

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile e

Fallimentare Fallimento n° 103/2011

TELKO SRL

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il curatore fallimentare, dott.ssa Luciana Fogaroli, con studio in Bergamo, Via Filippo Corridoni n. 50, telefono 035/363091, fax 035/363092, Pec: lucianamaria.fogaroli@pec.commercialisti.it, Email: lucianafogaroli@studiofogaroli.it

COMUNICA

L'apertura della procedura competitiva avente ad oggetto la vendita senza incanto delle seguenti unità immobiliari:

VENDITA CONGIUNTA LOTTO 1 E LOTTO 2

LOTTO N. 1 - Fabbricato industriale con uffici – appartamento (non realizzato) - tettoia in Entratico (BG)

- **Viale Enrico Mattei n. 3:** piena proprietà di fabbricato industriale con uffici e appartamento (non realizzato), tettoia parzialmente gravata da diritto di superficie in favore di terzi, beni posti nel Comune di Entratico (BG), in Viale Enrico Mattei n.3.

Fabbricato industriale con uffici: unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati: foglio 3, mappale 3233 subalterno 701 – categoria D/7, rendita € 26.490,00.

Appartamento: appartamento posto al piano primo del fabbricato industriale, seppur regolarmente autorizzato ed accatastato, non è mai stato realizzato, è al rustico. La destinazione attuale dell'unità immobiliare è ad uso deposito/magazzino, identificata catastalmente come segue: foglio 3, mappale 3233 subalterno 702 – categoria A/3, classe 2, 5 vani, rendita € 335,70.

Tettoia: unità immobiliare ad uso tettoia a servizio del capannone di cui al mappale 3233 sub. 701, deriva dalla dichiarazione di u.i.u. secondo l'art. 19 D.L. n. 78/2010, avvenuta in data 13 febbraio 2015 protocollo n. BG0028932 dell'UPT di Bergamo. Il mappale 3909 deriva a sua volta dal Tipo Frazionamento

e Mappale n. 18841 del 30.01.2015, operazione resasi necessaria per l'aggiornamento catastale allo stato dei luoghi così come verificato / eseguito dall'Arch. Morri che, a titolo meramente semplificativo e non esaustivo, così si indicano: *stralcio dagli ex mappali, 2067, 2069, 2431, 2432, 2433, 2434 del mapp. ora identificato al N.C.E.U. con il mappale 3909 sub. 1 Fg. 3; richiesta ad UBI / ██████████ srl della ratifica / conferma / accettazione dell'accorpamento dei predetti mappali o porzioni nel mappale ora identificato al N.C.E.U. con il mappale 3908 nonché fusione del mappale 3909 sub 701 (C/7) e del mappale 3233 sub. 701 (D/7) per ottenere un allineamento della mappa alla situazione attuale, che rispecchia la suddivisione dei lotti così come indicata/eseguita dalla stessa Arch. Morri.*

Intestazione al 23.9.2021: Telko Srl proprietà per l'area 1/1; ██████████ ██████████, proprietà superficiaria 1/1. Foglio 3 mappale 3909 subalterno 701 – categoria C/7, classe U, consistenza 59 metri quadrati, superficie catastale 71 metri quadrati, rendita € 70,08. Relativamente a tale ultima unità immobiliare si rende noto che

- in data 22.05.2019 la curatela riceveva a mezzo pec dall'indirizzo ubileasing.info@pecgruppoubi.it l'impegno da parte di UBI Leasing alla cessione a titolo gratuito al Fallimento del diritto di superficie sul mappale 3909 sub 1 (diritto di superficie spettante ad UBI Leasing al momento della comunicazione ed ora spettante a ██████████ S.r.l.), contestualmente all'acquisto da parte di UBI Leasing dell'immobile di cui al lotto 2;
- in data 13.12.2019 UBI Leasing si aggiudicava il lotto 2, "diritto di proprietà per l'area" sita in Entratico, distinta al Catasto Terreni nel foglio 9 (foglio di mappa 903) con il mappale 3908;
- stante l'inadempimento all'obbligo di procedere al saldo prezzo nei termini, in data 06.10.2021 veniva inviata ad UBI Leasing diffida ad adempiere relativamente al versamento del saldo prezzo ed alle altre obbligazioni da essa assunte ;
- in data 16.12.2021 la curatela inviava ad UBI Leasing dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione.

Consistenza

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva così suddivisa: al piano terra capannone di ca. 2.246,40 mq, uffici di ca. 336,40 mq, tettoia di ca. 643,11 mq.; al piano primo magazzino di ca. 336,40 mq; al piano interrato deposito di ca. 637,95 mq. L'area esterna si estende per un totale di 1.722,60 mq. Si precisa che i dati sono desunti da verifiche planimetriche cartacee e non da rilievi in loco.

Regolarizzazioni a cura e spese del futuro acquirente.

Dalle ispezioni effettuate, si è rilevato che:

- nessuna richiesta di agibilità è stata rinvenuta nella documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Entratico;
- non è presente alcuna comunicazione di fine lavori;
- non è stata reperita documentazione relativa alla conformità degli impianti tecnologici esistenti e /o il collaudo statico ;
- al piano primo, nelle tavole progettuali depositate (agli atti del Comune) è previsto un appartamento. La destinazione verificata durante il sopralluogo è quella di deposito/magazzino. Catastalmente risulta un A/3;
- per la tettoia esterna, parte integrante del presente lotto 1, si dovrà procedere alla fusione dei mappali 3233 sub. 701 D/7 e 3909 sub. 701 C/7, in quanto si sono resi necessari gli allineamenti in mappa.

L'acquirente dovrà eseguire le opportune valutazioni tecniche per dividere le forniture e riqualificare gli impianti ai fini energetici.

Stato di occupazione degli immobili

Il fabbricato industriale con uffici – appartamento (non realizzato) – tettoia non risultano occupati al momento del sopralluogo da parte del perito. Trattasi di beni LIBERI.

Accesso

Al capannone si accede mediante un ingresso pedonale esclusivo (civico n. 3), mentre all'area esterna pavimentata antistante si accede attraverso ampio ingresso carrabile comune al Lotto 2 (civico n. 5). Tale ingresso insiste in parte sul lotto 2, ed in parte sul mappale 3909 subalterno 701 :per garantire la prosecuzione dello stabile utilizzo dello stesso sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio a carico del lotto 2 così come meglio esposto in perizia e salvo l'esercizio del diritto di superficie oggi spettante a ██████████ sul mappale 3909 subalterno 701. Il perito ha dichiarato di aver verificato nell'anno 2019 presso l'ufficio tecnico comunale l'esistenza della possibilità di richiedere un proprio accesso carrabile esclusivo: richiesta e realizzazione saranno a cura e spese del futuro acquirente.

Valore del LOTTO 1: valore complessivo indicato nella perizia di stima, redatta nel mese di luglio 2014 e successivamente revisionata più volte (con ultimo aggiornamento al mese di marzo 2019), dal perito nominato dalla procedura, Architetto Alessandra Morri, con studio in Bergamo (BG), Via A. Maj n.18/A, è pari ad euro 1.005.000,00 , di cui euro 960.000,00 (novecentosessantamilaeuro/00) riferiti al fabbricato industriale e all'appartamento ed euro 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro/00) alla tettoia.

LOTTO N.2: Diritto di proprietà – gravato da diritto di superficie– dell'ente urbano di cui al fg 9 mapp.3908 e 3909 sub 701 NCT di Entratico.

Il valore di stima del LOTTO N. 2 indicato nella perizia del 30.01.2019, redatta dall' Architetto Alessandra Morri di Bergamo, è pari ad € 20.000.

| | |
|--|---------------------|
| Prezzo base d'asta del lotto 1 | € 423.984,38 |
| Prezzo base d'asta del lotto 2 | € 20.000,00 |
| Totale | € 443.984,38 |
| Rilanci minimi | € 10.000,00 |
| Offerta minima (pari al 75% del prezzo base d'asta) | € 332.988,28 |

Tale procedura competitiva verrà effettuata avanti al Notaio dott. Guido De Rosa di Bergamo, con studio in Via S. Spaventa n. 7, il giorno **1 marzo 2022 alle ore 10:00**.

Le offerte irrevocabili di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa direttamente presso il Notaio Dott. Guido De Rosa con studio in Bergamo Via Silvio Spaventa n.7, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 febbraio 2022**. Sulla busta deve essere indicato la data di vendita e il numero del fallimento (n.103/2011). Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine di scadenza o in luogo diverso da quello indicato.

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 a FALLIMENTO TELKO SRL , che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

L'offerta irrevocabile ai sensi dell'art. 571 e dovrà contenere:

- se l'offerente è persona fisica: le generalità complete, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventualmente la partita iva se l'offerta è effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), indirizzo di posta elettronica certificata o in mancanza non certificata, domicilio, recapito telefonico, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), fotocopia dei documenti d'identità; se l'offerente è minorenni, 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 a cui dovranno essere intestati i beni, oltre alle generalità del legale rappresentante (compresa fotocopia di documento d'identità) e dimostrazione dei relativi poteri (in tal caso l'offerta dovrà essere corredata da visura aggiornata del Registro delle Imprese ed eventuale verbale di Assemblea);

- l'indicazione che l'offerta è predisposta congiuntamente per i lotti 1 e 2;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo come sopra riportato;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso attenta diretta ed attenta visione degli immobili, del presente bando, nonché dei relativi allegati, e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva, per la cessione dei lotti ivi indicati, assumendosi l'onere e l'obbligo di effettuare prima di formulare l'offerta tutte le verifiche che possa ritenere o si debbano ritenere opportune e necessarie al fine di una più completa / esatta determinazione della situazione di fatto e di diritto dei beni oggetti di bando.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese inerenti la vendita ed il passaggio di proprietà saranno poste a carico dell'acquirente, con esonero della procedura fallimentare da qualsiasi partecipazione a tali spese. L'onere e il costo per l'asporto e lo smaltimento del materiale/documentazione residui che si trovano all'interno del fabbricato saranno a carico dell'acquirente.

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 come sopra riportato.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore, anche non avvocato, che potrà presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c., purché munito di procura autenticata da notaio.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, al netto di quanto già versato a titolo di cauzione, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Fallimento Telko S.r.l. pena la definitiva perdita della cauzione.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Curatore otterrà dal Giudice Delegato alla procedura il decreto che ordinerà la cancellazione dei vincoli, ipoteche ed altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili non opponibili all'aggiudicatario; la cancellazione avverrà a cura della procedura con l'ausilio del Notaio rogante, spese a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti, con tutte le eventuali ragioni, azioni e servitù, sia attive che passive; la vendita è a corpo e non a misura.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà

essere revocata per alcun motivo ed in nessun caso il compratore potrà pretendere alcunché dalla Curatela e/o dalla Procedura Fallimentare.

Con riferimento alla descrizione sommaria, i vincoli ed oneri giuridici, diritti di terzi, le pratiche edilizie ed altre informazioni utili all'acquirente, esso potrà fare riferimento alle relazioni di stima redatte dal perito, architetto Alessandra Morri, che dovranno essere previamente consultate ed alle quali l'acquirente potrà fare riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza degli oneri, pesi e diritti di terzi gravanti sui beni a qualsiasi titolo ivi comprese eventuali servitù di uso pubblico e/o a favore di terzi e per la loro regolarità edilizia e urbanistica, con espressa manleva e rinuncia a qualsivoglia contestazione nei confronti della Curatela e/o della Procedura Fallimentare.

I beni potranno essere visionati dagli interessati all'acquisto, accompagnati da un incaricato del Curatore, entro 10 giorni dalla relativa richiesta scritta. Le visite saranno programmate in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato secondo le modalità disposte dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Bergamo, sul sito ufficiale del Tribunale di Bergamo www.tribunale.bergamo.it, per un giorno sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "L'Eco di Bergamo", sui portali nazionali regolarmente iscritti all'elenco ministeriale che previsto dal DM 31/10/2006, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it/pvp, con termine minimo di pubblicazione pari a 30 giorni.

Bergamo, 22.12.2021

IL CURATORE

Dott.ssa Luciana Fogaroli