

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO “CORTINOVIS MACHINERY S.P.A.” - N. 230/13 R.F.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Giovanna Golinelli

CURATORE: Dott.ssa Luciana Gattinoni

* * *

**VENDITA IMMOBILIARE IN CONFORMITA' AL PROGRAMMA DI
LIQUIDAZIONE**

La sottoscritta dott.ssa Luciana Gattinoni, nella sua qualità di Curatore della procedura in oggetto, intende procedere alla vendita senza incanto della piena proprietà del seguente compendio immobiliare

in **Comune di Trasaghis (UD)**, via Delle Roste Nuove, costituito da un capannone industriale da cielo a terra, rappresentato da un capannone di buone dimensioni, due palazzine uffici (per complessivi mq 7.888, di cui 6.235 mq di magazzino deposito) ed un'importante dotazione di area scoperta circostante le costruzioni su cui insiste il compendio immobiliare (per complessivi mq 31.327), il tutto censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Udine, Sezione Catasto Fabbricati:

Foglio 47, particella 213 sub. 8, Via Delle Roste Nuove s.n., piano S1 – T-1, Cat. D/7, Rendita Catastale € 22.432,00.

Il compendio immobiliare, che si trova in prossimità del casello autostradale, insiste in una zona che include insediamenti prevalentemente di tipo produttivo o aree preposte a nuove edificazioni in ambito produttivo artigianale, con viabilità locale adeguata ad utilizzazioni in tale ambito e con strade che permettono il transito di automezzi da trasporto anche di dimensioni importanti.

La vendita del compendio immobiliare avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, consistenza e manutenzione in cui attualmente si trova, con le relative accezioni e pertinenze e con gli oneri e le servitù a favore

e contro, apparenti e non e vincoli particolari, così come meglio descritto nella perizia redatta dal perito arch. Renato Talamo, allegata al presente avviso.

Si evidenzia che il Perito arch. Renato Talamo, nell'ambito degli accertamenti urbanistici effettuati, ha rilevato numerose criticità anche di natura sostanziale che hanno comportato incrementi delle superfici, volumetria e cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto era stato oggetto di autorizzazione amministrativa. Di tali criticità, analiticamente descritte nella perizia alle pagine da 20 a 26, con particolare riferimento a quelle di natura sostanziale, il perito riferisce che *“è stato tenuto conto nei criteri di stima adottati, dove, prudenzialmente, i valori delle porzioni totalmente prive di riscontro abilitativo sono stati azzerati o drasticamente ridotti per compensare i costi, gli oneri e ogni questione di natura amministrativa che dovranno essere affrontate per la regolarizzazione urbanistica – ove e se ammissibile – dopo il confronto in fase progettuale con l'Amministrazione Comunale per i pareri di conformità, nel rispetto delle varie norme di riferimento”*.

Il perito ha evidenziato inoltre che le valutazioni hanno altresì tenuto conto delle seguenti ulteriori situazioni:

- la mancanza della documentazione che attesti la conformità degli impianti installati e il rispetto della vigente normativa di prevenzione in genere (prevenzione incendi, messa a terra impianti elettrici, ecc), collaudi e conformità del montacarichi che porta alla fossa interrata;
- la presenza di alcuni materiali all'interno della costruzione fatiscente, ex centrale termica, e nei pressi della cabina di verniciatura, il cui smaltimento e i costi saranno subordinati alla tipologia dei materiali che verrà accertata.

*

Gli interessati dovranno far pervenire allo studio del Curatore, in Bergamo, Passaggio Canonici Lateranensi n. 1

entro il termine massimo del 27 novembre 2018 alle ore 13,00

offerta irrevocabile d'acquisto, in busta chiusa, per un importo pari o migliorativo del prezzo base, pari ad euro 650.000,00, contenente, fra l'altro:

- la precisa indicazione delle generalità del soggetto offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio, stato civile e regime patrimoniale; per le società e gli Enti: la ragione sociale, la sede, l'indicazione completa delle generalità del legale rappresentante e la visura camerale recante l'indicazione dei necessari poteri di firma), il codice fiscale, un recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata e copia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta;

- l'indicazione dell'oggetto dell'offerta e la dichiarazione di presa visione ed accettazione di tutta la documentazione tecnica, con specifico riferimento alle difformità urbanistiche, specificando di essere a conoscenza che in caso di aggiudicazione, qualora ne ricorressero i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

- la conferma della modalità di pagamento del prezzo all'atto di trasferimento della proprietà che avverrà mediante rogito notarile;

- la dichiarazione sottoscritta dall'Offerente che attesti che la vendita è intesa "a rischio e pericolo" dell'acquirente ed avverrà senza garanzia di vizi, evizione e senza assunzione da parte della procedura di alcuna garanzia. L'Offerente dovrà altresì dichiarare di accettare la vendita del compendio immobiliare nell'attuale stato di fatto e di diritto nel quale si trova e che in nessun caso di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato ed il rimborso delle spese e, quindi, espressamente rinuncia ad ogni tipo di garanzia.

La vendita del compendio immobiliare infatti è da qualificarsi quale vendita forzata e senza alcuna garanzia.

Non saranno efficaci le offerte che non dovessero essere accompagnate dal versamento della cauzione, pari al 15% del prezzo offerto, in assegni circolari non

trasferibili all'ordine della procedura di "Fallimento CORTINOVIS MACHINERY SPA".

In caso di pluralità di offerte, il Curatore, previa apertura delle buste e verifica della regolarità e completezza delle offerte presentate, procederà, nei giorni immediatamente successivi, con apposita comunicazione inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, a convocare gli offerenti presso lo studio del Notaio in Bergamo designato dalla procedura per procedere alla gara d'asta informale.

La gara d'asta avverrà con prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta e con offerte minime in aumento per l'importo di euro 20.000,00; di tale gara verrà redatto verbale a cura del Notaio incaricato, dal quale risulterà l'aggiudicatario definitivo.

A seguito dell'aggiudicazione definitiva (in caso di unico offerente o a seguito di gara in caso di pluralità di offerte) si procederà entro i successivi 60 giorni al trasferimento dell'immobile mediante atto notarile redatto dal Notaio designato dalla procedura. L'aggiudicatario sarà tenuto, al rogito notarile di trasferimento, al pagamento del saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura Fallimento CORTINOVIS MACHINERY SPA, al pagamento delle imposte relative alla vendita e delle spese notarili. Saranno altresì a carico dell'acquirente le spese relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e i relativi adempimenti, conseguenti a ordinanza emessa dal Giudice Delegato successivamente al rogito notarile ai sensi dell'art. 108 secondo comma L.F..

La vendita del compendio immobiliare è da qualificarsi quale vendita forzata e avviene senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni stessi anche in relazione alla loro agibilità e regolarità energetica e urbanistica, così che l'alienazione è fatta nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento e resta "a rischio e pericolo" dell'acquirente. In nessun caso – di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro – il compratore potrà pretendere dalla

procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato ed il rimborso delle spese e, quindi, espressamente rinuncia ad ogni tipo di garanzia.

Gli eventuali interessati dovranno quindi rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione di tutti i beni in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dei beni e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la propria responsabilità e dovranno anche verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, anche accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo.

Si precisa che il regime fiscale del trasferimento sarà “imponibile IVA”, con applicazione del *reverse charge*, mediante opzione che verrà esercitata dalla procedura concorsuale in sede di rogito notarile quale parte venditrice.

*

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Curatore dott.ssa Luciana Gattinoni, con studio in Bergamo, Passaggio Canonici Lateranensi 1 (tel. 035/214556 - fax 035/247208 - indirizzo pec del fallimento f230.2013bergamo@pecfallimenti.it e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.auctionsitaly.com, www.auctionsitaly.it, www.coveg.it), sui quali è pubblicata anche tutta la documentazione tecnica relativa al compendio immobiliare.

Bergamo, 28 settembre 2018

IL CURATORE

