

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 34/2017 – Brembo Super Ski S.r.l.

Giudice delegato: dott.ssa Laura De Simone

Collegio dei Curatori fallimentari: avv. Anna Angelino, dott. Alberto Carrara e dott. Federico Clemente

**BANDO DI VENDITA DI LOTTO UNICO COSTITUITO DA AZIENDA E BENI  
IN COMUNE DI FOPPOLO (già LOTTO 5 di perizia)  
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

Si rende noto che la procedura di fallimento in oggetto esperisce la seguente gara nei termini indicati:

**A. OGGETTO DELLA GARA E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

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

1) oggetto: *obbligo irrevocabile e incondizionato di acquisto di LOTTO UNICO e inscindibile costituito da:*

*(a) Azienda inerente l'attività di impresa di Brembo Super Ski svolta nel comprensorio Carona-Carisole comprensiva di ogni bene materiale e immateriale a ciò strumentale, e così: (a.1) gli impianti di risalita, gli impianti di innevamento di proprietà, i generatori di neve, le reti di sicurezza, gli automezzi e i mezzi d'opera, nonché (a.2) il contratto di licenza del software denominato Ski Data e le relative apparecchiature, (a.3) le aree edificabili in località Paese in Comune di Carona (al netto, rispetto alla perizia di stima, di un frazionamento di circa mq 1.000 conseguente alla sottoscrizione di un accordo bonario con il Comune di Carona), le aree agricole di interesse pubblico in Comune di Carona, gli edifici asserviti agli impianti di risalita, le cabine elettriche, il tutto come meglio descritto dall'estratto di perizia e, quanto ai mappali, come sotto dettagliato (anche in difformità alla perizia);*

*(b) n. 1 battipista Prinoth Everest;*

*(c) in Comune di Foppolo, bene costituito da seggiovia biposto ad ammorsamento fisso "Foppolo Centro-Piazzale degli Alberghi" (già LOTTO 5 – Comune di Foppolo, in perizia).*

*Successivamente all'esperimento di vendita del 29.01.2019, alcune aree sottostanti agli impianti di risalita sono state oggetto di specifici frazionamenti al fine di rendere maggiormente fruibile il ramo d'azienda. Sono pertanto fatti salvi i frazionamenti eseguiti e l'intervenuta nuova numerazione dei mappali. Più dettagliatamente, sono ricompresi nella parte del Lotto che*

costituisce l'Azienda i seguenti mappali: 684, 929, 2189, 2191, 2657, 2661, 2663, 3029, 3030, 3033, 3034, 3035 e 3036, il tutto come meglio precisato nell'elaborato grafico allegato al bando di vendita. Tali aree saranno cedute, unitamente alle qualificazioni e ai diritti acquisiti e/o rivendicabili. Il valore dei predetti terreni oggetto di frazionamento non è tale da modificare la base d'asta, tenuto conto dei ribassi intervenuti.

I beni immobili e mobili registrati verranno venduti nello stato di fatto 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) inscindibilità dell'oggetto: l'acquisto avverrà congiuntamente per tutti i beni costituenti il LOTTO UNICO, con subentro in tutti i rapporti di cui al punto che precede.

3) corrispettivo e modalità di pagamento: pagamento integrale del saldo del prezzo (detratta la cauzione), dell'IVA e/o delle altre imposte indirette come dovute e di tutte le spese accessorie e di trasferimento della proprietà entro il termine perentorio di 90 GIORNI dall'aggiudicazione, a pena di perdita della cauzione, oltre oneri risarcitori; il prezzo complessivo di aggiudicazione verrà ripartito in proporzione agli specifici valori dei beni costituenti il LOTTO UNICO, così come risultanti dalle perizie. Il corrispettivo complessivo (prezzo base d'asta) non potrà pertanto essere inferiore ad € 1.400.000,00, oltre inerenti e imposte.

Il corrispettivo dovrà essere versato come segue:

(a) importo pari al 10% del prezzo complessivo da versarsi a titolo di cauzione, nei termini e con le modalità indicati nel bando d'asta, e da imputarsi ad acconto al momento del trasferimento dei beni,

(b) saldo a mezzo di assegni circolari di primario istituto bancario entro tre giorni lavorativi precedenti l'atto notarile, da stipularsi entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio ed 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.*

4) consegna del LOTTO UNICO: *la consegna è prevista contestualmente all'atto notarile di cui al punto che precede; in particolare, con riferimento all'Azienda che compone il LOTTO, con concomitante passaggio della gestione della stessa all'acquirente, con i relativi crediti e debiti a decorrere dalla suddetta data, esclusi i debiti e i crediti pregressi e qualsivoglia conguaglio; in particolare, quanto agli effetti giuridici ed economici del trasferimento dell'Azienda, i debiti ed i crediti dell'Azienda stessa antecedenti alla cessione saranno rispettivamente a carico e a favore del Fallimento, con totale esonero dell'aggiudicatario da qualsiasi responsabilità al riguardo; i debiti e crediti dell'Azienda successivi al suo trasferimento saranno rispettivamente a carico ed a favore dell'aggiudicatario; in ogni caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 105 L.F., IV comma, è esclusa la responsabilità dell'aggiudicatario per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda e sono quindi espressamente esclusi dalla cessione i crediti ed i debiti e le sopravvenienze attive e le passività di qualsiasi natura relative alla gestione antecedente alla data di trasferimento;*

5) esonero da garanzie e da responsabilità: *gli eventuali interessati dovranno rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione dei beni oggetto di offerta, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità degli stessi e comunque utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità. Gli stessi dovranno anche verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché l'offerta presentata abbia in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero della procedura di fallimento in oggetto da ogni responsabilità al riguardo.*

*Fermo dunque l'onere del potenziale acquirente di svolgere le verifiche e i controlli del caso, il LOTTO UNICO nel suo complesso, compresi i beni materiali ed immateriali che compongono l'Azienda, è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà 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; la consegna, previa effettuazione dei connessi incombenzi amministrativi, avverrà con redazione di verbale, senza responsabilità in capo alla procedura. 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 costituenti il LOTTO UNICO; (ii) all'osservanza di tutta la normativa applicabile in relazione all'attività esercitata dall'Azienda anche in passato; (iii) all'idoneità, vigenza e validità delle autorizzazioni amministrative e di terzi privati di ogni tipo, occorrenti od utili per lo svolgimento dell'attività aziendale e l'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. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per l'acquisizione in proprietà, locazione o altro dei

terreni di terzi e/o l'imposizione di servitù sui terreni stessi, limitrofi, circostanti, confinanti con i beni oggetto della procedura e/o comunque interessati a qualsiasi titolo dal posizionamento e/o dall'esercizio degli impianti oggetto della procedura medesima, nonché ogni eventuale o corrente contestazione stragiudiziale o contenzioso, cui l'aggiudicatario dovrà subentrare, con manleva integrale della procedura da ogni e qualsivoglia corrispettivo e/o spesa (anche legale), indennità ed onere, anche risarcitorio. Si precisa in particolare che in data 26.04.2019 si è provveduto a depositare atto di citazione ai fini di far dichiarare e costituire ai sensi degli artt. 1032 e 2932 c.c. e delle leggi statali e regionali richiamate nella citazione stessa, sui mappali elencati sempre nella stessa citazione al punto a) e in favore delle piste e dei relativi impianti (anche di innevamento) sempre elencati al punto a), una servitù coattiva ("area sciabile") stagionale da esercitarsi secondo le modalità che verranno stabilite dal Giudice nel corso del giudizio, e comunque (con riferimento alle piste da discesa) nel periodo invernale dal 30 ottobre di ciascun anno sino al 30 aprile dell'anno successivo.

La citazione di cui trattasi ha determinato la pendenza della causa con numero di R.G. 3914/2019, assegnata alla sez. IV del Tribunale di Bergamo.

Si richiamano altresì lettere di contestazioni di terzi di cui da ultimo in data 14 ottobre 2020, 28 gennaio 2021 e 3 febbraio 2020, agli atti della procedura.

6) 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;

7) 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 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 e dovranno conferire soltanto ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata per la partecipazione alla gara. 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 il LOTTO UNICO 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 e conferire soltanto ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata per la partecipazione alla gara. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali.*

*Nel caso di mancata stipula del contratto 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 al bando di vendita.*

## **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 in presenza di più offerenti.*

### **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 costituenti il LOTTO UNICO, mediante presa di contatto con il Collegio dei Curatori (e-mail: f34.2017bergamo@pecfallimenti.it), previa sottoscrizione di impegno di riservatezza.*

*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 know how e di informazioni (organizzative e commerciali) altrui.*

#### **CONDIZIONI DELL'OFFERTA**

*Chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà far pervenire al Collegio dei Curatori a pena di inefficacia dell'offerta la propria offerta in busta chiusa, con il seguente imprescindibile 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;*

*b) dichiarazione di inesistenza a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone, nonché a carico degli amministratori se trattasi di società di capitali) 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 che la società, la ditta o l'ente non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni, nonché l'iter per la presentazione di un accordo di ristrutturazione dei debiti; 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 essere consapevole che l'acquisto avverrà congiuntamente per tutti i beni e con subentro in tutti i rapporti di cui all' "oggetto" del bando della procedura;*

*f) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare quale sarà il prezzo base della procedura;*

*g) 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;*

- h) 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, obblighi e/o contenziosi (anche nei confronti dei proprietari dei terreni);*
- i) dichiarazione di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al bando della procedura;*
- l) dichiarazione che l'aggiudicatario procederà, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dei beni oggetto di procedura, senza possibilità per il medesimo di sollevare eccezioni o riserve;*
- m) 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;*
- n) 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";*
- o) 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 Notarile Tucci Turconi in Bergamo, via Angelo Maj n. 10, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 21 APRILE 2021.*

*Sulla busta andrà riportata la dicitura "OFFERTA DI ACQUISTO FALLIMENTO BREMBO SUPER SKI SRL – LOTTO UNICO".*

*All'interno della busta dovrà essere posta tutta la documentazione prescritta nell'allegato bando.*

#### *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.*

#### *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 e Turconi in Bergamo, via Angelo Maj n. 10 alle ore 15.00 del giorno 22 APRILE 2021, secondo le eventuali prescrizioni sanitarie d’accesso in loco che verranno indicate all’atto della presentazione dell’offerta.*

*A tale riunione potranno partecipare, oltre al Collegio dei Curatori (eventualmente delegando un solo membro alla presenza in asta), un eventuale delegato tra i componenti del Comitato dei creditori e gli offerenti (nella misura di un solo soggetto per ogni offerta).*

*Il Notaio procederà alla apertura delle buste, secondo l’ordine di consegna delle stesse; 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 sessione competitiva.*

*I rilanci in aumento rispetto al prezzo base o a quello risultante dall’ultimo rilancio, per essere validi, dovranno essere di misura non inferiore a € 15.000,00. Trascorsi due minuti dall’ultimo dei rilanci, senza che ne segua un altro maggiore, il LOTTO UNICO sarà aggiudicato all’ultimo offerente, il cui rilancio sia giudicato valido.*

*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 notarile. Nel caso in cui l’aggiudicatario non proceda poi alla stipula dell’atto notarile di cessione, 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.*

## **B. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

*La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:*

*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](http://www.tribunale.bergamo.it) e sui portali nazionali collegati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) almeno 30 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](http://www.auctionitaly.com) e [www.auctionitaly.it](http://www.auctionitaly.it);*

*pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia delle perizie con i relativi allegati sul sito internet [www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it) ;*

*pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nella pagina dei quotidiani L'Eco di Bergamo e Sole 24 Ore di un estratto dell'annuncio contenente tutti i dati contemplati dalla circolare 1/2016.*

*Copia della ordinanza di vendita sarà altresì 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.*

### Allegati al bando:

- estratti di perizia;
- schema di presentazione dell'offerta;
- elaborato grafico.