



**TRIBUNALE DI LECCO
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Liquidazione Giudiziale
“ZINCOCALDO ADDA S.A.S. di ANTONINO FEMIA e C. in Liq.ne”
R.G. N. 10/2023**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Edmondo TOTA
CURATORE: Dott. Mario MOTTA**

**AVVISO DI VENDITA
CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA
2^ ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Mario Motta, nella sua qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale R.G. n. 10/2023, dichiarata dal Tribunale di Lecco con sentenza del 23/05/2023 (PEC della procedura: lg10.2023lecco@pecliquidazionigiudiziali.it), visto il Programma di Liquidazione dell'attivo della procedura già predisposto ed approvato a norma dell'art. 213 CCII, vista l'autorizzazione emessa in data 14/01/2024 dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Edmondo TOTA, a norma dell'art. 214, comma 4, CCII, e recante l'autorizzazione alla vendita di cui al presente avviso di vendita,

AVVISA

del farsi luogo alla vendita dell'immobile sito in Olginate (LC) in Via Concordia n. 44, sotto descritto, di pertinenza della procedura in epigrafe, con modalità di vendita “**SINCRONA TELEMATICA**”, **per il giorno 12 giugno 2024 alle ore 11:00** tramite la piattaforma di gara “Progress Italia” autorizzata dal Ministero della Giustizia PGT n. 51 del 15/05/2019 – www.progress-italia.it

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA E PREZZI

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1

del capannone industriale sito nel Comune di Olginate (LC) in Via Concordia n. 44, nella zona industriale del Comune posta in posizione semiperiferica rispetto al centro del Comune.

Identificazione castale:

- foglio 7 particella 3127 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria D/1, rendita Euro 12.078,00.=-;
 - foglio 9 particella 3371 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO di classe 4, superficie 4 mq, reddito agrario Euro 0,01.=-, reddito dominicale Euro 0,01.=-;
 - foglio 9 particella 3403 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 75 mq;
- unitamente ai seguenti beni mobili:

Descrizione	Quantità
BENI INSCINDIBILI DALL'IMMOBILE	
Carroponte 5 ton	1
Carroponte 2 ton	1
Carroponte 5 ton	1
Carroponte 1,5 ton	1
Carroponte 2 ton	1
Carroponte 5 ton	1
Carroponte "Giostra"	1
Pesa per bilici interrata completa	1
BENI STRETTAMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA'	
Cassone in ferro per raccolta rifiuti	1
Griglie artigianali per il mantenimento dei materiali da zincare	18
Ceste da immersione materiale da zincare	3
Contenitore zinco peso stimato circa 17 ton in ferro	1
Pompa per aspirare lo zinco liquido	1
Serbatoio gasolio	1
Malte (80% zinco 20% materiale ferroso)	
Vasca di raccolta acidi vuota	1
Buratti per la zincatura di minuteria	2
Vasche di raccolta acidi piene con circa 80 tonnellate di acidi	6
Brucciatore per riscaldare i locali di decantazione degli acidi	1
Cassone in ferro per raccolta rifiuti	1
Caldaia per lavaggio fumi	1
Forno preriscaldante	1
Cabina per il controllo del forno	1
Caldaia per abbattitore fumi	1
Balma Compressore	1
Stampi per malte in ferro	2
Carrello su binari per lo spostamento di materiale pesante	1
Carrellone su binari per lo spostamento di materiale pesante	1
Pesa su binari 6 ton	1
Soppalco per magazzino	1
Centrifuga per minuteria metallica	1
Zinco solido circa 80 tonnellate	80

(di seguito “Lotto” o “Immobile”)

Nell’Immobile veniva svolta l’attività di zincatura, che prevedeva l’utilizzo di materiali inquinanti e pericolosi. L’Immobile sia dal punto di vista urbanistico e catastale sia alla luce dell’attività in esso svolta, presenta situazioni non trascurabili meglio evidenziate in perizia e di seguito riassunte:

- sarebbe necessaria un’approfondita indagine conoscitiva dello stato di contaminazione del suolo, in conseguenza dell’attività ivi svolta negli anni e dalla presenza di materiali inquinanti. In perizia si stima un costo di circa Euro 20.000,00.= come da preventivi ricevuti. Solo successivamente a dette indagini, sarà possibile stimare eventuali costi di bonifica del suolo;
- nell’Immobile è presente una quantità significativa di rifiuti speciali, che prevedono uno specifico smaltimento. In perizia si stima un costo tra Euro 25.000,00.= ed Euro 30.000,00.= come da preventivi ricevuti;
- è necessario eseguire lo smaltimento di liquidi contenuti all’interno di diverse vasche presenti nell’immobile. In perizia si stima un costo di Euro 125.000,00.=;
- la rimozione di impianti ferrosi ed elettrici ha un costo stimato in perizia di Euro 30.000,00.=;

- è necessaria una regolarizzazione delle difformità al costo di Euro 5.000,00.=, come da preventivo stimato in perizia al capitolo 8;
- l'Immobile risulta avere dell'amianto sulle coperture, che dovrebbe essere tuttavia correttamente incapsulato.

Nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto di tutti i costi relativi alle attività descritte, derivanti comunque da preventivi che potrebbero essere sia superiori che inferiori alle spese effettive, da analizzarsi in modo precipuo a cura dell'offerente e sotto la sua responsabilità.

Si allega anche la relazione dell'ARPA a completamento dell'informativa relativa all'immobile in cui si espongono le risultanze della visita ispettiva svolta dall'ente e gli interventi da svolgere sull'area (tra cui lo smaltimento dei rifiuti in particolare di quelli pericolosi). Alla predetta relazione si rinvia.

Si precisa che:

- il Lotto è meglio descritto nella relazione di stima del Geom. Carlo Cazzaniga, allegata al presente avviso di vendita;
- stato di occupazione del Lotto: l'Immobile risulta libero;
- qualora il Lotto risulti gravato da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ne sarà ordinata la cancellazione con decreto che verrà emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, ultimo comma, CCII;

VALORE DI STIMA: Euro 220.260,00.= oltre oneri di Legge;

PREZZO BASE: Euro 165.195,00.= oltre oneri di Legge;

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 123.900,00.= oltre oneri di Legge;

DEPOSITO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto;

RILANCI MINIMI in caso di GARA: Euro 5.000,00.=;

ALTRI COSTI ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- a) diritti d'asta nella misura del 3%, oltre IVA al 22%, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione;
- b) spese e tasse connesse all'atto notarile di cessione.

DATA E LUOGO DELL'ASTA

La vendita è fissata per il giorno **per il giorno 12 giugno 2024 alle ore 11:00** tramite la piattaforma della Società Specializzata alla vendita **Pro.Ges.S.** – www.progress-italia.it.

1. CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo avvalendosi del Gestore della Vendita Telematica - Pro.Ges.S. S.r.l. - Procedure Gestite e Servizi, con sede in Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini, 29 – sulla piattaforma di gara www.progress-italia.it.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere impugnata o revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità dell'Immobile, oneri di qualsiasi genere (es. oneri

urbanistici e catastali, costi aggiornamento schede catastali), anche se occulti e/o non evidenziati nella relazione di stima allegata, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Adeguamenti e irregolarità di qualsiasi natura inerenti all'Immobile ed ai 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.

La Procedura non assume responsabilità circa l'accuratezza del materiale descrittivo dell'Immobile; è pertanto onere di ciascun interessato prendere preventiva visione del Lotto e delle sue caratteristiche e dei documenti allegati al presente avviso di vendita.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII, l'Ill.mo Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'Immobile sarà trasferito libero da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (indicate nella relazione di stima allegata) esistenti sull'Immobile; il Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, ultimo comma, CCII, ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo esistente sull'Immobile.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati potranno presentare le offerte secondo le seguenti modalità.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte depositate in modalità telematica e che rispettino i requisiti riportati nel presente avviso di vendita.

OFFERTA TELEMATICA:

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al portale ministeriale delle vendite pubbliche potrà avvenire anche attraverso il link www.progress-italia.it.

L'offerta dovrà essere inviata dal presentatore con le modalità previste dall'art.12 del DM 32/2015 e dovrà essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

La cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, mediante bonifico bancario e l'accredito della cauzione dovrà risultare almeno entro le ore 12:00 del secondo giorno lavorativo antecedente all'esperimento della vendita (**entro il 10 giugno 2024**) sul seguente conto corrente intestato al Soggetto Specializzato alla Vendita:

Beneficiario: Pro.Ges.S. S.r.l.
Banca beneficiario: Deutsche Bank Filiale di Lecco, Agenzia di Castello
IBAN: IT63Y0310422903000000400014
Causale: "Cauzione Lotto 2 LG 10/2023 Lc"

Il mancato tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente indicato è causa di nullità ed inefficacia dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere, a pena di inammissibilità dell'offerta, allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Solo in caso di mancato funzionamento del dominio giustizia non programmato e, quindi, non comunicato ai sensi dell'art. 15 DM 32/2015, le offerte si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In caso, invece, di programmato mancato funzionamento ai sensi del I comma del citato articolo, le offerte sono formulate mediante l'invio di una mail pec all'indirizzo lg10.2023lecco@pecliquidazionigiudiziali.it.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica.

Al seguente link è presente un video tutorial per la compilazione e presentazione delle offerte sul PVP in modalità telematica (<https://www.progess-italia.it/video-tutorial>) e inoltre vi è altresì una guida dettagliata in formato .pdf al seguente link <https://www.progess-italia.it/download/Guida%20per%20la%20formulazione%20di%20offerte%20sul%20PVP.pdf>.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

In ogni caso l'offerta deve contenere, a pena di nullità:

(I) Se l'offerente è una persona fisica:

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail possibilmente PEC);
- allegare all'offerta copia del documento di identità (in corso di validità) e/o del passaporto e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è cittadino straniero o apolide, oltre ai documenti sopra indicati, dovrà allegare il permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo. Qualora l'offerente sia straniero non regolarmente soggiornante in Italia, dovrà allegare, oltre alla carta d'identità e/o passaporto, documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
- se l'offerente è coniugato, allegare estratto per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale competente o anche il certificato di matrimonio rilasciato dalla piattaforma www.anagrafenazionale.gov.it;
- nell'ipotesi in cui il presentatore dell'offerta (ossia il titolare della PEC e della firma digitale) sia diverso dall'offerente o anche da uno solo degli offerenti, la domanda di partecipazione deve essere depositata per il tramite di un avvocato abilitato al patrocinio legale munito di procura notarile rilasciata antecedentemente all'asta per la quale viene depositata la domanda di partecipazione e allegata alla domanda medesima;
- quanto disposto al punto che precede non si applica al caso in cui i soggetti (presentatore e offerente) siano coniugi sposati in regime di comunione legale. In tal caso, l'offerta potrà essere presentata da

uno solo dei coniugi titolare della PEC e della firma digitale e occorrerà inserire entrambi i nominativi quali offerenti allegando all'offerta l'autocertificazione relativa al regime patrimoniale esistente tra i coniugi;

N.B. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

(II) Se l'offerente è una persona giuridica:

- l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, partita iva, del recapito telefonico e dell'indirizzo PEC;
- allegare all'offerta una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data di deposito dell'offerta;
- l'indicazione delle generalità complete del soggetto che ha sottoscritto l'offerta nella sua qualità di legale rappresentante della società o titolare della ditta individuale (cognome, nome, luogo e data di nascita,) e copia del suo documento di identità (in corso di validità); tale soggetto dovrà indicare altresì la fonte da cui sono derivati i poteri esercitati, allegando altresì, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, dalla copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigenza).

(III) L'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo **che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (in mancanza dell'indicazione di un termine migliorativo, si intenderà di 120 giorni). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, dovrà essere rispettato il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza;

(IV) Contabile bancaria dell'avvenuto pagamento del deposito cauzionale, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto (le coordinate bancarie sono riportate a pag. 3 del presente avviso di vendita);

(V) L'indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di avvalersi di agevolazioni fiscali di qualsivoglia genere (prima casa, ecc.) e, ove necessario, la documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di Legge;

(VI) La dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto;

(VII) La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del Geom. Cazzaniga, acquisita agli atti della Procedura, relativamente ai beni oggetto dell'offerta, nonché la relativa documentazione di corredo e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto;

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La procedura competitiva sarà svolta con modalità SINCRONA TELEMATICA sul sito di Progress Italia – www.progress-italia.it.

Il giorno 12 giugno 2024, almeno 30 minuti prima dell'asta, il presentatore riceverà dal Gestore della Vendita all'indirizzo PEC indicato nell'offerta le credenziali di accesso alla piattaforma di gara.

Nel caso di unica offerta valida, il Lotto mobiliare verrà aggiudicato all'unico miglior offerente, anche nel caso in cui quest'ultimo non è collegato telematicamente alle operazioni di vendita, che si svolgeranno sulla

piattaforma di gara Progress Italia.

Nel caso di pluralità di offerte valide, il Curatore indirà la gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta valida più alta pervenuta, con i rilanci minimi fissati per il Lotto.

Trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza rilanci, il Lotto sarà aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti proponga un'offerta migliorativa rispetto a quella più alta già depositata, si considererà come migliore offerta anzitutto quella di valore più elevato; in caso di pari valore, quella che presenti un termine di pagamento più breve; in caso di pari termine quella con la cauzione più elevata; in caso di cauzione di analoga entità si preferirà l'offerta depositata per prima (il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna).

Il verbale delle operazioni di vendita, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente avviso di vendita, sarà depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII, entro 5 gg. dal trasferimento del Lotto.

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive, anche in aumento.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre la cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituita agli stessi al termine delle operazioni di vendita, entro 7 giorni lavorativi.

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

Entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, oppure nel minor termine contenuto nell'offerta irrevocabile di acquisto (termine migliorativo), l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale del saldo prezzo dovuto oltre IVA e/o oneri di Legge, dedotta la cauzione già versata, a mezzo di assegno circolare, intestato a "Liquidazione Giudiziale Zincocaldo Adda S.a.s. di Antonino Femia e C.", da consegnarsi presso lo studio del Curatore Dott. Mario MOTTA – Piazza Manzoni, 7 – 23900 Lecco (LC), ovvero a mezzo di bonifico bancario sul c/c intestato a "Liquidazione Giudiziale Zincocaldo Adda S.a.s. di Antonino Femia e C." alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT 27 V 08901 51810 000000351509

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto come sopra dovuto nel termine, sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale da parte della Procedura 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 a mezzo PEC o lettera raccomandata a.r., all'indirizzo indicato nell'offerta. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo al momento dell'aggiudicazione.

Entro il termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale de diritti d'asta dovuti al Gestore della Vendita Telematica Pro.Ges.S. S.r.l., nella misura del 3% da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva al 22%, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente

intestato a “Pro.Ges.S. S.r.l.” = IBAN – IT 63 J 03104 22903 0000 0082 0981 – c/o Deutsche Bank Filiale di Lecco (Ag. di Castello) indicando quale causale: “Diritti d’asta LG 10/2023 Lc”.

6. TRASFERIMENTO

Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, la proprietà degli Immobili sarà trasferita in favore dell’aggiudicatario in forza di atto notarile di compravendita avanti al Notaio Luca Donegana di Lecco.

Le spese notarili, le imposte e le tasse connesse alla vendita saranno ad esclusivo carico dell’aggiudicatario, comprese le eventuali spese necessarie per l’ottenimento del certificato di prestazione energetica.

In caso di mancata comparizione dell’aggiudicatario, senza giustificato motivo, avanti al Notaio per la stipulazione dell’atto notarile nel giorno e ora comunicati dal Curatore, l’aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall’aggiudicazione, con le conseguenze di cui al punto 5.

7. PUBBLICITÀ

Il presente Regolamento sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a norma del D.L. n. 853/2015 convertito dalla Legge n. 132/2015, nonché sui seguenti portali:

- www.progress-immobili.it
- www.progress-italia.it
- www.immobiliare.it
- www.casa.it
- www.idealista.it

8. VARIE

L’Immobile posto in vendita potrà essere visionato, **previo appuntamento** con il Gestore della Vendita Pro.Ges.S., al numero 0341.593511 oppure all’indirizzo e-mail: info@progress-italia.it.

Si precisa che le richieste di visita potranno essere accolte ed evase entro e non oltre il giorno 31/05/2024.

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta alla stessa Pro.Ges.S. all’indirizzo e-mail: info@progress-italia.it – al numero 0341.593511.

9. FORO DI COMPETENZA

Per qualsivoglia controversia comunque riferibile al presente Regolamento di vendita, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Lecco.

10. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Regolamento di vendita sostituisce ogni precedente regolamento eventualmente pubblicato.

Lecco, 21/03/2024

IL CURATORE

Dott. Mario MOTTA

