

TRIBUNALE DI LECCO - SEZIONE FALLIMENTARE

REGOLAMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Mario Motta, nella sua qualità di Curatore del Fallimento la società Immobiladda S.a.s. di Colombo Pietro e C. e del Socio Formenti Giuseppina in Fallimento (di seguito anche “**Immobiladda**”), con sede in Olginate (LC), Via Moronata n. 20, C.F. e P.IVA 01440360137, dichiarato dal Tribunale di Lecco con sentenza n. 33/2020 depositata in data 29/09/2020, Giudice Delegato Dott. Dario Colasanti;

AVVISA

che il giorno **30 novembre 2023 ore 10.00**, presso lo Studio del Curatore “Qualitas Commercialisti Associati”, sito in Lecco (LC) Piazza Manzoni n. 7, si procederà, nei termini e con le modalità di cui al presente regolamento, alla

VENDITA CON EVENTUALE INCANTO

Dei seguenti lotti.

- **DESCRIZIONE:** I beni consistono in n. 2 complessi industriali, tra loro confinanti.

Il primo complesso industriale (Lotto 6) è costituito da tre unità immobiliari distinte (alloggio del custode, ufficio aggiunto ed opificio) identificate catastalmente come segue:

- * complesso industriale: sezione CAP, foglio 1, mappale 567, sub. 701, categoria D/7, rendita Euro 13.492,00 – quota di proprietà 100%;
- * ufficio: sezione CAP, foglio 1, mappale 567, sub. 702, categoria A/10, rendita Euro 1.032,91 – quota di proprietà 100%;
- * appartamento: sezione CAP, foglio 1, mappale 567, sub. 3, categoria A/2, rendita Euro 503,55 – quota di proprietà 100%;

il secondo complesso industriale (Lotto 7) è costituito da tre unità immobiliari distinte (opificio al piano terra, ufficio al primo piano con tettoia al piano terra e cabina Enel) identificate catastalmente come segue:

- * complesso industriale: sezione CAP, foglio 1, mappale 904, sub. 701, categoria D/1, rendita Euro 14.684,00 – quota di proprietà 100%;
- * cabina Enel: sezione CAP, foglio 1, mappale 904, sub. 702, categoria D/1, rendita Euro 208,00 – quota di proprietà 100%;
- * uffici: sezione CAP, foglio 1, mappale 904, sub. 703, categoria A/10, rendita Euro 3.744,31 – quota di proprietà 100%;

(di seguito “**Lotto Unico**”);

La disciplina di accesso all'asta sarà la seguente:

L'asta viene fissata in modo che si tenga esclusivamente un'asta in dipendenza delle offerte ricevute. In presenza di offerte da euro 1.615.000,00 in su verrà effettuata esclusivamente l'asta "prioritaria" con il predetto prezzo (valore di perizia con riduzione massima del 25%) e rialzi come da regolamento. Questa asta dipende infatti dalla presentazione di offerte idonee con offerta del prezzo sopra indicato.

Lo svolgimento di questa asta, o la diretta assegnazione all'unico offerente ad un prezzo almeno pari ad Euro 1.615.000,00, non permetterà lo svolgimento della seconda asta per aggiudicazione prioritaria dell'immobile come detto.

Qualora non vi siano offerte con prezzo di acquisto uguale o superiore ad Euro 1.615.000,00, la prima asta andrà deserta e verrà effettuata una seconda asta con prezzo base ed offerta minima valida di Euro 1.500.000,00 (prezzo di acquisto indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla Procedura).

Si sottolinea, pertanto, che tutto coloro che presenteranno una proposta cauzionata con prezzo offerto tra Euro 1.500.000,00 e Euro 1.614.999,99 non saranno chiamati a partecipare all'asta prioritaria, in presenza di offerte di almeno Euro 1.615.000,00 e quindi non avranno alcun diritto ed a loro sarà restituita la cauzione depositata.

- **VALORE DI MERCATO DA PERIZIA:** Euro 2.148.000,00.= (di cui Lotto 6 Euro 1.020.000,00.= e Lotto 7 Euro 1.128.000,00.=);

Asta prioritaria

- **PREZZO BASE:** Euro 1.615.000,00.=;
- **OFFERTA MINIMA VALIDA:** Euro 1.615.000,00.=;
- **DIRITTI D'ASTA:** Euro 3.000,00.= oltre l'1% sul prezzo di aggiudicazione;
- **CAUZIONE:** 10% dell'offerta presentata;
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA:** Euro 10.000,00.=.
-

Seconda asta (qualora non vi siano offerte con prezzo uguale o superiore ad Euro 1.615.000,00)

- **PREZZO BASE:** Euro 1.500.000,00.=;
- **OFFERTA MINIMA VALIDA:** Euro 1.500.000,00.=;
- **DIRITTI D'ASTA:** Euro 3.000,00.= oltre l'1% sul prezzo di aggiudicazione;
- **CAUZIONE:** 10% dell'offerta presentata;
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA:** Euro 10.000,00.=.

1. INFORMAZIONI GENERALI SULLA VENDITA DEL BENE

La vendita avviene ai sensi dell'Art. 107, comma I, L.F., avvalendosi del soggetto specializzato Pro.Ges.S. S.r.l., Procedure Gestite e Servizi, con sede in Lecco (LC), Viale Montegrappa n. 28, P. IVA 03546380134. È espressamente esclusa l'applicazione dell'Art. 107, comma 4, L.F..

2. STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEL BENE

Il Lotto Unico è posto in vendita in blocco a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione del Lotto Unico e di tutta la documentazione relativa, inclusa la perizia redatta dall'Ing. Camillo Lucio Filice.

Grava, inoltre, su ciascun offerente l'onere di verificare la regolarità urbanistica, catastale e simili del Lotto Unico, con accesso presso i Pubblici Uffici, anche in funzione di eventuali nuove normative.

Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione.

È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, oneri urbanistici, ecologici o ambientali, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione dei vizi e difetti del bene.

3. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il Lotto Unico sarà posto in vendita nelle consistenze e sulla base della documentazione catastale ed urbanistica indicata ed allegata alla perizia di stima che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

La Procedura e la società Pro.Ges.S. non si assumono alcuna responsabilità circa l'accuratezza e la completezza della perizia relativa al Lotto Unico.

La Procedura garantisce unicamente la titolarità del diritto di proprietà sul Lotto Unico posto in vendita.

Adeguamenti e irregolarità di qualsiasi natura inerenti al Lotto Unico e i relativi impianti, anche in relazione alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, a tutte le norme anche in materia urbanistica, saranno a carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà ogni onere e spesa.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Il Lotto Unico è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri che saranno cancellati a cura e spese del Fallimento, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

5. PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

Asta prioritaria

Il prezzo base del Lotto Unico è di Euro 1.615.000,00.

L'offerta minima valida è di Euro 1.615.000,00.

Seconda asta (qualora non vi siano offerte con prezzo uguale o superiore ad Euro 1.615.000,00)

Il prezzo base del Lotto Unico è di Euro 1.500.000,00.

L'offerta minima valida è di Euro 1.500.000,00

La vendita avverrà con applicazione dell'IVA nei termini di legge.

Oltre al prezzo di vendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere a Pro.Ges.S. Euro 3.000,00.= e l'1% sul prezzo di aggiudicazione, tutto oltre IVA 22%, a titolo di rimborso delle spese di pubblicità sostenute e diritti d'asta.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati devono presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa, all'esterno della quale dovrà essere annotata unicamente la data e l'ora della vendita.

L'offerta, che dovrà essere conforme al modello allegato al presente regolamento di vendita, dovrà contenere:

- i) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, nome, il luogo, la data di nascita, il luogo di residenza, il codice fiscale, il domicilio fiscale, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente, unitamente ad una copia della sua carta d'identità in corso di validità. Se l'offerente è coniugato, una dichiarazione circa il regime patrimoniale scelto dai coniugi;
- ii) se l'offerente è una persona giuridica: la denominazione, sede e il codice fiscale dell'impresa, allegando una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita; le generalità complete del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e recapito telefonico), provvedendo altresì ad allegare una copia

- della carta d'identità in corso di validità, indicando la fonte da cui sono derivati i poteri esercitati (procura notarile, copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.);
- iii) l'indicazione dell'indirizzo PEC o dell'indirizzo postale, presso il quale l'offerente intende ricevere tutte le comunicazioni di cui al presente regolamento;
 - iv) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - v) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima valida di cui all'Art. 5 del presente regolamento;
 - vi) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di giorni 120);
 - vii) sottoscrizione dell'offerente persona fisica o, nel caso di persona giuridica, legale rappresentante munito dei necessari poteri. È espressamente esclusa la vendita per persona da nominare.

L'offerta dovrà essere accompagnata da assegno circolare non trasferibile intestato a "Immobiladda S.a.s. di Colombo Pietro e C. in fallimento", pari ad almeno il 10% dell'offerta presentata, a titolo di deposito cauzionale, non fruttifero.

L'assegno deve essere inserito nella busta.

Saranno considerate valide esclusivamente le offerte che rispettano i requisiti indicati nel presente regolamento.

La presentazione delle offerte costituisce accettazione senza riserve delle condizioni e dei termini contenuti nel presente regolamento.

Le offerte dovranno pervenire ed essere depositate presso lo studio del Curatore Dott. Mario Motta, sito in Lecco (LC), Piazza Manzoni n. 7, previo appuntamento, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 29 novembre 2023.**

I giorni e gli orari di ricevimento delle buste sono i seguenti: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

Ad avvenuto deposito delle buste, il personale dello studio "Qualitas Commercialisti Associati" provvederà ad apporre sul retro della busta la data e l'ora del deposito ed a rilasciare una ricevuta del deposito mediante copia fotostatica del retro delle buste, indicando nella medesima ricevuta, previa esibizione ed acquisizione in copia del documento di identità, le generalità di chi materialmente ha provveduto al deposito.

Il Curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste sino al momento dell'apertura delle stesse.

7. APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

L'apertura delle buste avverrà in data 30 novembre 2023 ore 10.00 presso lo Studio del Curatore "Qualitas Commercialisti Associati", sito in Lecco (LC) Piazza Manzoni n. 7, alla presenza del Curatore Dott. Mario Motta che redigerà apposito verbale.

Nel caso pervengano più offerte valide, si procederà alla gara dinanzi al Curatore sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento per almeno Euro 10.000,00.=, da effettuarsi, ciascuna, nel termine di 180 (centottanta) secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente.

Ogni offerta in aumento è da intendersi irrevocabile.

L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.

Il Lotto Unico verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto.

Subito dopo la chiusura del verbale, agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituita la cauzione.

8. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO – ONERI FISCALI – DIRITTI D'ASTA

Il pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà avvenire in un'unica soluzione entro la data indicata nell'offerta, o comunque entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione definitiva, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, alle seguenti coordinate bancarie:

IT16 Z084 4022 9000 0000 0222 661

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale da parte del Fallimento e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali. L'importo sarà comunicato dal Curatore all'indirizzo indicato nell'offerta. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo al momento dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare a Pro.ges.s quanto indicato al paragrafo 5. PREZZO BASE DELL'IMMOBILE a titolo di diritti d'asta.

9. TRASFERIMENTO E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il Lotto Unico verrà trasferito libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. A tal fine, il Curatore, dopo l'aggiudicazione, depositerà apposita istanza al Giudice Delegato chiedendo l'emissione del Decreto di cui

all'Art. 108, Il comma, L.F., con il quale verrà ordinata la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Le spese connesse alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno a esclusivo carico della Procedura.

La proprietà del Lotto Unico sarà trasferita in favore dell'aggiudicatario definitivo con atto di compravendita (nel quale vi sarà espresso riferimento al suddetto Decreto del Giudice Delegato) da stipularsi avanti il notaio Luca Donegana di Lecco nella data che verrà comunicata con un congruo anticipo dal Curatore.

Le spese notarili, le imposte e le tasse connesse alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, comprese le eventuali spese per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica.

10. CUSTODIA DEL LOTTO UNICO, VISITE E ULTERIORI INFORMAZIONI SUL BENE

La custodia del Lotto Unico è affidata alla società Pro.Ges.S..

Il bene posto in vendita può essere visitato, su appuntamento da fissarsi previo accordo con la società Pro.Ges.S. (Telefono: 0341/1716312; E-mail: info@progresslecco.it); altresì gli interessati potranno avvalersi dell'assistenza dei soggetti specializzati convenzionati con la Pro.Ges.S., il cui elenco è disponibile sul sito internet www.progess-immobili.it e a cui ci si può rivolgere per qualsivoglia altra informazione relativa al bene.

Sul portale www.progess-immobili.it e www.progess-italia.it sono disponibili la perizia di stima, nonché materiale fotografico e/o video. La documentazione verrà inoltre pubblicata sul portale: www.pvp.giustizia.it. Sui portali: www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, verrà pubblicizzata la vendita.

11. FORO DI COMPETENZA

Per qualsivoglia controversia nascente in relazione all'interpretazione e all'esecuzione del presente regolamento di vendita sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Lecco.

12. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente regolamento sostituisce ogni precedente regolamento eventualmente pubblicato.

Elenco Allegati:

1. Modello di offerta standard da utilizzarsi obbligatoriamente per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto.
2. Perizia di stima redatta dall'Ing. Filice.

Lecco 15 settembre 2023

Il Curatore

Dott. Mario Motta

