

**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**);

Immobile	identificazione catastale	Valore di perizia
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 ( $8.076 \times 9 = 72.684$ );

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

J. tali beni sono stati messi in vendita tramite asta competitiva tenutasi in data 22 dicembre 2020 ai seguenti valori:



**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;**

**Lotto 2:** Maleo negozio: foglio 6, mappale 46/707 – 172/701 graffato: **base d'asta € 239.000;**

**Lotto 3:** Sant'Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76: **base d'asta € 35.000;**

**Lotto 4:** Bergamo- terreno sito in Boccaleone - foglio 106 mappale 15412 (porzione ex foglio 106 mappale 10) **base d'asta € 66.500;**

**Lotto 5:** Casalmaiocco Immobile (ex “Asilo nido”): catasto foglio 1 mappale 217/709: **base d'asta € 148.000**

- K.** l'asta competitiva citata nel punto precedente è andata deserta
- L.** per il complesso di Maleo (appartamento + box + negozio) è emersa negli ultimi giorni una possibilità di vendita nel breve periodo in blocco per un valore complessivo di circa 290.000-300.000€
- M.** CS, al fine di poter liquidare i beni in questione entro l'orizzonte di piano, ritiene opportuno procedere all'esperimento di una nuova 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 beni anche in assenza di offerte irrinunciabili d'acquisto prevedendo una



base di asta inferiore per ogni singolo lotto come di seguito specificato;

**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 € 89.550 (ribasso di 1/10);**

**Lotto 2:** Maleo negozio: foglio 6, mappale 46/707 – 172/701 graffato: **base d'asta € 215.100 (ribasso di 1/10) ;**

**Lotto 3:** Sant'Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76: **base d'asta € 28.000 (ribasso di 1/5);**

**Lotto 4:** Bergamo- terreno sito in Boccaleone - foglio 106 mappale 15412 (porzione ex foglio 106 mappale 10) **base d'asta € 53.200 (ribasso di 1/5);**

**Lotto 5:** Casalmaiocco Immobile (ex “Asilo nido”): catasto foglio 1 mappale 217/709: **base d'asta € 118.400 (ribasso di 1/5)**

N. 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 € 89.550 (ribasso di 1/10);**
- (ii) Maleo negozio: foglio 6, mappale 46/707 – 172/701 graffato: **base d’asta € 215.100 (ribasso di 1/10);**
- (iii) **Lotto 3:** Sant’Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76: **€ 28.000 (ribasso di 1/5);**
- (iv) **Lotto 4:** Bergamo- terreno sito in Boccaleone - foglio 106 mappale 15412 (porzione ex foglio 106 mappale 10) **base d’asta € 53.200 (ribasso di 1/5);**
- (v) **Lotto 5:** Casalmaiocco Immobile (ex “Asilo nido”): catasto foglio 1 mappale 217/709: **base d’asta € 118.400 (ribasso di 1/5);**

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 € 89.550 (ribasso di 1/10);**
- (ii) Maleo negozio: foglio 6, mappale 46/707 – 172/701 graffato: **base d’asta € 215.100 (ribasso di 1/10);**
- (iii) **Lotto 3:** Sant’Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76: **€ 28.000 (ribasso di 1/5);**
- (iv) **Lotto 4:** Bergamo- terreno sito in Boccaleone - foglio 106 mappale 15412 (porzione ex foglio 106 mappale 10) **base d’asta € 53.200 (ribasso di 1/5);**
- (v) **Lotto 5:** Casalmaiocco Immobile (ex “Asilo nido”): catasto foglio 1 mappale 217/709: **base d’asta € 118.400 (ribasso di 1/5);**



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 04/02/2021

**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. 035.1835774 - Fax 035.532380 - info@calorsystems.it  
Reg. Impr. di BG - C.F. - P.I. 00341110161  
Cap. Soc. Euro 1.000.000 - CCAA-REA BG/18344



Il Commissario Giudiziale esprime il seguente parere:

### CONSIDERATO

- che, come indicato nell'istanza, la Società ha effettuato un primo esperimento di vendita per gli immobili in argomento in data 22 dicembre 2020, andato deserto;
- che il Commissario ha già evidenziato la necessità di organizzare con sollecitudine gare di vendita aventi ad oggetto gli immobili di proprietà della Società, visto l'avvicinarsi della data di scadenza di esecuzione della procedura del 30 giugno 2021;
- 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.

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., alle condizioni meglio dettagliate nell'istanza.

Bergamo, 05/02/2021

Dott. Tiziano Mazzucotelli

