

ISTANZA N. 007  
24/04/2024  
URGENTE

Descrizione: Istanza autorizzazione sospensione/revoca  
procedura competitiva

Procedura: IATO S.R.L. 90/2021 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Curatore: Dott. Gianluigi Beretta



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE 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

\* \* \*

**OGGETTO: Istanza autorizzazione sospensione/revoca procedura  
competitiva della cessione unitaria dell'azienda alberghiera e fissazione di  
nuovo esperimento di vendita**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Gianluigi Beretta, Curatore del Fallimento in epigrafe,

*p r e m e s s o*

- che la società in epigrafe è stata dichiarata fallita in data 18.06.2021 con sentenza depositata in Cancelleria in data 21.06.2021;
- che, a causa della mancanza di disponibilità ad assumere l'incarico da parte dei creditori della società, non è stato possibile formalizzare la nomina del Comitato dei Creditori;
- che la società fallita è proprietaria di un'azienda alberghiera attualmente oggetto di contratto di affitto d'azienda;
- che, infatti, in data 26.11.2018 (ante fallimento), la società ha sottoscritto un contratto di affitto d'azienda della durata di 9 anni con la 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;



- che il canone per l'affitto del ramo d'azienda è stato pattuito in €. 630.000,00 da corrispondersi per €. 568.540,38 mediante accollo liberatorio (già avvenuto in sede protetta) dei debiti maturati nei confronti dei dipendenti e per i restanti €. 61.459,62 in 9 rate annuali anticipate da versare entro il 5 gennaio di ogni anno;
- che la scadenza naturale del contratto era quindi prevista per il giorno 1 dicembre 2027;
- che il sottoscritto curatore è stato autorizzato, in data 01.08.2021 dal sig. Giudice delegato dott.ssa Laura De Simone, a rimodulare la scadenza del contratto di affitto di azienda sino al 25.11.2024 e conseguentemente è stato stipulato un atto integrativo a rogito Notaio Ernesto Sico del 5.08.2021;
- che tale soluzione è stata ritenuta quella meglio confacente agli interessi della Procedura fallimentare in quanto: i) ha consentito di evitare il blocco dell'attività aziendale mantenendo il ramo in funzione, con correlativa conservazione e manutenzione dei beni che ne fanno parte; ii) ha evitato di dover esercitare la facoltà di recesso ex art 79 l.f., con correlativo obbligo di corresponsione di un indennizzo di natura prededuttiva; iii) ha permesso di strutturare un bando di vendita che consentisse la cessione del bene in esercizio, con una durata dell'affitto contenuta e non tale da dissuadere un eventuale interessato all'acquisto che voglia poi esercitare personalmente l'attività;
- che il suddetto ramo aziendale alberghiero è stato valutato dal perito della Procedura Geom. Roberta Micheli in €. 609.370,00 (euro seicentonovemilatrecentosettanta)



- che, ad oggi, sono stati esperiti n. 2 tentativi di vendita successivi, tutti andati deserti, senza il riscontro di alcun effettivo interessamento;
- che, per effetto delle riduzioni del 20% rispetto all'ultima asta, la successiva procedura competitiva avrebbe previsto una base d'asta pari ad €. 389.996,80, con possibilità di accettare un'offerta minima pari ad €. 292.497,60;
- che il sottoscritto, a seguito di apposita trattativa condotta unitamente al legale della Procedura, ha ricevuto in data 23.02.2024 una proposta irrevocabile di acquisto da parte della società affittuaria Gesthotel S.r.l., pari ad €. 100.000,00 oltre oneri, cauzionata con versamento di €. 10.000,00 pari al 10% dell'offerta, ferma ed irrevocabile sino al 15.04.2024, termine entro il quale avrebbe dovuto essere avviata la procedura competitiva di vendita mediante pubblicazione del relativo bando;
- che, stante l'assenza di altri interessamenti, si è ritenuto conveniente utilizzare l'offerta ricevuta quale base d'asta per la fissazione di un nuovo esperimento di vendita;
- che, anche tenuto conto di una serie di circostanze evidenziate dal sottoscritto Curatore, il sig. G.D. in data 04.03.2024, ha autorizzato la vendita, mediante procedura competitiva, dell'azienda alberghiera;
- che il sottoscritto ha fissato al 15.05.2024 la data per l'esperimento di idonea procedura competitiva provvedendo ad effettuare tutti gli adempimenti pubblicitari richiesti;
- che, nel frattempo, con pec del 19.04.2024, il sottoscritto ha ricevuto da parte del legale della LVC Investments s.r.l., proprietaria di parte del compendio ove attualmente viene svolta l'attività alberghiera da parte



della Gesthotel srl, Avv. Alessandro Antichi del foro di Grosseto, una diffida (All. 1) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36, co. 1 L.F., volta ad ottenere l'integrazione dell'avviso di vendita con alcune informazioni ritenute rilevanti per i potenziali interessati. In particolare, è stato richiesto di dare atto nel regolamento di vendita del contenzioso in essere tra LCV Investment (proprietaria di parte degli immobili), Gesthotel (affittuaria dell'azienda) e il fallimento, avente ad oggetto la determinazione dell'esatto ammontare del canone di locazione;

- lo scrivente precisa che nel bando non era stato indicato l'ammontare del canone di locazione (né quello "minore", ritenuto applicabile da Gesthotel e dalla Procedura, né quello "maggiore" ritenuto dovuto da parte della proprietà). Tale informazione sarebbe stata resa dal Curatore successivamente ad eventuali manifestazioni di interesse ricevute. In ogni caso, considerando che il legale di LVC ha già comunicato che, in assenza di integrazione, proporrà apposito reclamo, lo scrivente ritiene maggiormente confacente agli interessi del ceto creditorio revocare la gara già indetta per il 15 maggio p.v. e fissarne una nuova dando atto nel nuovo Bando del contenzioso pendente. Ciò al fine di evitare la proposizione del reclamo che condurrebbe all'instaurazione di un lungo contenzioso che potrebbe protrarsi anche oltre la scadenza del contratto di affitto, con correlativo fermo dell'attività, il cui avviamento verrebbe disperso;
- l'offerente, con pec in data 23.04.2024, ha prorogato la validità della propria proposta irrevocabile di acquisto sino al 15.05.2024;

tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore,

ritenuta



l'opportunità di revocare la procedura competitiva di vendita al fine di integrare con le informazioni aggiuntive l'avviso di vendita e quindi evitare la proposizione di un reclamo ai sensi dell'art. 36 L.F.

fa istanza

alla S.V. Ill.ma perchè voglia sospendere/revocare, ai sensi dell'art. 108 L.F. la procedura competitiva di vendita dell'azienda alberghiera fissata per il giorno 15.05.2024, autorizzando altresì la fissazione di un nuovo esperimento di vendita sulla base della bozza di bando allegata ed appositamente integrata.

Con osservanza.

Bergamo, 24 aprile 2024

IL CURATORE

(Dott. Gianluigi Beretta)

Allegato:

1. Diffida
2. Avviso di vendita rivisto ed integrato

