

28/11/2022

NICOLA ASCARI
Dottore Commercialista
Telefono 035220494
Email n.ascari@sefiberg.it
PEC nicola.ascari@legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO
Sezione Fallimentare
Fallimento I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
(R.F. n. 55/2022)

Giudice Delegato: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Curatore: Dott. NICOLA ASCARI

Comitato dei Creditori: non costituito

Istanza per l'autorizzazione alla vendita di azienda

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Curatore del fallimento sopra indicato,

premesse

che il Tribunale di Bergamo, con sentenza pubblicata l'1/4/2022, dichiarava il fallimento della società I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (in breve "ICI") con sede a Comun Nuovo;

che l'attivo del fallimento ICI comprende un'azienda, corrente a Verdello (BG) sulla Strada Provinciale Francesca al km 6, esercente l'attività ricettizia di motel con la denominazione "Sweet Motel";

che l'azienda è costituita da beni immateriali (i marchi, il know how, il dominio internet; le licenze, le autorizzazioni ed i permessi per l'esercizio dell'attività; l'avviamento commerciale), da beni mobili (mobilio, arredi ed attrezzature ad uso di struttura ricettiva, impianti e macchine elettroniche d'ufficio) e dai seguenti beni immobili situati nel Comune di Verdello (BG):

- ✓ fabbricato a destinazione struttura ricettiva posto ai piani S1, T e 1, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 7, mappale 6419, subalterno 1, categoria D/2, rendita euro 49.138,00;
- ✓ fabbricato a destinazione parcheggio pubblico posto al piano S1 (sottostante il fabbricato ad uso motel), censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 7, mappale 6419, subalterno 2, categoria F/3;
- ✓ fabbricato e destinazione cabina elettrica posto al piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 7, mappale 6425, categoria D/1, rendita euro 110,00;
- ✓ aree poste in corrispondenza della Strada Provinciale Francesca al km 6, censite al Catasto dei Terreni foglio 9, mappali 6254, 6256 e 6258.

che l'azienda posta in vendita comprende i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda (a titolo esemplificativo e non esaustivo: forniture di energia elettrica, gas metano ed acqua, utenze telefonia ed adsl, manutenzioni, aggiornamento ed assistenza



software gestionale, servizi di pulizia, fornitura biancheria e lavaggio, polizze assicurative, ecc.), nonché i rapporti con i lavoratori dipendenti (alla data attuale in numero pari a sette);

che non fanno parte dell'azienda i crediti ed i debiti della fallita, i quali resteranno rispettivamente a favore e a carico della procedura fallimentare;

che l'azienda è stata esercitata direttamente dalla fallita dal 2015 al 2018; con contratto del 7 maggio 2018 la fallita concedeva l'azienda in affitto alla società GHP S.R.L., a far tempo dal 1° giugno 2018 e per la durata di 48 mesi, per un canone annuo di euro 200.000,00;

che con atto del 2 dicembre 2021 la fallita e l'affittuaria GHP sottoscrivevano un atto notarile a mezzo del quale:

- ✓ modificavano la data di scadenza del contratto, portandola dal 31/5/2022 al 31/5/2024;
- ✓ riducevano il canone annuo di affitto da euro 200.000,00 ad euro 166.000,00.

che il Curatore è stato autorizzato, con provvedimento del Giudice Delegato del 7 giugno 2022, a non recedere dal contratto di affitto ai sensi dell'art. 79 L.F..

che il Curatore è stato altresì autorizzato, con decreto del Giudice Delegato del 3 agosto 2022, a stipulare con l'affittuaria un ulteriore accordo modificativo di clausole del contratto di affitto, al fine di rendere lo stesso maggiormente funzionale alle esigenze di realizzo nell'ambito della procedura concorsuale; tra le modifiche autorizzate si segnala l'aumento del canone annuo ad euro 175.000,00 e l'anticipazione del termine di scadenza al 31/12/2023 (con rinnovo annuale automatico, salvo recesso); l'atto modificativo è stato stipulato il 14/9/2022;

che il Curatore è stato autorizzato ad avvalersi della collaborazione di un perito, individuato nella persona del dott. Giacomo Andreoletti con studio a Bergamo, per la stima del valore dell'azienda; il valore attribuito da quest'ultimo all'azienda ammonta ad euro 2.175.000,00;

considerato

che la procedura fallimentare della società I.B.A. SRL IN LIQUIDAZIONE (società del gruppo della famiglia ██████████, anch'essa dichiarata fallita dal Tribunale di Bergamo, in breve "IBA", Curatore Dott. Emilio Flores, Giudice Delegato Dott. Luca Fuzio, R.F. n. 57/2022) dispone della proprietà di un mappale di terreno (il n. 6250) costituente porzione della strada di accesso al motel che è funzionale all'azienda, in quanto consente l'accesso alla struttura ricettiva;

considerato inoltre

che i beni immobili del fallimento ICI (i fabbricati e le aree) e del fallimento IBA (l'area) sono compresi nel perimetro del piano attuativo denominato "Borsa a mattina – B",



regolarmente convenzionato nell'anno 2006 ed oggi scaduto;

che la convenzione urbanistica prevedeva alcuni obblighi a carico di ICI ed IBA ed in particolare contemplava l'obbligo di cessione gratuita al Comune di Verdello (i) del fabbricato adibito a parcheggio pubblico (sottostante il fabbricato destinato a motel) censito al catasto dei fabbricati al foglio 7 mappale 6419 subalterno 2 e di porzione dell'area censita al catasto dei terreni al foglio 9 mappale 6256 da parte di ICI e (ii) di porzione dell'area censita al catasto dei terreni al foglio 9 mappale 6250 da parte di IBA;

considerato infine

che nel programma di liquidazione il Curatore ha previsto (così come il dott. Flores nel programma di liquidazione del fallimento IBA) di procedere al realizzo congiunto, in un unico lotto, dell'azienda del fallimento ICI e della porzione di area del fallimento IBA e pertanto che *"... la vendita dell'azienda del fallimento ICI e della porzione di area del fallimento IBA avverrà congiuntamente, in un unico lotto, in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F., cioè (i) tramite procedure competitive senza incanto, (ii) sulla base dei valori di stima espressi dai periti delle procedure, (iii) attraverso il ricorso ad adeguate forme di pubblicità tali da garantire la massima informazione e partecipazione dei soggetti potenzialmente interessati e (iv) con la eventuale collaborazione di agenzie immobiliari, senza oneri a carico della procedura.*

L'aggiudicatario subentrerà in qualsiasi obbligo già assunto da ICI ed IBA per effetto della sottoscrizione della convenzione urbanistica sopra generalizzata. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti; le procedure non presteranno alcuna garanzia per evizione, totale, parziale o di valore, né per vizi o mancanza di qualità.

La vendita sarà effettuata con modalità telematica asincrona pura in caso di pubblicazione di un avviso di vendita congiunto da parte dei Curatori, con prezzo base pari al valore indicato nelle perizie di stima

La vendita sarà effettuata con modalità telematica sincrona mista in caso di presentazione spontanea di offerte irrevocabili di acquisto cauzionate ritenute convenienti, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori di ciascuna procedura (o, in loro mancanza, dei Giudici Delegati ai sensi dell'art. 41 co. 4 L.F.).

L'offerta minima non potrà essere inferiore alla base d'asta.

I Curatori effettueranno almeno due tentativi di vendita all'anno.

Le operazioni di vendita (nelle forme sopra individuate della gara telematica asincrona pura o sincrona mista) saranno delegate dal Curatore del fallimento IBA al Curatore del fallimento ICI, il quale ne ripartirà i costi ed i proventi nelle percentuali di incidenza dei valori



di stima dei beni oggetti di vendita, così come determinate dai periti delle due procedure.

Pubblicità

Il Curatore delegato, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, pubblicherà sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it l'avviso di vendita, le autorizzazioni alla vendita, le perizie, nonché ogni altra documentazione ritenuta idonea a garantire un'adeguata informazione dei possibili interessati.

Entro lo stesso termine il Curatore pubblicherà un estratto dell'avviso sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" (edizione nazionale) e sul relativo free press "Rivista Aste Giudiziarie", nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" limitatamente al primo tentativo di vendita.

L'avviso di vendita sarà notificato, tramite posta elettronica certificata, ai creditori con privilegio speciale, pegno o ipoteca sui beni compresi nel lotto posto in vendita.

L'avviso di vendita sarà conforme al modello in uso presso il Tribunale di Bergamo per le vendite effettuate nelle procedure esecutive individuali, in quanto compatibile, ed integrato con (i) la disciplina degli oneri relativi alla vendita (che saranno posti a carico dell'aggiudicatario), (ii) la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F. in caso di offerte migliorative, (iii) la previsione di un termine di 60 giorni per il pagamento del saldo prezzo e (iv) la previsione di obblighi di riservatezza."

che sino ad oggi non è pervenuta alcuna manifestazione d'interesse per l'azienda e la porzione d'area in trattazione;

che lo scrivente Curatore, in conformità a quanto previsto dal programma di liquidazione, intende vendere l'azienda del fallimento ICI congiuntamente all'area del fallimento IBA (come previsto dal programma di liquidazione di quest'ultima procedura) ad un prezzo base complessivo pari al valore di perizia di euro 2.175.000,00 e, in caso di esperimento infruttuoso, ad effettuare successivi tentativi di vendita con riduzione del prezzo base pari, di volta in volta, al 20% rispetto al precedente esperimento e quindi: (i) assumere la veste di delegato del curatore del fallimento IBA a tenere le operazioni di vendita secondo quanto previsto da entrambi i programmi di liquidazione, (ii) pubblicare l'avviso di vendita (allegato 1), le autorizzazioni alla vendita, le perizie, le planimetrie e la documentazione fotografica sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it e, per estratto, l'avviso di vendita sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" (edizione nazionale) e sul relativo free press "Rivista Aste Giudiziarie", nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" limitatamente al primo tentativo di vendita, (iii) esperire una vendita telematica con modalità asincrona pura sul portale www.garavirtuale.it del gestore abilitato Edicom



Finance S.r.l., con oneri a carico della procedura, (iv) incaricare il Notaio dott. Marco Ruggeri con studio a Bergamo per la redazione dell'atto di trasferimento dell'azienda, con oneri a carico dell'aggiudicatario;

chiede

che la S.V., rilevata la conformità della richiesta alle previsioni del programma di liquidazione, voglia autorizzare il Curatore a vendere l'azienda del fallimento ICI nei termini e con le modalità indicate nell'istanza.

Bergamo, 22 novembre 2022

Il Curatore
(Nicola Ascari)

Allegati:

- 1) avviso di vendita



20/12/2022

NUOVO RITO



TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **I.B.A. SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Comun Nuovo (BG)**

R.F.: n. **57/2022**

Giudice Delegato: **Dott. Luca Fuzio**

Curatore: **Dott. Emilio Flores**

Comitato dei Creditori: **non ancora nominato**

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELLA PORZIONE DI TERRENO IN VERDELLO (BG) FOGLIO 9 MAPPALE 6250 CONGIUNTAMENTO CON IL FALLIMENTO ICI ED IN CONFORMITA' CON IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE APPROVATO.

Il sottoscritto Dott. Emilio Flores, curatore del fallimento in epigrafe,

premessò

- che fa parte dell'attivo fallimentare, tra l'altro, un'area in prossimità della Strada Provinciale Francesca in comune di Verdello (BG) catastalmente identificata al foglio 9 mapp. 6250 sem. irriguo mq. 190,00 R.D. €. 1,08 R.A. €. 1,62, come meglio descritta nella perizia di stima e relativa integrazione dell'architetto Danilo Salvoni;

-che tale terreno costituisce una porzione della strada di accesso al compendio immobiliare adibito a motel di proprietà del fallimento I.C.I INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE (società del gruppo della famiglia Picenni, anch'essa dichiarata fallita dal Tribunale di Bergamo, in breve "ICI", Curatore Dott. Nicola Ascari, Giudice Delegato Dott.ssa Laura De Simone R.F. n. 55/2022);

- che come già indicato nel programma di liquidazione, la predetta porzione di area del fallimento IBA nonché i fabbricati e le aree del fallimento ICI sono compresi nel perimetro del piano attuativo denominato "Borsa a mattina – B", regolarmente convenzionato nell'anno 2006 ed oggi scaduto;

R.F. 57/2022 FALL. I.B.A. SRL IN LIQUIDAZIONE

Istanza per l'autorizzazione alla vendita della porzione di terreno in Verdello (BG) foglio 9 mappale 6250 congiuntamente con il fallimento ICI ed in conformità con il programma di liquidazione approvato.



- che la convenzione urbanistica prevedeva alcuni obblighi a carico di ICI ed IBA ed in particolare contemplava l'obbligo di cessione gratuita al Comune di Verdello (i) del fabbricato adibito a parcheggio pubblico (sottostante il fabbricato destinato a motel) censito al catasto dei fabbricati al foglio 7 mappale 6419 subalterno 2 e dell'area censita al catasto dei terreni al foglio 9 mappale 6256 da parte di ICI e (ii) dell'area censita al catasto dei terreni al foglio 9 mappale 6250 da parte di IBA;

-che il perito Architetto Danilo Salvoni non ha attribuito alcun valore a tale mappale;

considerato

-che nel programma di liquidazione il Curatore ha previsto (così come il dott. Ascari nel programma di liquidazione del fallimento ICI) che “ *La vendita di questa porzione di area avverrà pertanto in un unico lotto, comprendente il compendio immobiliare in cui viene esercitata l'attività di motel, ed in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F, cioè (i) tramite procedure competitive senza incanto, (ii) sulla base dei valori di stima espressi dai periti delle procedure, (iii) attraverso il ricorso ad adeguate forme di pubblicità tali da garantire la massima informazione e partecipazione dei soggetti potenzialmente interessati e (iv) con la eventuale collaborazione di agenzie immobiliari, senza oneri a carico della procedura.*

L'aggiudicatario subentrerà in qualsiasi obbligo già assunto da ICI ed IBA per effetto della sottoscrizione della convenzione urbanistica sopra generalizzata e le procedure non presteranno alcuna garanzia per evizione, totale, parziale o di valore, nonché per vizi o mancanza di qualità. La vendita sarà effettuata con modalità telematica asincrona pura in caso di pubblicazione di un avviso di vendita congiunto da parte dei Curatori, con prezzo base pari al valore di stima indicato nelle perizie di stima

La vendita sarà effettuata con modalità sincrona mista in caso di presentazione spontanea di offerte irrevocabili di acquisto cauzionate ritenute convenienti, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori di ciascuna procedura (o, in loro mancanza, dei Giudici Delegati ai sensi dell'art. 41 co. 4 L.F.).

L'offerta minima non potrà essere inferiore alla base d'asta.

I Curatori effettueranno almeno due tentativi di vendita all'anno.

Le operazioni di vendita (nelle forme sopra individuate della gara telematica asincrona pura o sincrona mista) saranno delegate dal Curatore del fallimento IBA al Curatore del fallimento ICI, il quale ne ripartirà i costi ed i proventi nelle percentuali di incidenza dei valori di stima dei beni oggetto di vendita, così come determinate dai periti delle due procedure.

Il Curatore delegato, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, pubblicherà sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it l'avviso di vendita, le autorizzazioni alla vendita, le



perizie, nonché ogni altra documentazione ritenuta idonea a garantire un'adeguata informazione dei possibili interessati.

Entro lo stesso termine il Curatore pubblicherà un estratto dell'avviso sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" (edizione nazionale) e sul relativo free press "Rivista Aste Giudiziarie", nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" limitatamente al primo tentativo di vendita.

L'avviso di vendita sarà notificato, tramite posta elettronica certificata, ai creditori con privilegio speciale o ipoteca sui beni compresi nel lotto posto in vendita.

L'avviso di vendita sarà conforme al modello in uso presso il Tribunale di Bergamo per le vendite effettuate nelle procedure esecutive individuali, in quanto compatibile, ed integrato con (i) la disciplina degli oneri relativi alla vendita (che saranno posti a carico dell'aggiudicatario), (ii) la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F. in caso di offerte migliorative, (iii) la previsione di un termine di 60 giorni per il pagamento del saldo prezzo e (iv) la previsione di obblighi di riservatezza.

- che sino ad oggi non è pervenuta alcuna manifestazione d'interesse per la porzione d'area in trattazione;

- che, in conformità a quanto previsto dal programma di liquidazione, lo scrivente Curatore intende cedere quest'area (**comunque priva di valore in considerazione dell'obbligo derivante dalla convenzione sopraccitata di cessione gratuita al Comune**), congiuntamente con il compendio immobiliare parte dell'azienda "motel" del fallimento ICI per il quale costituisce tratto di strada di accesso e pertanto di fondamentale importanza per quest'ultima procedura, benchè priva di qualsiasi valore economico;

- che come anche previsto programma di liquidazione del fallimento ICI intende quindi: (i) delegare il curatore del fallimento ICI a tenere le operazioni di vendita (ii) pubblicare l'avviso di vendita (allegato 1), le autorizzazioni alla vendita, le perizie, le planimetrie e la documentazione fotografica sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it e, per estratto, l'avviso di vendita sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" (edizione nazionale) e sul relativo free press "Rivista Aste Giudiziarie", nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" limitatamente al primo tentativo di vendita, (iii) esperire una vendita telematica con modalità asincrona pura sul portale www.garavirtuale.it del gestore abilitato Edicom Finance S.r.l., con oneri a carico della procedura, (iv) incaricare il Notaio dott. Marco Ruggeri con studio a Bergamo per la redazione dell'atto di trasferimento dell'intero lotto, con oneri a carico dell'aggiudicatario;

-che il prezzo base complessivo del lotto unico è pari ad euro 2.175.000,00 corrispondenti unicamente al valore del compendio aziendale del fallimento ICI (essendo l'area del fallimento IBA



priva di valore);

-che pertanto nessun onere o provento sarà attribuibile al fallimento IBA;

chiede

che la S.V., rilevata la conformità della richiesta alle previsioni del programma di liquidazione, voglia autorizzare il Curatore a vendere il terreno in Verdello di cui al foglio 9 mappale 6250 congiuntamente con il compendio immobiliare, parte dell'azienda "motel" del fallimento ICI nei termini e con le modalità indicate nell'istanza.

Bergamo, 23/11/2022

Il Curatore
Dott. Emilio Flores

Allegato:

1.avviso di vendita congiunto con il fallimento ICI iniziative Commerciali Individuali SRL

