TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

[redacted] – C.P. 60/2013

AVVISO DI VENDITA COMPLESSO AZIENDALE

Il liquidatore giudiziale dott. Giacomo Andreoletti, con studio in Bergamo (BG), via Masone n. 11 (telefono 035/243375, fax 035/242651, indirizzo PEC giacomo.andreoletti@pec.it

COMUNICA

l'apertura della procedura competitiva per la vendita senza incanto avente ad oggetto l'azienda, composta da un compendio immobiliare e produttivo, dai diritti reali ad essa connessi, dai beni mobili strumentali all'esercizio dell'attività svolta e da ogni licenza, concessione o autorizzazione amministrativa, sita in Brembate Sotto (BG), via delle Cave n. 115 (località Arnichi), come meglio identificata negli allegati 1/A e 1/B del presente bando (l'"**Azienda**"), appartenente alla società [redacted] (la "**Società**"), ammessa alla procedura di concordato preventivo n. 60/2013.

L'Azienda offerta in vendita ha per oggetto, prevalentemente, l'attività di escavazione di sabbia e ghiaia, la produzione di calcestruzzo e conglomerati bituminosi, movimenti di terra, lavori stradali, realizzazione di fognature, acquedotti e asfaltature, impianti di depurazione, la fresatura di conglomerati bituminosi e cementizi, nonché la bocciardatura e irruvidimenti di pavimenti in genere.

Si precisa, altresì, che attualmente sono in vigore i contratti qui di seguito descritti.

- **Contratto di affitto di ramo d'azienda**

Con contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato presso il Notaio Paolo G. Carbone di Milano, in data 5 aprile 2013, la Società ha concesso in affitto alla società [redacted] (l'"**Affittuaria**") il ramo d'Azienda sito in Brembate (BG), via della Cave n. 115, esercente "*l'attività di escavazione di sabbia e ghiaia, produzione e vendita di calcestruzzo e conglomerati*

bituminosi, movimenti di terra, lavori stradali, nonché di tutte le attività svolte dal ramo di azienda secondo quanto previsto nell'oggetto sociale, munito delle regolari autorizzazioni", così come meglio descritto alla pagina 17 dell'**Allegato 1**/A del presente bando.

Il contratto, a seguito di disdetta inviata dallo scrivente liquidatore giudiziale ai sensi dell'art. 2 dello stesso, rimarrà in vigore, senza possibilità di proroga, sino al 30 aprile 2019 e prevede la corresponsione da parte dell'Affittuaria di un canone mensile di Euro 3.750,00 oltre IVA, da versarsi entro il giorno 15 del mese successivo.

Alla scadenza del contratto, l'Affittuaria è tenuta a riconsegnare immediatamente il ramo d'Azienda e si è obbligata, per quanto la riguarda e possa da lei dipendere, a svolgere prontamente a propria cura tutte le formalità del caso, al fine di ottenere la reintestazione in capo all'affittante, ovvero a persona, soggetti o enti da nominare da parte di quest'ultimo, di tutte le licenze, autorizzazioni o altro, ottenuti in funzione del contratto di affitto di ramo d'Azienda.

- **Contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione**

Con contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, stipulato in data 1 aprile 2013, la Società ha concesso in locazione alla società [redacted] (la "**Locataria**") "*l'unità immobiliare, costituita da un capannone industriale, sita in via delle Cave 115 - 24041 Brembate BG e censita al NCEU dello stesso Comune al foglio BS/5, mapp. 3154 sub. 704, categoria D/7, r.c. Euro 10.498,00, con diritto di accesso pedonale e carraio dal map. 3154 sub. 3*", così come meglio descritta alla pagina 16 dell'**Allegato 1/A** del presente bando.

Il contratto ha durata sino al 31 marzo 2019, con possibilità di proroga per ulteriori sei anni alla prima scadenza, qualora nessuna delle due parti comunichi all'altra disdetta almeno 12 mesi prima mediante lettera raccomandata.

Si precisa che il locatore alla prima scadenza potrà esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto solo nei casi previsti dall'art. 3, co. 1, L. n. 431/1998, dandone comunicazione almeno 12 mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata.

È stato convenuto un canone annuo di Euro 25.000,00, oltre IVA, da versarsi in quattro rate trimestrali anticipate.

In ogni caso, per una più dettagliata descrizione e valorizzazione dell'Azienda, si rinvia all'"*Inventario fotografico relativo ai beni siti in Comune di Brembate (località Arnichi) nonché ai beni mobili residui*" e ai suoi allegati, redatto dal perito nominato dal Tribunale di Bergamo, geom. Fulvio Lotto (**Allegato 1/A**), nonché alla successiva integrazione, datata 11.9.2018, redatta dal medesimo professionista (**Allegato 1/B**).

CONDIZIONI DI VENDITA

L'Azienda viene posta in vendita:

- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni mobili e immobili facenti parte dell'Azienda stessa si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di qualità o di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- ai sensi dell'art. 2922 c.c., trattandosi di vendita forzata, essa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, diritti reali e/o personali e/o oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento, parziale o totale, di impianti e/o parti o componenti dello stesso immobile alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò si è tenuto conto sia nella valutazione dei beni sia nella determinazione del valore di vendita;
- saranno ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo e quant'altro fosse presente sui beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, salvo diversa comunicazione scritta del liquidatore giudiziario.

GIORNO E LUOGO FISSATI PER LE OFFERTE

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti avranno luogo avanti allo scrivente liquidatore giudiziale in data **14 febbraio 2019, alle ore 11.00**, presso lo studio del Notaio dottor Armando Santus sito in Bergamo, via Divisione Julia n. 7.

Ogni offerente è tenuto a presentarsi nel giorno e all'ora sopra indicati; qualora non intenda o non possa essere presente personalmente, l'offerente può farsi rappresentare da un procuratore con procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

PREZZO BASE D'ASTA E RILANCI MINIMI

Valore di perizia	
euro 4.394.200,00	
Prezzo base d'asta ribassato	Rilanci minimi
euro 3.296.000,00.=	euro 37.500,00=

Il prezzo base d'asta è pari ai valori espressi nella perizia originaria del 15.4.2014 e relative integrazioni, nonché negli allegati 1 e 3 dell'integrazione all'inventario fotografico (Allegato 1/B), in calce al presente documento.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa indirizzata allo studio del Notaio dottor Armando Santus, sito in Bergamo, via Divisione Julia n. 7, entro le ore 12.00 del giorno precedente alla data di vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato:

1. il nome della Procedura;
2. la data e l'ora della vendita senza incanto (i.e., la data del 14 febbraio 2019, ore 11.00).

Il ricevente Notaio provvederà ad annotare le generalità di chi presenta la domanda di partecipazione.

L'offerta irrevocabile di acquisto, su carta intestata dell'offerente, dovrà contenere i seguenti dati:

1. denominazione sociale, codice fiscale e partita iva, visura camerale aggiornata ed indirizzo PEC della società offerente, a cui dovranno essere

intestati i beni costituenti l'Azienda in caso di aggiudicazione;

2. cognome, nome, luogo e data di nascita, copia documento d'identità, codice fiscale e recapito telefonico del soggetto rappresentante la società offerente in sede di procedura competitiva. Qualora non ne fosse legale rappresentante, il soggetto dovrà dimostrare idoneamente (anche tramite apposita procura notarile) di essere in possesso dei necessari poteri per partecipare alla presente procedura competitiva in nome e per conto della società offerente;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo fissato in euro 3.296.000,00.= (eurotremilioniduecentonovantaseimila/00) oltre imposte di legge.

4. assegno circolare intestato alla Procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

5. dichiarazione di aver preso visione del bando integrale;

6. dichiarazione di aver preso visione del perimetro dell'Azienda di cui agli **allegati 1/A e 1/B** e relativi documenti allegati.

Sono prive di efficacia le offerte:

- pervenute oltre il termine perentorio del 13 febbraio 2019, ore 12.00;
- che non dovessero rispecchiare le condizioni e/o non dovessero prevedere gli impegni sopraccitati;
- se risultano di importo inferiore al prezzo base;
- non accompagnate da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare.

Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, l'Azienda sarà aggiudicata all'unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta e, in tal caso, l'Azienda sarà aggiudicata all'offerente il prezzo più alto.

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO E CONSEGNA DELL'AZIENDA

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare il saldo prezzo, al

netto di quanto già versato a titolo di cauzione, **entro e non oltre sessanta giorni** dall'aggiudicazione, e comunque contestualmente alla stipulazione dell'atto di cessione dell'Azienda, con assegno circolare intestato a

[redacted] – C.P. 60/2013

La consegna dell'Azienda e il trasferimento della proprietà della medesima, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, avverrà alla data del rogito, previo versamento integrale del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Resta inteso che, ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., solo una volta riscosso il saldo prezzo e perfezionata la vendita avanti al Notaio, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché alle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

In caso di mancato integrale versamento del saldo prezzo in sede di stipula del contratto, e/o in caso di rifiuto dell'aggiudicatario alla stipula del contratto medesimo, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento del deposito cauzionale da parte della Procedura e con riserva di richiesta dei danni in misura pari alla differenza tra il successivo prezzo di vendita e il prezzo offerto.

Le imposte, le spese notarili e tutti gli altri oneri derivanti dalla cessione dell'Azienda saranno a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario, una volta perfezionato il passaggio di proprietà, si impegna senza indugio a subentrare, a propria cura e spese, nei contratti relativi alle utenze, ed in tutte le autorizzazioni in essere, elencate nel documento n. 4 **dell'Allegato 1/B** in capo alla venditrice.

Si specifica che per le citate autorizzazioni, sono state poste a garanzia diverse garanzie fidejussiorie in cui l'acquirente dovrà necessariamente subentrare.

ACCESSO ALL'AZIENDA

Gli eventuali interessati all'acquisto dell'Azienda potranno prendere contatto con lo scrivente liquidatore giudiziale al fine di prendere visione della stessa accompagnati dal liquidatore stesso o da un suo incaricato, con modalità tali da non recare pregiudizio all'Affittuaria o alla Locataria.

Gli interessati si impegneranno ad effettuare i propri accessi all'Azienda, nei

limiti di quanto concesso dal liquidatore giudiziale, senza intralciare le attività dell'Affittuaria e della Locataria, mantenendo un atteggiamento di pacifica collaborazione verso la Procedura e le parti in causa.

INVENTARIO BENI MOBILI E IMMOBILI COSTITUENTI L'AZIENDA

Si dà atto che, ad integrazione degli **Allegati 1/A e 1/B**, è disponibile presso l'ufficio del liquidatore giudiziale un elaborato redatto dal Geom. Fulvio Lotto denominato "*Relazione Tecnica Estimativa del C.T.U.*" e successive integrazioni, nonché l'elaborato denominato "*Produzione della documentazione necessaria alla pubblicazione dei Bandi d'Asta*"

In tali elaborati sono presenti informazioni, fotografie e schede relative ai beni oggetto della presente vendita, nonché al loro stato di manutenzione, allo stato d'uso ed alle eventuali innovazioni eseguite dall'affittuaria nel corso del ramo d'azienda.

Si potrà altresì prendere visione di copia del Contratto di affitto di ramo d'azienda e del Contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione sopra descritti.

CONTRATTO DI VIGILANZA

Nelle more, l'aggiudicatario si impegna altresì a concordare con gli Organi della Procedura e a finanziare un idoneo servizio di vigilanza atto a preservare lo stato di fatto dei beni oggetto di vendita.

POLIZZE ASSICURATIVE

L'aggiudicatario si impegna a stipulare, senza indugio, idonee polizze assicurative atte a preservare il valore dell'Azienda.

* * *

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., un estratto del presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it/pvp/) sito ufficiale del Tribunale di Bergamo (www.tribunale.bergamo.it), nonché 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; rivistaastegiudiziarie.it, sul quindicinale specializzato "*Rivista Aste Giudiziarie*" e, per una volta, sui quotidiani "*Il Sole 24 Ore*" e "*L'Eco di*

Bergamo", nonché sui portali internazionali multilingua "*www.auctionsitaly.com*" e "*www.auctionsitaly.it*".

Si producono i seguenti allegati:

Allegato 1/A- "*Inventario fotografico relativo ai beni siti in Comune di Brembate (località Arnichi) nonché ai beni mobili residui*" e relativi allegati;

Allegato 1/B "*Integrazione all'inventario fotografico*" e relativi allegati;

Bergamo, 30 novembre 2018

[redacted]. 60/2013

Il liquidatore giudiziale

dott. Giacomo Andreoletti