

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: "IATO S.R.L.", con sede in Castione della Presolana (BG) – Via Silvio

Pellico n. 3 – frazione Bratto - R.F. n. 90/2021;

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Scibetta

Curatore: Dott. Gianluigi Beretta

Comitato dei Creditori non costituito

* * *

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto Curatore della procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

- ha ricevuto un'offerta cauzionata pari ad €. 100.000,00 per l'acquisto dell'azienda alberghiera, in unico lotto meglio descritto di seguito

AVVISA

della vendita dell'azienda alberghiera, al prezzo base e con i rilanci minimi di seguito riportati:

LOTTO UNICO

Azienda, corrente a Castione della Presolana (BG), via Silvio Pellico n. 3, esercente l'attività alberghiera presso l'hotel MILANO ALPEN RESORT MEETING & SPA e costituita da immobilizzazioni materiali e immateriali (comprehensive di licenze ed autorizzazioni) così come meglio descritte ed identificate nella perizia di stima redatta dal perito della Procedura, geometra Roberta Micheli, denominata "redazione di stima di azienda alberghiera", e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Bergamo che costituisce parte

integrante della documentazione relativa alla presente procedura di vendita.

L'azienda compresa nel lotto è attualmente concessa in affitto alla società GESTHOTEL S.R.L., iscritta al Registro delle imprese di Bergamo al n. 03852400161 e con sede in Vertova (BG), via Ronchi n. 11 in virtù dell'atto del 26/11/2018 rep. n.ro 66.456/29.178 autenticato dal Notaio Antonio Ferrara di Saronno, registrato a Varese il 30.11.2018 al n.ro 34790 con durata di 9 (nove) anni a decorrere dal 26/11/2018.

Con atto del notaio Ernesto Sico del 05/08/2021 la durata del contratto di affitto di azienda è stata rideterminata al 25/11/2024.

La vendita avverrà secondo le modalità e le condizioni di vendita di seguito riportate:

Prezzo base: **€. 100.000,00** (euro centomilaeuro);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio in aumento minimo: €. 5.000,00 (euro cinquemila).

Per l'esatta descrizione ed identificazione del lotto posto in vendita si rinvia alla relazione di stima pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet:

www.tribunale.Bergamo.it

www.asteannunci.it

www.asteavvisi.it

www.astalegale.net

www.astegiudiziarie.it

nonché sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" mediante pubblicazione dell'estratto di vendita.

Le indicazioni prodotte nel presente avviso sono fornite a fini meramente

informativi; gli eventuali interessati dovranno verificare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione e la destinazione d'uso dei beni nonché ogni elemento utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la loro responsabilità.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati sono tenuti a formulare offerte scritte irrevocabili di acquisto.

Le offerte andranno presentate in busta chiusa, riportante all'esterno la dicitura "R.G. 90/2021 – asta del giorno 03/07/2024 – ore 11:00 – Fall. IATO S.R.L. - entro le ore 12:00 del giorno 02/07/2024 presso lo studio del Notaio Andrea Letizia, con studio in Bergamo (BG) in Piazzale della Repubblica n. 1.

L'offerta dovrà contenere:

- le generalità dell'offerente. In particolare:

a) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica: la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, se previsto; in ogni caso un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente, un indirizzo PEC);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità dell'offerta, al prezzo base indicato nell'avviso di vendita predisposto e pubblicato dal curatore;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- la previsione della irrevocabilità della offerta;
- l'indicazione che la somma versata a titolo di cauzione sarà considerata quale caparra confirmatoria in caso di aggiudicazione definitiva.

A pena di inammissibilità della domanda, la busta dovrà contenere, unitamente all'offerta:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- il certificato o visura camerale rilasciato dal competente Registro delle Imprese, la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- l'assegno circolare pari al 10% dell'importo offerto a titolo di cauzione intestato "Fall. IATO SRL";
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la dichiarazione espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- la dichiarazione espressa di accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.

L'offerente parteciperà alla gara personalmente o a mezzo di procuratore speciale, munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, antecedente alla data di deposito dell'offerta.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'apertura delle buste avverrà il giorno 03/07/2024 alle ore 11:00 sempre presso lo studio del Notaio Andrea Letizia, con studio in Bergamo (BG) Piazzale della Repubblica n. 1 (Recapito telefonico: 035.248998), che ne redigerà apposito verbale.

Qualora per il lotto in vendita venisse presentata una sola offerta valida l'azienda alberghiera sarà immediatamente aggiudicata all'unico offerente, anche se assente.

In caso di presentazione di più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti da tenersi avanti al Notaio.

In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta e, in assenza di rilanci nel termine di 60 secondi dall'inizio della gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più elevata, anche se assente.

Il tempo per ciascun rilancio è fissato in 60 secondi dall'inizio della gara o

dall'ultima offerta.

Decorso detto termine, il Lotto è aggiudicato al maggior offerente.

Il Notaio provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre imposte indirette e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato a "Fall. lato S.r.l." o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il curatore comunicherà. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla indicata data (data di stipula dell'atto notarile).

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio Andrea Letizia l'atto formale di trasferimento del bene. Detto termine è posto nell'esclusivo interesse della Procedura e potrà essere prorogato esclusivamente dalla Curatela e ad insindacabile giudizio di quest'ultima.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente Avviso di Vendita, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione; la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura; l'azienda alberghiera verrà rimesso in gara.

Il costo del verbale notarile di aggiudicazione, comprensivo di onorari, imposte e spese, sarà corrisposto dall'aggiudicatario al Notaio rogante, contestualmente al pagamento delle spese, tasse, imposte ed onorari di cui al successivo paragrafo.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio Andrea Letizia di Bergamo con studio in Bergamo (BG) Piazzale della Repubblica 1, l'atto formale di trasferimento dell'azienda. Detto termine è posto nell'esclusivo interesse della Procedura e potrà essere prorogato esclusivamente dalla Curatela e ad insindacabile giudizio di quest'ultima.

Le imposte, le tasse, gli onorari, e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi, mediante assegno circolare, contestualmente al rogito notarile che verrà stipulato avanti al citato Notaio, in data da definirsi in accordo con il Curatore.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura. Si precisa che, trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità dei beni in vendita, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della 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.

La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

Per le ulteriori notizie descrittive dei beni in vendita si deve fare riferimento alle perizie consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui portali nazionali in calce indicati (perizie che dovranno essere previamente consultate dall'offerente ed alle quali si farà espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo, e per tutto ciò che attiene alla loro situazione urbanistica e ad eventuali difformità edilizie).

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni oggetto di vendita, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica ed ambientale e, in generale, ogni altro tipo di adeguamento alla normativa vigente e le sanatorie di eventuali abusi saranno a totale carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Sarà onere dell'offerente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni in vendita a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti che saranno cancellati, nei limiti di legge, a cura e a spese dell'acquirente. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che, al termine dell'affitto d'azienda, l'azienda non verrà retroagita al fallimento e l'aggiudicatario dovrà ottenere la consegna dell'azienda direttamente dalla società affittuaria.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per una maggiore informativa, si specifica che l'azienda viene esercitata in immobile di proprietà di terzi ed è attualmente pendente un contenzioso tra la LVC INVESTMENT s.r.l., proprietaria di parte del compendio in cui viene esercitata l'attività alberghiera da una parte, il fallimento IATO s.r.l. e la GESTHOTEL s.r.l., dall'altra. In particolare, si segnala quanto segue, sulla base di quanto sostenuto dalla società proprietaria di parte degli immobili:

a) essendo il Fallimento IATO srl subentrato nel contratto di affitto di azienda stipulato il 26/11/2018 con GESTHOTEL srl, in mancanza di espressa liberazione da parte della CRF IMMOBILIARE srl ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 36 della legge 392/78 il medesimo sarebbe a tutt'oggi obbligato in solido con GESTHOTEL srl all'adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione stipulato in data 01/04/2010, registrato in data 04/05/2010, avente ad oggetto il compendio immobiliare a destinazione alberghiera sito in Castione della Presolana, via Silvio Pellico, 3 costituito da: 1) ristorante, sala congressi, uffici ed annesso centro benessere con piscina termale per complessivi cinque piani, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con il mappale 3990/702; 2) fabbricato disposto su cinque piani censito nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con i

mappali 11007/1 e 11007/2; 3) fabbricato disposto su quattro piani censito nel Catasto Fabbricati con il mappale 4946, e pertanto chiunque si dovesse aggiudicare il lotto unico di cui al presente avviso di vendita subentrerà anch'esso di diritto nelle obbligazioni nascenti dal suddetto contratto di locazione;

b) la scrittura di riduzione del canone sottoscritta in data 01/04/2016 tra le parti IATO s.r.l. e CRF IMMOBILIARE s.r.l. potrebbe risultare non opponibile alla LVC INVESTMENTS s.r.l. in quanto registrata (13/12/2016) in data successiva alla notificazione dell'atto di pignoramento immobiliare (24/06/2016) e, pertanto, il canone di locazione dovuto nei suoi confronti potrebbe essere calcolato sull'importo originariamente pattuito nel contratto di locazione del 01/04/2010;

c) quanto al compendio immobiliare sito in Castione della Presolana via Silvio Pellico, 3 costituito da ristorante, sala congressi, uffici ed annesso centro benessere con piscina termale per complessivi cinque piani, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con il mappale 3990/702 nonché dal fabbricato disposto su quattro piani censito nel Catasto Fabbricati con il mappale 4946, chiunque si dovesse aggiudicare il lotto unico di cui all'avviso di vendita in oggetto potrebbe essere tenuto a corrispondere il canone annuo di locazione in favore di LVC INVESTMENTS per l'importo di € 168.090,00 (ovvero pari al 56,03% di € 300.000,00), oltre rivalutazione monetaria ISTAT al 75%, sino alla naturale scadenza del contratto prevista per il 31 marzo 2028;

d) chiunque si dovesse aggiudicare il lotto unico di cui al presente avviso di vendita potrebbe, altresì, essere tenuto a corrispondere la quota variabile

del canone di locazione suddividendone la percentuale alla luce di quanto stabilito dalla consulenza tecnica resa dal Geometra Marco Migliorini Mulazzani;

e) tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione stipulato in data 01/04/2010, registrato in data 04/05/2010, nel quale chiunque si dovesse aggiudicare il lotto unico di cui al presente avviso di vendita subentrerà, sono da considerarsi solidalmente a carico di CRF IMMOBILIARE s.r.l. e di LVC INVESTMENTS s.r.l..

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, delle successive integrazioni e delle perizie con documentazione fotografica e planimetrie, saranno inseriti, almeno 45 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, delle successive integrazioni e delle perizie con documentazione fotografica e planimetrie, saranno altresì pubblicati sui siti:

www.tribunale.Bergamo.it

www.asteanunci.it

www.asteavvisi.it

www.astalegale.net

www.astegiudiziarie.it

nonché sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" mediante pubblicazione dell'estratto di vendita.

Gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica asincrona dal Gestore della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

MODALITA' DI VISIONE BENI IN VENDITA

Il curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare i beni in vendita, entro 10 giorni dalla relativa richiesta telefonica e fino a 10 giorni prima la data prevista per la gara".

Bergamo, 02/05/2024

Il Curatore

Dott. Gianluigi Beretta