

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * *

C.P. N. 27/2014

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

VULCANICA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

con sede in Grassobbio (BG) Via Azzano, 65

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli

Commissario Giudiziale: Rag. Monica Cuter

Liquidatore Giudiziale: Dr. Stefano Grossi

* * *

OGGETTO: BANDO DI VENDITA DI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GRASSOBBIO, VIA
ORIO AL SERIO, 1

Il Liquidatore Giudiziale Dott. Stefano Grossi, richiamate la sentenza di omologa del Concordato Preventivo Vulcanica Srl in liquidazione, depositata il 23.04.2015, e l'informativa resa al Sig. Giudice Delegato per procedere alla vendita dei beni immobili di sua pertinenza

PREMESSO

- che, fra gli altri, sono stati inventariati come appartenenti alla predetta società gli immobili ubicati in Comune di Grassobbio (Bg), via Orio al Serio, 1, di seguito indicati:
 - **lotto n. 5:** porzione di capannone adibito ad autorimessa (50 posti auto) posta al piano terra, con area pertinenziale, facente parte dell'immobile ubicato in Grassobbio, via Orio al Serio, 1, identificata al catasto fabbricati del Comune di Grassobbio al Fg. 1, mappale 5344, sub. 705, piano terra;
 - **lotto n. 6:** porzione di capannone posto al piano primo, con cortile esclusivo, facente parte dell'immobile ubicato in Grassobbio, via Orio al Serio, 1, identificato al catasto fabbricati del Comune di Grassobbio al Fg. 1, mappale 5344, sub. 707, primo piano;
- che alla Procedura è pervenuta l'11.10.2017 l'offerta irrevocabile di acquisto, per l'importo complessivo di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00), di entrambi gli immobili indicati predetti, nel loro stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, senza alcuna garanzia da parte del venditore ai sensi dell'art. 2922, primo comma C.C.;
- che il Comitato dei Creditori ha autorizzato l'accettazione dell'offerta ricevuta e la conseguente messa in vendita, secondo il procedimento della gara competitiva di cui al presente bando, ed al fine di acquisire offerte migliorative del predetto prezzo complessivo offerto di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00);

- che il Commissario Giudiziale ha espresso il proprio parere favorevole;
- che lo scrivente Liquidatore Giudiziale ha reso la prescritta informativa al Sig. Giudice Delegato:

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, visto l'art. 107 L.F., come richiamato dall'art. 182 L.F.,

INVITA

gli interessati a far pervenire offerta migliorativa irrevocabile d'acquisto, avente ad oggetto i beni immobili di entrambi i lotti n. 5 e n. 6 sopra indicati, per un importo non inferiore al prezzo offerto (oltre a imposte e oneri accessori), alle condizioni previste nel presente avviso.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di due immobili, posti rispettivamente al piano terra e al primo piano, facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Grassobbio, via Orio al Serio, 1, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Grassobbio al Fg. 1, mappale 5344, sub. 705 (piano terra) e sub. 707 (primo piano), oltre alle proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni che agli stessi immobili competono.

In particolare:

- il **lotto n. 5** è costituito da autorimessa (che comprende 50 posti auto) posta al piano terra del capannone industriale. Gli accessi (pedonale e carrabile) avvengono dalla via Orio al Serio al civico 1 e con passaggio su area comune. L'area pertinenziale, con una superficie di circa 990,00 mq, è asfaltata e recintata con muretto e sovrastante barriera metallica ed è adibita al parcheggio di autovetture. L'autorimessa comprende anche un locale ufficio/reception, un secondo locale mensa/spogliatoio e wc. La superficie complessiva dell'autorimessa e dei predetti locali accessori è di circa 1.345 mq.

L'immobile è attualmente occupato dalla società [REDACTED]

- il **lotto n. 6**, è costituito da porzione di capannone posta al primo piano dell'immobile industriale ed ha una superficie commerciabile di 700 mq; l'adiacente cortile esclusivo, che può essere parzialmente utilizzato per il parcheggio delle auto, ha una superficie commerciabile di 290 mq.

Si precisa che la porzione immobiliare costituente il lotto n. 6 è stata interessata da un vasto incendio sviluppatosi nella notte fra il 15 ed il 16 giugno 2017 che, oltre ad avere danneggiato numerose autovetture ivi parcheggiate, ha provocato ingenti danni a detti immobili ed alle parti comuni del fabbricato.

Il Comune di Grassobbio, a seguito di tale evento, con ordinanza n. 31 del 13.07.2017 (**all. 1**) ha imposto:

- a Vulcanica Srl ed alla società [REDACTED] l'esecuzione di opere provvisorie, fra le quali l'immediata rimozione delle autovetture ed il posizionamento di puntelli provvisori a sicurezza degli elementi strutturali danneggiati;

- a Vulcanica Srl ed agli altri proprietari delle parti comuni dell'edificio, l'esecuzione dell'intervento di ripristino strutturale e di riparazione dei manufatti danneggiati, come descritto nella relazione tecnica del 3.07.2017 redatta dall'Ing. Giorgio Casilli (**all. 2**), previa presentazione di SCIA per l'avvio della pratica edilizia.

In conformità con tale ordinanza, sono state rimosse le auto danneggiate e si è provveduto all'idrolavaggio con bonifica delle parti interne del fabbricato, di proprietà sia esclusiva sia condominiale, interessate dall'incendio.

Devono essere ancora compiuti, invece, gli interventi di natura strutturale, così come la presentazione della pratica edilizia tramite SCIA, usufruendo delle proroghe concesse dal

Comune di Grassobbio.

Per una migliore descrizione e individuazione dell'immobile si rimanda alla perizia del Geom. Franco Magni depositata nel fascicolo della procedura, il cui stralcio viene allegato al presente Avviso **sub all. 3**.

CONFINI

Per quanto riguarda il lotto n. 5, i confini sono così stabiliti: per un lato mappali 4104, 3332, per un secondo lato mappale 3333, per un terzo lato mappale 5344 sub. 701.

Per quanto riguarda il lotto n. 6, i confini sono così stabiliti: per un lato rampa comune mappale 5344 sub. 703, per un secondo lato area comune mappale 5344 sub. 703 e altre u.i. mappali 5344 sub. 710 e 711, per gli altri due lati prospetto su mappale 5344 sub. 701 e sub. 703.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grassobbio, intestate a Vulcanica S.r.l con sede in Grassobbio C.F. 02890940162, come segue:

Fg	Mappa n.	Ubicazione sub via	Classamento piano	Cat. CI	Consistenza	Rendita Catastale
1	5344	705 Orio al Serio, 1	T	C/6 1	mq 1310	€ 1.962,03
1	5344	707 Orio al Serio, 1	1	D/7 /	/	€ 3.060,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari costituenti il lotto n. 5 e il lotto n. 6 sono prive di impianto di riscaldamento e pertanto, in relazione al Decreto Legislativo n. 192/05 e s.m.i, la procedura farà redigere da tecnico abilitato, prima del passaggio di proprietà, apposita "dichiarazione di esenzione dalla certificazione/prestazione energetica".

GRAVAMI

Sono quelli che risultano nella perizia del Geom. Franco Magni depositata nel fascicolo della procedura, il cui stralcio viene allegato al presente Avviso **sub 3**.

PER VISIONARE L'IMMOBILE

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento contattando il Liquidatore Giudiziale al n. di telefono 035-212130 oppure inviando una email all'indirizzo stefano.grossi@concajannone.com.

GIORNO E ORA DELLA GARA DI VENDITA

La gara di vendita avrà luogo il giorno **30/01/2018 alle ore 12,00** presso lo studio del Notaio Dott. Ermogene Miraglia in Bergamo, via Monte Sabotino n. 2, n. di telefono 035-422.00.87, n. di fax 035-422.00.82, indirizzo email: emiraglia@notariato.it

PREZZO BASE – OFFERTE MIGLIORATIVE - CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base complessivo, corrispondente all'offerta già ricevuta dalla procedura, è di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00), oltre imposte ai sensi di legge. Trattandosi di immobili

strumentali per natura, la vendita verrà assoggettata ad IVA con aliquota del 22% (in regime di "reverse charge" nel caso che l'acquirente sia titolare di partita iva).

Le offerte migliorative dovranno essere di importo non inferiore al prezzo offerto.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, cancellazione formalità pregiudizievoli, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, spese notarili e quant'altro saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., i beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla L. n. 47/1985 ed a licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere e riguardo alla conformità dell'immobile e degli impianti ivi esistenti alla legge ed ai regolamenti che disciplinano la materia; eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Come già precisato, il compendio costituente il lotto n. 5 è tuttora occupato dalla società [REDACTED], mentre, a sua volta, il compendio costituente il lotto n. 6, conformemente a quanto specificato nella menzionata offerta d'acquisto, è soggetto a tutti i costi dell'intervento strutturale descritto nella relazione statica redatta dall'Ing. Giorgio Alberto Casilli menzionata nell'ordinanza n. 31 del 13/7/2017, che faranno carico all'acquirente.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

L'offerta migliorativa di acquisto, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 del codice civile, dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro il termine perentorio delle ore 12,00 del 29/01/2018 al seguente indirizzo:

Dott. Ermogene Miraglia

c/o STUDIO NOTARILE Ermogene Miraglia

Via Monte Sabotino, 2

24121 BERGAMO

Le offerte dovranno essere contenute in busta chiusa di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura "C.P. 27/2014 / Offerta per l'acquisto del 30/01/2018" che potrà essere consegnata mediante corriere o agenzia di recapito, ovvero a mano da un incaricato dell'offerente, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00, di cui verrà data apposita ricevuta con l'indicazione della data e dell'ora di consegna.

Non saranno in alcun caso prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine perentorio predetto.

L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, a pena di esclusione: i) offerta irrevocabile di acquisto di contenuto conforme al presente avviso, in regola con l'imposta di bollo, con esatta

indicazione del numero del concordato preventivo 27/2014, del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale nonché della residenza ovvero, se trattasi di persone giuridiche, della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale, del numero di telefono, fax ed e-mail pec al quale inoltrare le comunicazioni. L'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00);

ii) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante per le società;

iii) assegno circolare non trasferibile intestato a "VULCANICA SRL IN LIQUIDAZIONE E CONCORDATO PREVENTIVO", per una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale da imputare in conto prezzo in caso di accettazione dell'offerta, che sarà riscossa a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo del prezzo, o restituito in caso di mancata aggiudicazione.

Non saranno ritenute valide le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, e quelle per persone, società e/o enti da nominare.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno 30/01/2018 con inizio alle ore 12,00, presso lo studio del Notaio Dott. Ermogene Miraglia, in Bergamo, Via Monte Sabotino, 2 alla presenza del Liquidatore Giudiziale. Il Notaio incaricato redigerà apposito verbale.

INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA

In caso di mancata presentazione di offerte migliorative dell'offerta menzionata in premessa, così come in caso di infruttuosità della gara, e pur nell'assenza di partecipazione dell'autore di detta offerta, sarà facoltà del Liquidatore Giudiziale aggiudicare il compendio immobiliare a quest'ultimo.

In presenza di offerte migliorative valide, il Notaio incaricato, nel medesimo giorno e ora fissati per l'apertura delle buste, inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con offerta minima di rilancio non inferiore al 5% del prezzo base complessivo arrotondato al migliaio di euro superiore. Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, il bene verrà aggiudicato in via definitiva a chi ha presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorso un minuto dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte valide e di uguale importo, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la propria offerta per primo presso lo studio del Notaio, in base all'ordine cronologico attribuito all'atto della presentazione. Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare al Liquidatore Giudiziale il prezzo di aggiudicazione oltre alle imposte dovute sul trasferimento, al netto della cauzione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "VULCANICA SRL IN LIQUIDAZIONE E CONCORDATO PREVENTIVO". Nello stesso termine dovrà essere



effettuato, sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra e da consegnarsi al Liquidatore Giudiziale, un deposito pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento dei beni, salvo rendiconto.

In caso contrario, la cauzione versata verrà così definitivamente acquisita all'attivo della Procedura.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In applicazione dell'art. 108, comma 2, L.F., ad avvenuta riscossione degli importi degli assegni circolari predetti, il Giudice Delegato, richiestone dal Liquidatore Giudiziale entro 10 giorni dalla stipulazione del rogito notarile, ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni immobili, con i costi e gli oneri a totale carico dell'acquirente.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento, l'atto di vendita dell'immobile verrà stipulato presso lo studio del Notaio Dott. Ermogene Miraglia di Bergamo, via Monte Sabotino n. 2: come già indicato, tutte le competenze dovute al Notaio per il rogito dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte, tasse e spese a carico dell'acquirente, ivi compresa quella della cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a totale carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA', INFORMAZIONE E NOTIFICHE

Il presente bando di vendita viene reso pubblico mediante pubblicazione per estratto, per una volta sui quotidiani "L'Eco di Bergamo" e "Il Sole 24 Ore", almeno 45 giorni prima della data della gara.

Inoltre saranno pubblicati l'ordinanza del Giudice Delegato che dispone la vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, sul sito internet del Tribunale di Bergamo www.tribunale.bergamo.it, sui portali nazionali regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it e sui portali internazionali www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it.

Bergamo, 27/11/2017

Il Liquidatore Giudiziale

Dr. Stefano Grossi

