

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

FALLIMENTO NORD PREMISCELATI SRL

IN LIQUIDAZIONE – R.F. 137/2017

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Laura De Simone

CURATORE FALLIMENTARE: Dr. Franco Cannizzo

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

ALL'ASTA DI COMPLESSO AZIENDALE

* * * * *

Il Curatore Fallimentare Dott. Franco Cannizzo con studio in Bergamo, via Monte Sabotino 2, telefono 035.236265 fax 035.236279 PEC f137.2017bergamo@pecfallimenti.it – email info@studiocannizzo.it

COMUNICA

l'apertura della procedura competitiva avente ad oggetto la vendita senza incanto, in unico lotto, del complesso aziendale in esercizio, **detenuto sino alla vendita da** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (già [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), comprensivo di beni immobili e mobili, compresi rispettivamente nel contratto di comodato e nel risolto contratto d'affitto di ramo d'azienda, situati in Comune di Averara, di seguito descritti:

- beni mobili in godimento alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] distinti nelle categorie "attrezzature industriali", "cottura gesso", "macchinari e impianti", "macinazione polistirolo", "miscelazione Siga 2", "mobili e macchine d'ufficio", "sili e attrezzature", "ufficio elettroniche" e "automezzi", per un valore complessivo pari ad €. 327.191,00 (valori in continuità), come da perizia redatta dal Geometra Enrico Ambrosini depositata agli atti del fallimento in data 04.11.2019;
- impianto produttivo valutato €. 615.900,00 (valore in continuità), come da perizia redatta dal Sig. Feliciano Spina, esperto del settore, depositata agli atti del fallimento in data 04.11.2019;
- beni immobili individuati dall'Architetto Renato Talamo nella propria perizia depositata agli atti della procedura in data 13.11.2019 nei lotti n. 1-2-3-4 per un valore complessivo pari ad €. 1.066.000,00, di seguito dettagliati:

LOTTO 1

Valore ribassato per base d'asta €. 156.000,00

Capannone con area di pertinenza situato in via Provinciale identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 17 con la particella 1806; terreno al foglio 9 particella 421 bosco ceduo di are 06.90.

LOTTO 2

Lotti 2A - 2B Valore ribassato per base d'asta €. 524.000,00

Lotto 2A: capannone con area di pertinenza in via Provinciale n. 2, disposto tra i piani terra, primo, secondo e terzo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella 181 sub. 702.

Lotto 2B: palazzina uffici-archivio in via Provinciale n. 2, disposta tra i piani interrato, terra, primo e secondo. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 15 con la particella 181 sub. 701.

LOTTO 3

Valore ribassato per base d'asta €. 376.000,00

Capannone con area di pertinenza in via Provinciale disposto tra i piani interrato, terra e primo. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Averara al fg. 20 con la particella 62 sub. 701

LOTTO 4

Valore ribassato per base d'asta €. 10.000,00

Terreno identificato al foglio 9 particella 1035, prato di catastali are 12.20 (il terreno malgrado non sia parte del complesso produttivo lotti 1-2-3, né direttamente confinante con quest'ultimo, è tra i beni che sono stati oggetto di contratto di comodato con la società ██████████);

- oltre al valore dell'avviamento del complesso aziendale individuato in €. 80.000,00 con perizia redatta dal Dr. Marzio Salvi depositata agli atti della procedura in data 03.03.2020;
- il tutto ad un valore "prudente" complessivo arrotondato indicato in predetta perizia redatta dal Dr. Marzio Salvi di €. 2.080.000,00, comprensivo del valore dell'avviamento, ridotto del 25% e pertanto pari ad €. 1.560.000,00 a seguito di primo tentativo di vendita andato deserto.

La procedura verrà effettuata avanti al Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo il giorno 22 dicembre 2021 alle ore 12.00.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare in busta chiusa, personalmente o a mezzo di mandatario, munito di procura speciale a norma dell'art. 579 c.p.c., entro le ore 12.00 del giorno 21 dicembre 2021, previo appuntamento telefonico, offerta irrevocabile di acquisto presso lo studio del notaio Giovanni Vacirca in Bergamo, via dei Partigiani n. 5 (tel. 035.235001).

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al fallimento, che dovranno essere inseriti nella medesima busta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico e indirizzo e-mail; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché allegata copia di documento di identità del coniuge dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita Iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di una visura camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società: denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita Iva, indirizzo PEC della società offerente a cui dovranno essere intestati i beni, oltre alle generalità del/dei legale/i rappresentante/i; dovrà essere allegata visura del registro delle imprese da cui risultino i necessari poteri del legale rappresentante. Nel caso in cui sia stata rilasciata una procura che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, essa dovrà essere notarile ed allegata ove questa non risulti dalla visura camerale;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, oltre a quanto sopra, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo di euro 1.560.000,00 (euro unmilione cinquecentosessantamila/00) oltre imposte di legge;
- assegno circolare intestato alla Procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- dichiarazione di aver preso visione del bando integrale d'asta;
- dichiarazione di aver preso visione delle perizie estimative dell'Arch. Renato Talamo, del Geometra Enrico Ambrosini, del Dr. Marzio Salvi e del Sig. Feliciano Spina, anche per l'individuazione dei beni dismessi nel corso del normale svolgimento dell'attività;
- dichiarazione circa la piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni e dei rapporti giuridici tutti componenti il complesso aziendale, con manifesto esonero della procedura da qualsivoglia responsabilità diretta e indiretta connessa con lo stato dell'azienda e l'utilizzo della stessa;
- dichiarazione d'obbligo al rispetto del vincolo di stabilità circa il mantenimento dell'addetto in forza alla data di aggiudicazione per un periodo di 12 mesi successivi. Si precisa che lo scrivente reputa necessario il rispetto di tale vincolo al fine di evitare oneri certi in capo alla procedura nella denegata ipotesi in cui si dovesse procedere al licenziamento del personale dipendente, che ritornerebbe alla procedura in caso di mancato passaggio all'acquirente finale;
- dichiarazione di esonero della Procedura da ogni responsabilità diretta ed indiretta connessa con lo stato dell'azienda e dell'utilizzo di essa, e così, in via esemplificativa e non esaustiva, con riguardo alla conformità alla vigente normativa in tema di sicurezza sul lavoro, sicurezza ambientale, conformità di macchinari ed impianti, stato dei luoghi e, in generale, alla conformità alle vigenti disposizioni normative;
- dichiarazione di assunzione a proprio esclusivo carico di ogni onere, costo, spesa, anche derivanti da provvedimento dell'Autorità inerenti l'eventuale messa a norma dell'azienda nel suo complesso o i singoli

elementi che la costituiscono, esonerata la procedura da ogni qualsivoglia responsabilità in merito.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara. 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.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno. Il notaio ricevente l'offerta provvederà, ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., ad annotare data ed ora del deposito.

Gli oneri fiscali, di legge e tutte le altre spese relative alla vendita ed al passaggio di proprietà e al trasferimento dell'azienda sono a carico dell'acquirente. Spese, queste ultime, che verranno comunicate all'aggiudicatario e che dovranno da costui essere versate contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

Nel caso di più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tra gli stessi, considerando quale base di partenza l'offerta più alta e prevedendo rilanci minimi di euro 25.000,00.

La gara sarà gestita con le modalità e i tempi che saranno indicati dal nominato Notaio.

I rilanci rispetto al prezzo base della cessione competitiva saranno allocati proporzionalmente sui singoli prezzi di base d'asta, il tutto anche ai conseguenti fini fiscali.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura (accompagnata da documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro Imprese.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare il saldo prezzo, al netto di quanto già versato a titolo di cauzione, ridotto di importo corrispondente all'importo dei debiti per TFR e ratei maturati alla data di

decorrenza dell'affitto d'azienda a favore del dipendente ancora in forza, previo l'accollo liberatorio di detti debiti, mediante assegno circolare intestato a FALLIMENTO NORD PREMISCELATI SRL IN LIQUIDAZIONE, contestualmente al rogito notarile e, comunque, **non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione per l'UNICO LOTTO.**

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

*

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 cod.civ.:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla L. n.47/85 ed a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e, più in generale, 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, senza oneri né possibilità di riaddebito a carico della procedura;
- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

I beni immobili sono meglio descritti nella perizia estimativa, redatta dall'Architetto Renato Talamo con studio in Bergamo che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica dei beni si rimanda alla perizia, ribadendo che la vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, senza che la procedura presti alcuna garanzia né assuma alcun obbligo sul punto.

I beni afferenti l'azienda vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noti, conosciuti, visti e piaciuti ai partecipanti, escludendo espressamente qualsivoglia responsabilità e garanzia sul punto in capo alla procedura; ogni eventuale necessità di procedere a rinnovi, proroghe, volture di titoli abilitativi come pure alla richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni ai sensi della normativa

applicabile, rimane ad esclusivo carico, cura e spese dell'aggiudicatario, esclusa ogni contestazione o responsabilità al riguardo a carico della curatela.

Gli offerenti assumono a loro esclusivo carico ogni onere o spesa che dovesse sostenersi in ordine alle eventuali difformità/irregolarità riscontrate, anche di natura ambientale da inquinamento o di ogni altro vizio, difetto, carenza di qualità o irregolarità amministrativa, senza che la procedura presti alcuna garanzia né assuma alcun obbligo sul punto.

Gli offerenti dichiarano di ben conoscere lo stato e le condizioni in cui il lotto attualmente si trova e di accettarle integralmente, rinunciando ora e per il futuro ad ogni e qualsiasi contestazione, richiesta o rivalsa nei confronti del fallimento e della curatela, che rimangono pertanto esonerati espressamente da ogni obbligo di garanzia, di qualsiasi tipo e natura, legale, amministrativa, fiscale, ambientale o convenzionale, normalmente incombente al soggetto venditore, anche in ordine ai vizi e difetti anche occulti e comunque non evidenziati negli atti e perizie messi a disposizione dal fallimento, che il lotto stesso abbia appalesato o dovesse in futuro appalesare, senza che la procedura presti alcuna garanzia né assuma alcun obbligo sul punto, rinunciando per l'effetto gli offerenti ad ogni conseguente azione.

Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri e le tasse di trasferimento dei beni, tra cui, si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo: le spese dell'atto di trasferimento del complesso aziendale e delle relative trascrizioni, e della cancellazione da ipoteche e gravami. Cancellazione, quest'ultima, che verrà richiesta dalla curatela, come già sopra riportato, ai sensi dell'art. 108 L.F., al Giudice Delegato su decreto che verrà esibito ad integrale riscossione del prezzo di vendita.

Si specifica come in ipotesi di beni non conformi a prescrizioni di legge tali da renderli incommerciabili, il proponente sarà comunque tenuto a corrispondere l'intero prezzo offerto, restando inteso che quest'ultimo sarà tenuto a proprie cure e spese a smaltire e dismettere detti beni secondo le vigenti normative in materia, esclusa qualsivoglia responsabilità del fallimento.

Si specifica che tramite pec del 4 agosto 2021 la Provincia di Bergamo ha comunicato l'archiviazione dell'istanza di Autorizzazione Unica Ambientale presentata in precedenza da Nord Premiscelati per l'insediamento ubicato in Comune di Averara via Provinciale n. 2; pertanto l'acquirente dovrà provvedere alla pratica ambientale ex novo.

*

Un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato secondo le modalità disposte dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Bergamo, una sola volta, in giorni non festivi, sui quotidiani "L'Eco di Bergamo" e "Il Sole 24 Ore", mentre l'avviso integrale con perizie sarà pubblicato sul 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; www.canaleaste.it; www.auctionitaly.it; www.auctionitaly.com; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.esecuzionigiudiziarie.it; www.asteonline.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Bergamo, 22.09.2021

Il Curatore Fallimentare
Dott. Franco Cannizzo