di apposita istanza degli Organi della Procedura (cfr. **doc.to n. 2**);

**H.** di conseguenza, alla porzione di terreno residua (**ora censita al foglio 106 mappale 15412**), misurando 7.366mq (8076-710), mantenendo la valorizzazione di 9 €/mq di perizia, può essere attribuito un valore di € 66.294 (arrotondabile a € 66.500);

**I.** ad oggi non sono pervenute offerte per nessuno di questi beni, CS ritiene opportuno procedere all'esperienza di una procedura competitiva, regolata dal "regolamento di vendita competitiva" e dall' "Avviso di vendita" di cui si



allegano le relative bozze (**doc.ti nn. 3 e 4**), per la vendita di tali bene anche in assenza di offerte irrinunciabili d'acquisto; ciò al fine di poter liquidare i beni in questione entro l'orizzonte di piano;

**J.** 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.,

### **INFORMA**

il Giudice Delegato che, salvo Sua diversa indicazione, visto il parere favorevole del Commissario Giudiziale, provvederà alla vendita tramite procedura competitiva meglio regolata dal “Regolamento di vendita competitiva” e dall’ “avviso di Vendita” di cui si allegano le relative bozze (**doc.ti nn. 3 e 4**) dei seguenti lotti con base d’asta pari al valore di Perizia del Geom Rota Sperti, ossia:

- (i) **Lotto 1:** Maleo: lotto composto da appartamento civile abitazione - catasto foglio 6, mappale 46/702- e autorimessa - proprietà al 50%-catasto: foglio 6, mappale 46/703: **base d’asta € 99.500;**
- (ii) **Lotto 2:** Maleo negozio: foglio 6, mappale 46/707 – 172/701



graffato: **base d'asta € 239.000;**

- (iii) **Lotto 3:** Sant'Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76: **base d'asta € 35.000;**
- (iv) **Lotto 4:** Bergamo- terreno sito in Boccaleone - foglio 106 mappale 15412 (porzione ex foglio 106 mappale 10) **base d'asta € 66.500;**
- (v) **Lotto 5:** Casalmaiocco Immobile (ex “Asilo nido”): catasto foglio 1 mappale 217/709: **base d'asta € 148.000;**

con espressa previsione che il ricavato della vendita – al netto delle spese sostenute per la procedura– dovrà essere incassato direttamente sul conto corrente intestato alla Procedura aperto presso Banca Galileo Spa, e, per quanto occorrer possa

### **CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma, sentito previamente il parere del Commissario Giudiziale, voglia autorizzare la Società esponente a vendere tramite procedura competitiva meglio regolata dal “Regolamento di vendita competitiva” e dall’ “avviso di Vendita” di cui si allegano le relative bozze (**doc.ti nn. 3 e 4**) **dei seguenti lotti** con base d'asta pari al valore di Perizia del Geom Rota Sperti, ossia:

- (i) **Lotto 1:** Maleo: lotto composto da appartamento civile abitazione - catasto foglio 6, mappale 46/702- e autorimessa - proprietà al 50%- catasto: foglio 6, mappale 46/703: **base d'asta € 99.500;**
- (ii) **Lotto 2:** Maleo negozio: foglio 6, mappale 46/707 – 172/701 graffato: **base d'asta € 239.000;**



- (iii) **Lotto 3:** Sant'Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76: **base d'asta € 35.000;**
- (iv) **Lotto 4:** Bergamo- terreno sito in Boccaleone - foglio 106 mappale 15412 (porzione ex foglio 106 mappale 10) **base d'asta € 66.500;**
- (v) **Lotto 5:** Casalmaiocco Immobile (ex “Asilo nido”): catasto foglio 1 mappale 217/709: **base d'asta € 148.000.**

Si allegano i seguenti documenti:

1. Perizie del Geom Rota Sperti relativa ai beni
2. Istanza di vendita di porzione di terreno sito in Bergamo (ex foglio 106 mappale 10)
3. Bozza del Regolamento di vendita competitiva;
4. Bozza dell'Avviso di vendita

Con ossequio.

Bergamo, li 20/10/2020

**Calor Systems s.r.l.**

**Il Legale Rappresentante**

**Signor Valter Giupponi**

**CALOR SYSTEMS S.r.l.**  
24052 AZZANO S. PAOLO (BG)- Via Bergamo, 44  
Tel. 035.19835770 - Fax 035.532000 - info@calorsystems.it  
Reg. Impr. di BG - C.F. - P.I. 00341110161  
Cap. Soc. Euro 1.000.000,00 - CCIAA-REA BG 16344



Il Commissario Giudiziale esprime il seguente parere:

### CONSIDERATO

- che il Commissario, nei pareri allegati alle ultime relazioni bimestrali, ha evidenziato la necessità di organizzare con sollecitudine gare di vendita aventi ad oggetto gli immobili di proprietà della Società, visto peraltro l'avvicinarsi della scadenza di esecuzione della procedura, prorogata di 6 mesi, al 30 giugno 2021 per effetto dell'art. 9, DL n. 23 dell'8 aprile 2020;
- che lo scrivente ritiene, come più volte sottolineato, di vitale importanza accelerare la vendita degli assets c.d. non strategici;

Tutto ciò premesso e considerato,

il sottoscritto Commissario Giudiziale Dott. Tiziano Mazzucotelli, per quanto di sua competenza, non ravvisa nessun motivo ostativo allo svolgimento di un procedimento competitivo volto alla liquidazione degli immobili di proprietà di Calor Systems S.r.l. indicati nell'istanza.

Resta inteso che l'esecuzione del concordato dipenderà dalla proficua conclusione di dismissione degli assets non strategici e dalla consistente ripresa dei flussi derivanti dalla gestione caratteristica.

Bergamo, 23.10.2020

Dott. Tiziano Mazzucotelli



## Regolamento di vendita competitiva

### Condizioni della vendita

1. La vendita avviene 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 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. I beni vengono venduti liberi 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 della procedura concorsuale.
3. Il prezzo di vendita di ciascun lotto non potrà essere inferiore ai valori indicati quali base base d'asta nell'avviso di vendita come da riepilogo sottostante:
  - a. **Lotto 1:** Maleo: lotto composto da appartamento civile abitazione - catasto foglio 6, mappale 46/702- e autorimessa - proprietà al 50%- catasto: foglio 6, mappale 46/703: **base d'asta € 99.500;**
  - b. **Lotto 2:** Maleo negozio: foglio 6, mappale 46/707 – 172/701 graffato: **base d'asta € 239.000;**
  - c. **Lotto 3:** Sant'Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76: **base d'asta € 35.000;**
  - d. **Lotto 4:** Bergamo- terreno sito in Boccaleone - foglio 106 mappale 15412 (porzione ex foglio 106 mappale 10) **base d'asta € 66.500;**
  - e. **Lotto 5:** Casalmaiocco Immobile (ex "Asilo nido"): catasto foglio 1 mappale 217/709: **base d'asta € 148.000**
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 sessanta giorni dall'emissione del decreto di aggiudicazione.



6. La proprietà degli immobili 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 9.30 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 e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto per tale lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, ai valori specificatamente individuati nell'articolo 3 del seguente regolamento;

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 per un singolo lotto, 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;
11. Si potrà procedere all'aggiudicazione di un lotto 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 17 che segue.

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

15. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di sessanta 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, o, verosimilmente, 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 15 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), 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), nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.);

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