

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Sezione Fallimentare**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2015**

**FABIANI S.r.l. in liquidazione**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Giovanni Panzeri**

**COMMISSARI GIUDIZIALI: Dott. Andrea Cortinovis, Dott. Mario Papalia, Avv.to Enrico Felli**

**LIQUIDATORI GIUDIZIALI: Dott. Raffaele Moschen, Dott. Stefano Mecca, Avv.to Massimo Gelmini**

\* \* \*

**BANDO DI GARA PER LA CESSIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL CONCORDATO  
PREVENTIVO FABIANI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

\* \* \*

Nell'ambito del Piano delle Attività di Liquidazione, depositato in data 3 dicembre 2016, sul quale, previo parere favorevole dei Commissari Giudiziali e del Comitato dei Creditori, è stato apposto il visto di approvazione e controllo da parte del Giudice Delegato, è stata prevista *"... la vendita degli immobili avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F., secondo procedure competitive strutturate in modo tale da assicurare, attraverso adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati..."*.

Con la presente informativa vengono definite le modalità di vendita dei beni immobili di proprietà della Procedura.

\* \* \*

**1. OGGETTO DELLA VENDITA**

**Lotto 1: Complesso edilizio a carattere industriale sito in Dalmine (BG), via Frà Galgario n. 13**

Tale lotto è costituito da:

- Complesso edilizio industriale sito in comune di Dalmine (BG), via Frà Galgario n. 13, censito al NCEU al foglio 3, particella 531, 749 e 1061, costituito da:
  - ✓ Palazzina uffici realizzata lungo il lato ovest della proprietà, sviluppata su due livelli di piano fuori terra, così composti:

- Piano terra, occupato da ingresso, reception, otto uffici tecnici e amministrativi, oltre ad archivio e bagno;
- Piano primo, occupato da sala riunioni, sette uffici amministrativi e direzionali, oltre a due bagni, archivio e balcone;

i due livelli sono collegati fra loro mediante un vano scala interno e una scala esterna;

- ✓ Capannone artigianale realizzato lungo il lato est della proprietà, sviluppato su un unico livello di piano, occupato da un unico locale utilizzato quale deposito;
- ✓ Capannone artigianale realizzato fra i corpi di fabbrica precedentemente descritti, sviluppato prevalentemente su un livello di piano fuori terra, occupato da deposito, spogliatoi, servizi igienici e locali tecnici; nella zona soprastante è stato ricavato un soppalco destinato a deposito, locale raggiungibile mediante una scala a chiocciola;
- ✓ Area esterna esclusiva interamente recintata e pavimentata, sulla quale, lungo il confine in lato sud, è stata realizzata una tettoia ad uso parcheggio.

\*\*\*

**Lotto 2: autorimessa sita in Dalmine (BG), nel condominio denominato “Le villette”**

Tale lotto è costituito da:

- autorimessa sita in Dalmine (BG), nel condominio denominato “Le villette”, identificato al NCEU del Comune di Dalmine al foglio 19 mapp. 3025 sub. 9.

\*\*\*

**Lotto 3: autorimessa sita in Dalmine (BG), nel condominio denominato “Le villette”**

Tale lotto è costituito da:

- autorimessa sita in Dalmine (BG), nel condominio denominato “Le villette”, identificato al NCEU del Comune di Dalmine al foglio 19 mapp. 3025 sub. 15.

\*\*\*

**Lotto 4: autorimessa sita in Dalmine (BG), nel condominio denominato “Le villette”**

Tale lotto è costituito da:

- autorimessa sita in Dalmine (BG), nel condominio denominato "Le villette", identificato al NCEU del Comune di Dalmine al foglio 19 mapp. 3025 sub. 16.

\*\*\*

**Lotto 5: autorimessa sita in Dalmine (BG), nel condominio denominato "Le villette"**

Tale lotto è costituito da:

- autorimessa sita in Dalmine (BG), nel condominio denominato "Le villette", identificato al NCEU del Comune di Dalmine al foglio 19 mapp. 3025 sub. 19.

\*\*\*

**Lotto 6: ½ terreno sito in Gromo (BG)**

Tale lotto è costituito da:

- terreno sito in Gromo (BG), avente una superficie di 3.200 mq., di proprietà per ½ della Procedura, censito al NCT del Comune di Gromo al foglio 9 mapp. 1402.

\*\*\*

**Lotto 7: terreno sito in Ozieri (SS)**

Tale lotto è costituito da:

- appezzamenti di terreno non contigui siti in Ozieri (SS), aventi una superficie di 1.519 mq, censiti al NCT del Comune di Ozieri al foglio 63 mapp. 653-654 e al foglio 64 mapp. 210-211.

\*\*\*

**Lotto 8: terreno sito in Sassari (SS)**

Tale lotto è costituito da:

- appezzamenti di terreno siti in Sassari (SS), località "Sorigheddu", territorio di Nurra, aventi una superficie di 402.126 mq, censiti al NCT del Comune di Sassari al foglio 50 mapp. 6-7-8-9-13-14 e al foglio 58 mapp. 22-23-26-27-29-72-73-75.

Attualmente inedificabili e lasciati allo stato naturale e su cui insiste un vecchio fabbricato rurale inutilizzabile di 144 mq, recuperabile mediante ristrutturazione ed

adibibile a ricovero attrezzi ed a residenza legata al fondo.

\*\*\*

**Lotto 9: terreno sito in Villacidro (VS)**

Tale lotto è costituito da:

- terreno sito in Villacidro (VS) avente una superficie di 11.910 mq, censito al NCT del Comune di Villacidro al foglio 809 mapp. 106 ed attraversato sul confine nord da una servitù di elettrodotto in favore dell'Enel.

\*\*\*

**Lotto 10: terreno sito in Porto Torres (SS)**

Tale lotto è costituito da:

- terreno edificabile sito in Porto Torres (SS), censito al NCT del Comune di Porto Torres al foglio 8 mapp. 3076-3077-3078, dal 3080 al 3086, dal 3092 al 3129, 3135-3136-3141-3142-3143.

\*\*\*

Per una migliore descrizione dei suddetti immobili si fa riferimento alla perizia estimativa redatta in data 28 dicembre 2015 dall'Arch. Giuseppe Belotti e allegata al presente bando di vendita.

**2. CONDIZIONI DI VENDITA**

2.1. Il **prezzo base** di gara per ogni singolo lotto è fissato come di seguito al valore di perizia:

- **LOTTO 1** EURO **959.790,00.=** (novecentocinquantanovemilasettecentonovanta/00)
- **LOTTO 2** EURO **10.000,00.=** (diecimila/00)
- **LOTTO 3** EURO **10.000,00.=** (diecimila/00)
- **LOTTO 4** EURO **10.000,00.=** (diecimila/00)
- **LOTTO 5** EURO **10.000,00.=** (diecimila/00)
- **LOTTO 6** EURO **19.200,00.=** (diciannovemiladuecento/00)
- **LOTTO 7** EURO **6.076,00.=** (seimilasettantasei/00)

- **LOTTO 8 EURO 572.214,15.=** (cinquecentosettantaduecentoquattordici/15)
- **LOTTO 9 EURO 16.029,00.=** (sedicimilaventinove/00)
- **LOTTO 10 EURO 1.104.668,40.=** (unmilionecentoquattromilaeseicentossessantotto/40)

oltre ad imposte di legge.

2.2. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni ricompresi nei singoli lotti attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, mediante rogito notarile da stipularsi presso un notaio incaricato dalla Procedura, come *“vista e piaciuta”*, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalle leggi vigenti, senza garanzie da parte della Procedura.

La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura concorsuale, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

2.3. La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nella perizia relativa ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.

2.4. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti relativamente ai beni immobili saranno a totale carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

2.5. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

### **3. OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

3.1 Le offerte irrevocabili di acquisto **per i Lotti n. 1-2-3-4-5-6** dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Dott. Raffaele Moschen, via Monte Ortigara n. 5, 24121 Bergamo (tel. 035-2285011) entro il **termine perentorio del giorno 19 aprile 2018 alle ore 12,00**, facendo fede la data e l'ora di consegna apposte per la ricezione sulla busta dalle addette alla Segreteria del predetto Studio. Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo.

4.1 Le offerte irrevocabili di acquisto **per i Lotti n. 7-8-9-10** dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Laura Faedda, Largo Ittiri n. 11, 07100 Sassari (tel. 079-231426) entro il **termine perentorio del giorno 18 aprile 2018 alle ore 12,00**, facendo fede la data e l'ora di consegna apposte per la ricezione sulla busta dalle addette alla Segreteria del predetto Studio. Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo.

3.2 Sulla busta dovrà essere indicato **"OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL LOTTO N° \_\_\_\_ C.P. FABIANI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE 10/2015"**.

3.3 A pena di inammissibilità, con conseguente esclusione dell'offerta di acquisto, la domanda irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- a. la richiesta di partecipazione alla vendita firmata;
- b. i dati anagrafici dell'offerente se persona fisica: **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o sede, recapito telefonico del soggetto acquirente**. Se l'offerente è una persona giuridica: **denominazione, sede legale, codice fiscale e partita iva dell'impresa, visura camerale dell'impresa, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del legale rappresentante, la documentazione attestante i poteri del soggetto firmatario della richiesta di partecipazione e copia della carta d'identità del legale rappresentante**;
- c. **l'indicazione del prezzo offerto, che - a pena di esclusione - non potrà essere inferiore al prezzo fissato in:**
  - **Euro 959.790,00.= per il Lotto 1;**

- **Euro 10.000,00.= per il Lotto 2;**
- **Euro 10.000,00.= per il Lotto 3;**
- **Euro 10.000,00.= per il Lotto 4;**
- **Euro 10.000,00.= per il Lotto 5;**
- **Euro 19.200,00.= per il Lotto 6;**
- **Euro 6.076,00.= per il Lotto 7;**
- **Euro 572.214,15.= per il Lotto 8;**
- **Euro 16.029,00.= per il Lotto 9;**
- **Euro 1.104.668,40.= per il Lotto 10.**

- d. **assegno circolare a titolo di cauzione intestato a “FABIANI SRL IN LIQUIDAZIONE E IN C.P.” per un importo pari al 10% del prezzo offerto;**
- e. la dichiarazione di aver preso attenta visione delle presenti condizioni di vendita, nonché dei relativi allegati e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva;
- f. la dichiarazione di aver attentamente verificato i beni oggetto di vendita in ogni loro componente e di ben conoscerne lo stato di fatto e di diritto;
- g. la dichiarazione che i beni ricompresi nei Lotti, come identificati e descritti nel bando di gara, saranno acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- h. la dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita, ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese di trasferimento nonché quelle di cancellazione delle formalità gravanti<sup>1</sup>;
- i. la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dei beni ricompresi nei lotti e del bando di gara e di accettarne integralmente tutte le previsioni.

L'offerta una volta presentata non potrà essere oggetto di rinuncia.

#### **4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

---

<sup>1</sup> Ai fini fiscali si precisa che la cessione dei beni immobili è soggetta ad imposta di registro/iva, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti al momento della stipula dell'atto di compravendita.

- 4.1 **In data 20 aprile 2018 alle ore 10,00** presso lo Studio del Dott. Raffaele Moschen, via Monte Ortigara n. 5, 24121 Bergamo (tel. 035-2285011) si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte e alle operazioni di aggiudicazione e vendita dei singoli **Lotti 1-2-3-4-5-6**, con l'avvertenza che **si procederà alla vendita anche in caso di assenza degli offerenti.**
- 4.2 **In data 19 aprile 2018 alle ore 14,00** presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Laura Faedda, Largo Ittiri n. 11, 07100 Sassari (tel. 079-231426) si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte e alle operazioni di aggiudicazione e vendita dei singoli **Lotti 7-8-9-10**, con l'avvertenza che **si procederà alla vendita anche in caso di assenza degli offerenti.**
- 4.3 I Liquidatori Giudiziali/il Notaio procederanno/procederà, secondo l'ordine di consegna delle buste, alla loro apertura ed a verificarne la loro validità. Le offerte considerate invalide saranno escluse dal prosieguo della procedura competitiva, con facoltà per il soggetto escluso di fare verbalizzare eventuali osservazioni.
- 4.4 L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare.
- 4.5 In presenza di un'**unica offerta valida**, l'**aggiudicazione** sarà disposta a favore dell'**unico offerente al prezzo da questi offerto**, anche se non comparso.
- 4.6 **In caso di più offerte valide, si procederà alla gara** mediante offerte in aumento tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, anche se assenti, **partendo dall'offerta più alta** con rilanci minimi in aumento che non potranno essere inferiori a:
- **Euro 10.000,00.=** (diecimilamila/00) per il **Lotto 1**
  - **Euro 1.000,00.=** (mille/00) per il **Lotto 2**
  - **Euro 1.000,00.=** (mille/00) per il **Lotto 3**
  - **Euro 1.000,00.=** (mille/00) per il **Lotto 4**
  - **Euro 1.000,00.=** (mille/00) per il **Lotto 5**
  - **Euro 1.000,00.=** (mille/00) per il **Lotto 6**
  - **Euro 500,00.=** (cinquecento/00) per il **Lotto 7**

- Euro 10.000,00.= (diecimila/00) per il **Lotto 8**

- Euro 1.000,00.= (mille/00) per il **Lotto 9**

- Euro 20.000,00.= (ventimila/00) per il **Lotto 10**

e dovranno avvenire nel termine di un minuto; in assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dell'ultima offerta in aumento valida, verrà aggiudicato il singolo lotto in favore del miglior offerente.

Nel caso di più offerte uguali, ed in mancanza di rilanci, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta in busta chiusa.

4.7 Gli assegni circolari consegnati dai soggetti non aggiudicatari del singolo lotto, saranno restituiti immediatamente ai presenti e, salvo diversa espressa richiesta, inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti.

4.8 I Liquidatori relazioneranno gli Organi della Procedura in ordine all'esito della gara mediante deposito della documentazione prevista dall'art. 107 comma 5 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione ex art. 107 e 108 L.F..

L'aggiudicazione diverrà definitiva, in mancanza di offerte superiori di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione, allo scadere del decimo giorno dall'avvenuta aggiudicazione.

## **5. PAGAMENTO DEL PREZZO**

5.1 **Entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio incaricato dalla Procedura, Dott. Giovanni Vacirca di Bergamo (**per i Lotti 1-2-3-4-5-6**) /Dott.ssa Laura Faedda di Sassari (**per i Lotti 7-8-9-10**), l'atto formale di trasferimento dei beni ricompresi nei singoli lotti.

5.2 Il **saldo del prezzo**, dedotto quanto versato a titolo di cauzione, dovrà essere **versato dall'acquirente** tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura "FABIANI SRL IN LIQUIDAZIONE E IN C.P." o bonifico bancario sul conto corrente della Procedura.

5.3 L'aggiudicatario, nello stesso termine, dovrà corrispondere un importo pari alle spese inerenti il trasferimento dei beni ricompresi nei singoli lotti, quali a titolo esemplificativo imposta di

registro, imposta ipotecaria e catastale, oneri notarili, spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni.

5.4 Ad avvenuto saldo del prezzo, i Liquidatori Giudiziali richiederanno l'ordinanza di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

5.5 In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione ed indicate nel presente bando di gara, l'aggiudicatario dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite dalla Procedura a titolo di cauzione saranno trattenute integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo di risarcimento danni, con riserva di maggiore quantificazione, da parte della Procedura.

## **6. PUBBLICITA'**

I Liquidatori Giudiziali, entro il 30° giorno antecedente la data della gara, provvederanno a pubblicare il presente regolamento di vendita secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge e dal protocollo d'intesa del 21 gennaio 2014, stipulato tra il Tribunale di Bergamo e la società Edicom Finance S.r.l., e più precisamente:

- pubblicazione, per estratto, sui quotidiani "*Eco di Bergamo*" (per i Lotti dal n. 1 al n. 6), "*La Nuova Sardegna*" (per i Lotti dal n. 7 al n. 10) e "*Il Sole 24 Ore*" (per i Lotti n. 1-8-10);
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, del bando di vendita e di copia delle perizie di stima con i relativi allegati, sul sito internet del Tribunale di Bergamo ([www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it)) e sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31 ottobre 2006, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), nonché sui portali internazionali multilingue [www.auctionsitaly.com](http://www.auctionsitaly.com) e [www.auctionsitaly.it](http://www.auctionsitaly.it);

al fine di consentire la massima informazione e partecipazione degli interessati.

Prima del completamento delle operazioni di vendita, i Liquidatori Giudiziali, ai sensi dell'art. 107, comma 3 L.F., dovranno notificare un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

## **7. DATI ED INFORMAZIONI**

Ciascun interessato, previo appuntamento con i Liquidatori Giudiziali, potrà visionare ed ispezionare i beni oggetto di vendita ed ottenere ogni informazione in merito.

Gli interessati potranno prendere visione della perizia di stima redatte dall'Arch. Giuseppe Belotti.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Collegio dei Liquidatori Giudiziali, nella persona del Dott. Raffaele Moschen, via Monte Ortigara n. 5 - 24121 Bergamo, tel. 035-2285011 - fax 035-211704 – indirizzo pec: [cpo10.2015bergamo@peconcordati.it](mailto:cpo10.2015bergamo@peconcordati.it).

\* \* \*

Il presente regolamento di gara non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o una sollecitazione al pubblico risparmio, ma solo invito ad offrire.

Bergamo, 24 gennaio 2018.

***I LIQUIDATORI GIUDIZIALI***

Dott. Raffaele Moschen

Dott. Stefano Mecca

Avv.to Massimo Gelmini