

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. Calor Systems 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;

C. CS è proprietaria dei seguenti terreni (di seguito, i “terreni”):

- a. Sant’Angelo Lodigiano – terreno: foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76;
- b. Bergamo- terreno sito in Boccaleone- foglio 106 mappale 15412 (ex foglio 106 mappale 10)

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 terreni;

E. nel piano e nella proposta concordatari i terreni 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
Sant'Angelo Lodigiano - terreni	foglio 9 mappali 62, 64, 65, 75, 76	35.000 €
Bergamo terreno Boccaleone	foglio 106 mappale 10	72.684 €

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. Con proposta irrevocabile datata 15/02/2022, debitamente cauzionata con il versamento dell'importo di € 5.500,00, la [REDACTED] [REDACTED] si è offerta di acquistare "in blocco" i 2 terreni per il corrispettivo di € 55.000; la relativa proposta avrà efficacia sino al 15/06/2022 (cfr **doc.to n. 3**);

J. ad oggi non sono pervenute offerte per nessuno di questi 2 terreni;

K. entrambi i terreni sono stati messi in vendita tramite aste competitive tenutasi in data 22 dicembre 2020 e 30 marzo 2021;

L. le basi d'asta previste dei bandi con scadenza 30 marzo 2021 erano già ribassate di 1/5 rispetto ai valori di perizia come da prospetto sottostante

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

Lotto: Bergamo- terreno sito in Boccaleone - foglio 106 mappale



15412 (porzione ex foglio 106 mappale 10) **base d'asta € 53.200**
(ribasso di 1/5)

M. entrambe le aste sopracitate sono andate deserte

N. Considerato il prezzo offerto, poco distante dal valore a cui i 2 lotti sarebbero stati verosimilmente messi in gara con un ulteriore ribasso del 25%, ossia circa 60.000€ $((28.000-25\%) + (53.200-25\%) = € 60.900)$ si ritiene opportuno procedere, entro il termine di irrevocabilità della proposta della [REDACTED] alla vendita dei 2 terreni tramite procedura competitiva, meglio regolata dal “regolamento di vendita competitiva” e dall’ “Avviso di vendita” allegati sub **doc.ti nn.4 e 5**

O. 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 dei 2 Terreni “in blocco” tramite procedura competitiva meglio regolata dal “Regolamento di vendita competitiva” e dall’ “avviso di Vendita” allegati sub **doc.ti nn.4 e 5** con base d’asta pari a € 55.000,00= 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 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 i 2 Terreni “in blocco” tramite procedura competitiva meglio regolata dal “Regolamento di vendita competitiva” e dall’ “avviso di Vendita” allegati sub **doc.ti nn.4 e 5** con base d’asta pari a € 55.000,00= 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 Spa.



Si allegano i seguenti documenti:

1. Perizie del Geom Rota Sperti relativa al terreno sito in Santangelo Lodigiano e alla porzione residua del terreno sito in Bergamo.
2. Istanza di vendita di porzione del terreno sito in Bergamo (ex foglio 106 mappale 10)
3. Proposta irrevocabile d'acquisto
4. Bozza Regolamento di vendita competitiva;
5. Bozza Avviso di vendita

Con ossequio.

Bergamo, li 15/02/2022

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. 035.19836770 - Fax 035.332000 - info@calorsystems.it
Reg. Imp. di BG n. 121034110161
Cap. Soc. Euro 10.000,00 iv - CCIAA REA BG 145394



Il Commissario Giudiziale esprime il seguente parere:

CONSIDERATO

- che, come indicato nell'istanza, la Società ha effettuato due esperimenti di vendita per i terreni in argomento, in data 22 dicembre 2020 e 30 marzo 2021, andati entrambi deserti;
- che il valore dell'offerta ricevuta, permette comunque di attivare una procedura competitiva, che consente di raccogliere maggiore liquidità a favore dei creditori;
- che il Commissario ha già evidenziato in più occasioni, nelle relazioni bimestrali, la necessità di organizzare con sollecitudine gare di vendita aventi ad oggetto gli immobili di proprietà della Società;
- che l'esecuzione del concordato dipenderà dalla proficua conclusione della 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 dei terreni di proprietà di Calor Systems S.r.l. sulla base dell'offerta ricevuta.

Bergamo, li 17 febbraio 2022

Dott. Tiziano Mazzucotelli

