

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO N.136/2015 DELLA BEGNINI S.P.A.

Giudice Delegato: dr.ssa Giovanna Golinelli

Collegio dei Curatori: dr. Maurizio Salvetti, avv. Massimo Gelmini, dr. Marco Leidi

INVITO AD OFFERTE MIGLIORATIVE PER ACQUISTO BENE IMMOBILE

E COMPLESSO AZIENDALE

I Curatori hanno ricevuto, per ciascuno dei seguenti lotti, un'offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata:

LOTTO 02 (sesto esperimento)

Complesso alberghiero e di ristorazione denominato "La Muratella", sito in Cologno al Serio (BG), strada provinciale Francesca n.122 composto da beni immobili, beni mobili e rami d'azienda.

Beni immobili:

a) fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati al fl. 6 mapp. 1173 Cat. D/7; il suolo su cui sorge il fabbricato è riportato nel Catasto Terreni al fl. 9 con il mapp. 1173, are 45.00 e.u.;

b) fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati al fl. 6 mapp. 8468 sub 2 Cat. A/2; mapp. 8468 sub 3 Cat. C/6; mapp. 8468 sub 4 Cat. C/2; il suolo su cui insiste il fabbricato è riportato nel catasto terreni al fl. 9 mapp. 8468 di are 19.70 e.u.;

c) fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati al fl. 6 mapp. 1179 sub 701 Cat. D/2; mapp. 1179 sub 702 Cat. C/1; mapp. 1179 sub 704 Cat. C/1; mapp. 1179 sub 707 Cat. C/2; mapp. 1179 sub 708 Cat. D/2; mapp. 1179 sub 709 Cat. D/2; il suolo

su cui insiste il fabbricato è riportato nel Catasto Terreni al fl. 9 mapp. 1179 di are 9.50 e.u.;

d) fabbricati riportati nel Catasto Fabbricati al fl. 6 mapp. 1184 sub 701 Cat. A/3; mapp. 1184 sub 702 Cat. A/3; mapp. 1184 sub 703 Cat. C/2; mapp. 1184 sub 704 Cat. C/2; mapp. 1184 sub 705 Cat. C/2; mapp. 1184 sub 706 Cat. C/2; mapp. 1183 sub 710 graffato al 1184 sub 708 Cat. D/2; mapp. 1183 sub 701 Cat. C/3; mapp. 1183 sub 702 Cat. C/1; mapp. 1183 sub 703 Cat. D/2; mapp. 1183 sub 705 Cat. C/6; mapp. 1183 sub 706 Cat. C/2; mapp. 1183 sub 707 Cat. D/1; mapp. 1183 sub 708 Cat. C/2; il suolo su cui insistono i fabbricati è riportato nel Catasto Terreni al fl. 9 mapp. 1183 di are 26.20 e.u.; 1184 di are 62.40 e.u.;

e) fabbricato (cabina enel) riportato nel Catasto Fabbricati al fl. 9 mapp. 7249;

f) le aree annesse sono riportate nel Catasto Terreni al fl. 9 mapp. 255 di are 13.30; mapp. 256 di are 3.30.70; mapp. 276 di are 24.80; mapp. 1181 di are 4.65; mapp. 1187 di are 1.20.50; mapp. 1196 di are 16.20; mapp. 1200 di are 43.30; mapp. 1201 di are 28.00; mapp. 1450 di are 20.20; mapp. 2258 di are 12.40; mapp. 7978 di are 8.90; mapp. 7980 di are 43.30.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima dell'arch. Alessandra Morri, che costituiscono parte integrante del presente avviso; le relazioni di stima evidenziano difformità edilizie nel fabbricato ad uso ristorazione (veranda ottagonale difforme) e numerose difformità catastali in tutti i fabbricati, da regolarizzare

a cure e spese dell'aggiudicatario; la copertura di parte del mapp. 1173 al fl. 6 è in eternit e dovrà essere bonificata a cure e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che, successivamente alla relazione di stima dell'arch. Morri, è stato aggiornato l'accatastamento del mapp. 1173 ed è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria relativo all'ampliamento di cubatura per la realizzazione di un centro benessere.

Beni mobili di compendio dell'albergo-ristorante (arredi del ristorante, arredi dell'albergo, arredi della sala congressi, suppellettili, impianti di cucina, macchine per ufficio) il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'arch. Alessandra Morri, che costituisce parte integrante del presente avviso.

Si precisa che i beni sopra indicati sono oggetto di contratti d'affitto di rami d'azienda (alberghiero e ristorazione) stipulati in data 29.12.2014 entrambi in scadenza al 31.12.2020, ma con facoltà delle parti, decorsi due anni dall'inizio dei contratti (01.01.2015) di recedere con un preavviso di dodici mesi.

Il prezzo offerto è di €3.000.000,00 (tremilioni/00), di cui €121.776,94 da imputarsi ai beni mobili, oltre imposte di legge.

L'offerta pervenuta prevede che il prezzo sarà pagato quanto ad €1.602.287,28 mediante accollo del debito del Fallimento nei confronti di Nostos SPV s.r.l., quale attuale creditrice ipotecaria di primo grado sui comparti 2A, 2B1 e 2B3 del lotto e quanto ad €1.397.712,72 sarà corrisposto al

fallimento.

La descritta modalità di pagamento è stata autorizzata dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato.

LOTTO 06 (settimo esperimento)

Complesso di fabbricati dismessi ex Zerowatt sito in Alzano Lombardo (BG) località Nese, costituito da fabbricati ad uso produttivo, ad uso ufficio e ad uso abitazione, in stato di abbandono, identificati al catasto fabbricati come segue: via Busa 19 Sl-T-1-2, Sezione NE fg.9 mapp.352 sub 703 cat. D/7, mapp.1103 sub 702 e mapp.1505 sub 702; il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'arch. Alessandra Morri. Si precisa che la copertura dei fabbricati ad uso produttivo è costituita da lastre di cemento-amianto e dovrà essere bonificata a cure e spese dell'acquirente.

Il prezzo offerto è di €250.000,00 (duecentocinquantamila/00), oltre imposte di legge.

L'offerta pervenuta prevede che il prezzo offerto sarà pagato quanto ad €73.150,00 mediante accollo del debito del Fallimento nei confronti di Nostos SPV s.r.l., quale attuale creditrice ipotecaria di primo grado sul cespite e quanto ad €176.850,00 sarà corrisposto al fallimento.

La descritta modalità di pagamento è stata autorizzata dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato.

Eventuali offerte irrevocabili migliorative, da presentare separatamente per ciascuno dei due lotti, dovranno essere fatte pervenire allo studio del Notaio Alfredo Coppola Bottazzi in Bergamo via Tasca n.3, cauzionate con assegno circolare intestato al Fallimento Begnini s.p.a. di importo

pari al 10% del prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore a quello sopra indicato per ciascun lotto, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno non festivo precedente quello fissato per la vendita senza incanto, che si terrà presso lo studio del Notaio Alfredo Coppola Bottazzi, il giorno 31 luglio 2018 alle ore 15,00.

Si precisa quanto segue:

- qualora l'aggiudicatario fosse soggetto diverso da quelli che hanno già presentato l'offerta irrevocabile, la modalità di pagamento mediante accollo parziale in essa prevista è subordinata alla verifica del merito creditizio dell'aggiudicatario da parte di Nostos SPV s.r.l.;
- in caso di mancato ottenimento del merito creditizio da parte dell'aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto interamente al Fallimento;
- qualora l'aggiudicazione avvenisse ad un prezzo superiore a quello già offerto, la quantificazione della parte di prezzo da corrispondere mediante accollo del debito del Fallimento nei confronti di Nostos SPV s.r.l. e della parte di prezzo da corrispondere mediante pagamento diretto al Fallimento avverrà nelle medesime proporzioni di cui all'offerta già a mani dei Curatori;
- è sempre fatto salvo l'eventuale conguaglio a favore del Fallimento in base alle risultanze del riparto finale.

Qualora l'aggiudicatario si avvalga delle modalità di pagamento con accollo parziale, i Curatori ne daranno comunicazione a tutti i creditori e solo in caso di mancato reclamo nei successivi quindici giorni, si procederà al

trasferimento del bene.

I beni sono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, con espressa esclusione di qualsiasi garanzia per vizi e/o mancanze di qualità.

La presentazione di offerte costituisce conferma di presa visione ed accettazione delle modalità e condizioni di partecipazione e di vendita di cui al bando di gara, per quanto non modificato nel presente avviso.

In caso di pluralità di offerte, si procederà immediatamente a gara sulla base dell'offerta più alta, con aumenti minimi non inferiori ad €15.0000,00 per il lotto 2 ed €3.000,00 per il lotto 6.

Poiché il giorno successivo a quello dell'aggiudicazione inizia a decorrere il periodo feriale, il saldo del prezzo, in deroga a quanto previsto al punto 5 del bando, dovrà avvenire entro trenta giorni a decorrere dall'01.09.2018.

Perizia di stima, sanatoria edilizia, contratti d'affitto di rami d'azienda (e successive integrazioni), relazione di bonifica dell'amianto, determinazione fibre libere d'amianto aerodisperse, report tecnico sullo stato ambientale dell'area ex Zerowatt, documentazione inerente agli immobili e bando di gara contenente modalità e condizioni di partecipazione e di vendita sono consultabili sui siti www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Per informazioni e visite degli immobili rivolgersi al dr. Maurizio Salvetti di Bergamo via Monte Grappa n.7

tel.035.222133 - mail mauriziosalvetti@studioluzzana.it.

FALLIMENTO N.136/2015 DELLA BEGNINI S.P.A.

BANDO DI GARA PER LE VENDITE IMMOBILIARI

Condizioni di vendita

1)La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art.2922 Cod. Civ..

Eventuali adeguamenti dell'immobile e dei relativi impianti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti della P.A. e gli oneri derivanti dalle eventuali difformità edilizie e/o catastali saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

2)L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, che saranno cancellati a cure e spese dell'aggiudicatario, in forza del provvedimento ex art.108 secondo comma L.F. del Giudice Delegato.

3)L'immobile può essere visionato dagli interessati all'acquisto, accompagnati da un incaricato del Collegio dei Curatori, entro dieci giorni dalla relativa richiesta scritta. Le visite saranno programmate in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

4)Gli oneri fiscali e tutte le spese di trasferimento sono a carico dell'acquirente.

5)Il pagamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di

aggiudicazione.

6)La proprietà dell'immobile è trasferita all'aggiudicatario con atto che sarà stipulato dal Notaio incaricato dal Collegio dei Curatori a seguito dell'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per gli oneri fiscali e le spese di trasferimento.

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

7)Gli interessati, entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente quello fissato per la vendita, indicato nel relativo avviso che sarà pubblicato dal Collegio dei Curatori, devono depositare l'offerta d'acquisto, che è irrevocabile ai sensi dell'art.571 c.p.c., unitamente alla cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare di primario istituto di credito italiano intestato a Fallimento Begnini s.p.a..

L'offerta scritta in bollo deve essere presentata in busta chiusa allo studio del Notaio incaricato; sulla busta dovranno essere riportate esclusivamente l'indicazione del Fallimento, del lotto e della data della vendita.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà indicare:

a)se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, l'eventuale indirizzo e-mail o PEC e lo stato civile dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati

anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;

c) il lotto ed il bene per il quale l'offerta è proposta;

d) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, a quello indicato nell'avviso di vendita pubblicato dal Collegio dei Curatori;

e) il termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 30 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di 30 giorni);

f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dei documenti pubblicati dal Collegio dei Curatori sui siti internet indicati nell'avviso di vendita.

La busta dovrà contenere:

a) l'assegno circolare per l'importo della cauzione;

b) se l'offerente è persona fisica: fotocopia di un documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società: copia del certificato o della visura del registro delle imprese avente data non anteriore di 30 giorni rispetto a quella del deposito, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto

da cui risultino i relativi poteri;

8)La presentazione dell'offerta comporterà la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti pubblicati e nel presente bando e ne costituisce accettazione.

9)Il Notaio incaricato o chi dal medesimo designato annoterà sulla busta il giorno e l'ora di deposito dell'offerta e le generalità di chi effettua materialmente il deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente).

Deliberazione sull'offerta e gara tra gli offerenti

10)Le buste saranno aperte dal Notaio incaricato nel giorno ed all'ora fissati per la vendita ed indicati nel relativo avviso che sarà pubblicato dal Collegio dei Curatori, alla presenza del medesimo e degli offerenti che vorranno partecipare; la mancata partecipazione non preclude l'eventuale aggiudicazione.

11)In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione.

In caso di più offerte valide si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi obbligatori dell'importo indicato nell'avviso di vendita che sarà pubblicato dal Collegio dei Curatori, e che dovranno essere effettuati nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla

gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che ha effettuato l'offerta più alta e, nel caso di offerte uguali e valide, all'offerente che ha presentato l'offerta per primo, anche se gli offerenti non saranno comparsi.

12) L'aggiudicazione sarà definitiva salvo quanto previsto dall'art.108 L.F..

13) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

14) La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari dopo lo svolgimento della gara.

Pagamento del prezzo e trasferimento dell'immobile

15) Il saldo del prezzo dovrà essere pagato entro il termine di cui al punto 5) mediante assegno circolare di primario istituto di credito italiano intestato a Fallimento Begnini s.p.a..

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo nel predetto termine e, comunque, di mancata stipula dell'atto di trasferimento per fatto e colpa dell'aggiudicatario, il medesimo sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione ed, in caso di successiva vendita dell'immobile ad un prezzo inferiore, obbligo di pagamento della differenza.

Nello stesso termine dovrà essere versato l'importo dovuto

per gli oneri fiscali, le spese e l'onorario notarile a mezzo assegno circolare intestato al Notaio incaricato, da depositare presso il medesimo.

L'ammontare del predetto importo, salvo conguagli in sede di stipulazione dell'atto di trasferimento, sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario dal Notaio incaricato o dal Collegio dei Curatori.

16) L'atto di trasferimento sarà stipulato dal Notaio incaricato ad avvenuti saldo del prezzo e versamento dell'importo per gli oneri fiscali, le spese e l'onorario notarile.

Adempimento pubblicitari

17) La pubblicità, a cura di Edicom Finance s.r.l. secondo la convenzione stipulata con il Tribunale di Bergamo, sarà effettuato con le seguenti modalità:

a) inserimento sul sito internet www.tribunale.bergamo.it e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, sui portali internazionali www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it e, se attivato, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima della data di presentazione delle offerte;

b) pubblicazione, entro il termine di cui al punto precedente, dell'avviso di vendita sul quotidiano locale "L'Eco di Bergamo" o su quello della provincia in cui si trova l'immobile, purché il costo non superi €1.500,00 oltre IVA, fatta salva la possibilità di richiedere al Giudice

Delegato una diversa autorizzazione, nonché, qualora il valore stimato dell'immobile sia superiore ad €500.000,00, su "Il Sole 24 Ore";

c) invio di adeguato numero di missive contenenti l'avviso di vendita a soggetti appartenenti a categorie potenzialmente interessate nonché pubblicazione dell'avviso di vendita sulla rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press".

Il Collegio dei Curatori

Dr. Maurizio Salvetti

Avv. Massimo Gelmini

Dr. Marco Leidi