



**TRIBUNALE DI LECCO
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

C.PREVENTIVO SAN MARTINO IMMOBILIARE S.R.L.
RG NR./ANNO 29/2012
GIUDICE DELEGATO DOTT. EDMONDO TOTA
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. DIEGO BOLIS

AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON MODALITA' COMPETITIVA TELEMATICA
5° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Diego BOLIS, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 29/2012, dichiarato dal Tribunale di LECCO (Lc) con sentenza del 28/01/2013, depositata il 30/01/2013 (PEC della procedura: cp29.2012lecco@pecfallimenti.it).

AVVISA

che gli immobili di pertinenza della procedura di seguito meglio descritti sono posti in vendita secondo le disposizioni, modalità e condizioni di cui di seguito e che avrà luogo, in via esclusiva, una procedura competitiva di vendita telematica **dal giorno 18 OTTOBRE 2023 (avvio gara ore 12:00) al giorno 6 NOVEMBRE 2023 (termine gara ore 12:00)**, accessibile sul sito di gara www.astemagazine.com oltre che sui siti www.progeess-immobili.it e www.progeess-italia.it del seguente lotto:

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA E PREZZO BASE

Lotto UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE: Complesso immobiliare industriale composto da capannone principale, depositi esterni, palazzina uffici, palazzina infermeria, palazzina foresteria e terreno di pertinenza ubicato in comune di Olginate (LC), Via Spluga 33:

N	Catasto	Unità Negoziale	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Partita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
				Olginate (LC)									
1	T	1	Proprieta' per 1/3	OLGINATE(LC) Sez: A	9	1018		1184	SEMIN ARBOR	2	1 10		R.D. Euro: 0,51
													R.A. Euro: 0,48
2	T	2	Proprieta' per 7/8	OLGINATE(LC) Sez: A	9	1728		1739	SEMIN ARBOR	2	1 35		R.D. Euro: 0,63
													R.A. Euro: 0,59
3	T	3	Proprieta' per 3/6	OLGINATE(LC) Sez: A	9	2128		1286	SEMIN ARBOR	2	65		R.D. Euro: 0,30
													R.A. Euro: 0,29
4	F	4	Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU', 86 Piano T - 1	OLG/6	1299	501	0170/1981	A2	2	5 vani	70 mq	Euro: 503,55
5	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU', 86 Piano T-1	OLG/6	1299	502	0171/1981	A2	2	5 vani	81 mq	Euro: 503,55
6	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU', 86 Piano 1	OLG/6	1299	503	0172/1981	A2	2	5 vani	106 mq	Euro: 503,55
7	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU', 86 Piano T	OLG/6	1299	504	0173/1981	C6	2	19 mq		Euro: 98,13
8	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU', 86 Piano T	OLG/6	1299	505	0174/1981	C6	2	25 mq		Euro: 129,11
9	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU', 86 Piano T	OLG/6	1299	506	0175/1981	C6	2	19 mq		Euro: 98,13
10	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU'				0176/1981	X Fabbricato				
11	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU', 86 Piano T	OLG/6	1727	1	1727	D1 - opifici				Euro: 2729,00
12	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU', 86 Piano T	OLG/6		3	2234/1	D1 - opifici				
13	F		Proprieta' per 1/1	VIA CESARE CANTU' Piano 1	OLG/6	1727	2	2234/2	Cat.A/2	1	6 vani		Euro: 495,80
14	F		Proprieta' per 1/1	VIA SPLUGA n. 33 Piano T-1	OLG/6	710	501		Cat.D/1				Euro: 44924,00

Informazioni particolari

- a. Il Complesso immobiliare offerto in vendita era utilizzato per l'attività di fonderia di ghisa, con capacità produttiva superiore a 20 t/giorno; l'attività è cessata nel 2012 e da allora è rimasto inutilizzato; in base al P.G.T. adottato dal Comune di Olginate, attualmente, il complesso immobiliare coincide con l'Ambito di rigenerazione Urbana ARU1, che ne prevede la demolizione integrale e bonifica ai fini della successiva rigenerazione. L'ambito di rigenerazione urbana coincide con le ex "Fonderie San Martino", è identificato con un areale che ricomprende tutti gli spazi e gli edifici precedentemente utilizzati per la lavorazione e produzione di ghisa; nello specifico la previsione recepisce la disciplina urbanistica già predeterminata dal PGT 2014 (ex intervento specifico 4 S, Martino Fonderie del Piano delle Regole) aggiornando le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici edilizi di intervento al fine di agevolare la caratterizzazione dell'area, la conseguente bonifica del sito e la successiva rigenerazione urbana dell'area.

Maggiori dettagli sulle caratteristiche e sulle potenzialità edificatorie dell'area sono desumibili dalla perizia dell'Ingegnere Michele IMPONENTE come aggiornata nell'ultima versione del 2.08.2023; la Procedura non garantisce la completezza e l'attualità, quanto agli aspetti urbanistici, delle informazioni contenute nella perizia, né assume responsabilità al riguardo.

- b. Nel capannone principale si trovano gli impianti industriali dismessi, in passato utilizzati per l'attività di fonderia, che dovranno essere oggetto di attività di *decommissioning* a cura e a carico dell'aggiudicatario nell'ambito delle opere di demolizione e bonifica di cui sopra, e due cisterne interrato che dovranno essere oggetto di bonifica sempre a cura e a carico dell'aggiudicatario, il tutto, come meglio descritto in perizia.
- c. Allo stato, la situazione ambientale del complesso è quella risultante dalla perizia dell'Ingegnere Michele IMPONENTE del 02.08.2023, dove si dà atto, tra l'altro, che in corso di procedura sono stati eseguiti alcuni interventi, tra i quali quelli di "pulizie tecniche e messa in sicurezza del sito" (smaltimento e/o confinamento delle fonti di rischio inquinamento in sopra-suolo - materie prime, prodotti finiti, semilavorati, residui produttivi e rifiuti - presenti a seguito della dismissione dell'attività produttiva; interventi per lo smaltimento e la messa in sicurezza dei alcuni materiali contenenti amianto); per i dettagli, si rinvia alla menzionata perizia.
- d. La perizia contempla abbattimenti per gli ulteriori interventi di bonifica (costi di decommissioning e degli interventi di smaltimento rifiuti e/o bonifica ambientale) che resteranno a carico dell'aggiudicatario del compendio.

Si fa rilevare che, successivamente alla stima degli oneri di bonifica considerati per la quantificazione degli abbattimenti da operare sul valore immobiliare del compendio, la Liquidatela ha eseguito i seguenti ulteriori interventi di bonifica necessari per il mantenimento in sicurezza del sito e la pulizia dell'area: smaltimento dei materiali non pericolosi stoccati all'interno di uno degli edifici; smaltimento dei cumuli di terra, rocce da scavo e ramaglie presenti nel piazzale esterno; gestione dei residui di amianto; analisi preventiva dello stato dei due serbatoi interrati (determinazione delle misure fisiche dei serbatoi e delle quantità di liquidi eventualmente presenti al loro interno). Gli oneri sostenuti

direttamente dalla procedura per tali interventi, quantificati in euro 150.000,00, sono inclusi nel valore di offerta minima ammissibile; così da neutralizzare parzialmente l'abbattimento previsto in perizia sul valore dell'immobile (il valore del compendio, come pocanzi detto, è decurtato di tutti gli oneri legati agli interventi necessari alla bonifica ambientale, tra i quali quelli già intrapresi dalla procedura). Si ribadisce che ogni altro intervento di smaltimento rifiuti e/o bonifica ambientale dovrà considerarsi a cura e a carico dell'aggiudicatario.

DATI 5° ESPERIMENTO DI VENDITA

Prezzo base: **Euro 2.300.000,00** Oltre IVA se prevista e nella misura dovuta
Offerta minima ammissibile: **Euro 1.875.000,00** Oltre IVA se prevista e nella misura dovuta
Cauzione: 10% del prezzo offerto;
Rilanci in caso di gara: Euro 10.000,00;
Altri costi: Diritti d'asta a carico dell'aggiudicatario, nella misura di cui infra.

* * * * *

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.astemagazine.com, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
2. Al momento della registrazione, a ciascun utente verrà richiesto di inserire un indirizzo mail valido ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito di gara e partecipare alle aste.
3. Se il partecipante alla gara è una società o persona giuridica, dovrà registrarsi indicando i dati societari e allegando la visura camerale di data non anteriore a tre mesi, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante; se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d'identità valida.
4. Se il partecipante alla gara è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
5. Se il partecipante alla gara è coniugato in regime di comunione ma intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della stesura del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
6. Il partecipante all'asta, regolarmente registrato e che intende agire in rappresentanza di terzi, dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura riportante i riferimenti dei soggetti nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere. Dovrà trasmettere suddetta procura a mezzo PEC all'indirizzo

cp29.2012lecco@pecfallimenti.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progeess@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero 29, anno 2012 del Tribunale di LECCO (LC).

7. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante e trasmesse a mezzo PEC all'indirizzo cp29.2012lecco@pecfallimenti.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progeess@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero 29, anno 2012 del Tribunale di LECCO (LC).
8. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante e trasmesse a mezzo PEC all'indirizzo cp29.2012lecco@pecfallimenti.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progeess@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero 29, anno 2012 del Tribunale di LECCO (LC).
9. Possono essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 ss. c.c.; in tal caso, la dichiarazione di nomina e l'accettazione del nominato dovranno essere fatte per iscritto e pervenire entro il termine previsto per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.
10. Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.
11. La formulazione dell'offerta comporta l'accettazione di tutti i termini e le condizioni di cui al presente avviso di vendita, compreso l'obbligo di pagamento dei diritti d'asta a favore del soggetto specializzato, nella misura indicata al punto 17.

CAUZIONI

Il pagamento della cauzione della relativa offerta, necessaria per l'iscrizione alla gara, dovrà avvenire nei termini e modalità descritte sulla scheda di gara sul conto corrente intestato al soggetto specializzato alla Vendita

Intestato a: PRO.GES.S. S.R.L. PROCEDURE GESTITE E SERVIZI

Istituto di Credito: DEUTSCHE BANK filiale di Lecco agenzia di Castello

IBAN: IT 63 Y 03104 22903 0000 0040 0014

indicando quale causale: "Cauzione CP 29/2012 Lotto UNICO".

AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO DEL BENE

12. Al termine della gara verrà dichiarato vincitore e aggiudicatario, il soggetto, il quale avrà presentato migliore offerta valida tra i partecipanti e entro il termine di fine gara.
13. All'esito della gara, il soggetto specializzato alla vendita redige apposito report dell'esito dell'asta portando i dati dell'aggiudicatario e comunicherà a tale soggetto l'avvenuta aggiudicazione. In seguito all'aggiudicazione verrà restituita ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione versata. La restituzione avverrà mezzo bonifico bancario direttamente dal conto corrente del soggetto specializzato sul conto corrente che l'offerente non aggiudicatario avrà esplicitamente indicato nel modulo offerta.

14. Il Liquidatore Giudiziale, decorsi 10 giorni dall'aggiudicazione, esaminata la documentazione presentata, provvederà al deposito nel fascicolo telematico del Verbale di aggiudicazione, delle offerte presentate e dei documenti inerenti, nonché del Report di gara a prova dell'espletamento delle formalità pubblicitarie al fine di informare il Giudice Delegato dell'avvenuta aggiudicazione.
15. **Le eventuali offerte irrevocabili migliorative** per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, corredate da deposito cauzionale, pari al doppio della cauzione di cui al punto 12, da versarsi entro lo stesso termine all'iban indicato al punto 12, **dovranno pervenire** a mezzo PEC all'indirizzo cp29.2012lecco@pecfallimenti.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato alla vendita progeess@arubapec.it, **entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione**, come previsto dall'art. 107 L.F comma 4°, in quanto compatibile. In tal caso, si procederà ai sensi dell'art. 584 cpc.
16. Il soggetto specializzato "Procedure Gestite e Servizi S.r.l.", per l'attività svolta, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi in percentuale sul prezzo di aggiudicazione in base al seguente schema:

VALORE DI AGGIUDICAZIONE	COMPENSI PERCENTUALE
Fino ad € 300.000	3%
Da € 300.001 a € 700.000	2,5%
Da € 700.001 a € 1.000.000	2%
Oltre € 1.000.000	1,5%

I compensi di cui sopra sono assoggettati a IVA al 22%

17. Il pagamento del compenso al soggetto specializzato dovrà essere effettuato **entro e non oltre 15 gg. dall'aggiudicazione** sul conto corrente del soggetto specializzato alla vendita
- Intestato a: PRO.GES.S. S.R.L.
- Istituto di Credito: DEUTSCHE BANK filiale di Lecco agenzia di Castello
- IBAN: IT 63 J 03104 22903 0000 0082 0981
- causale: "CP 29/2012 Lc"
18. Il pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà avvenire in un'unica soluzione **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura:
- Intestato a: SAN MARTINO IMMOBILIARE IN LIQUIDAZIONE
- Istituto di Credito: BANCO B.P.M. S.P.A
- IBAN: IT 29 Z 05034 22902 0000 0000 6629
- Causale: "saldo prezzo Lotto UNICO asta del 06/10/2023"
19. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento del saldo prezzo di cui sopra, **l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa**; inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al **pagamento, a titolo di penale, della differenza tra il prezzo offerto e il prezzo ricavato in esito a successive vendite**, unito alla cauzione confiscata. Qualora il Liquidatore Giudiziale di concerto con l'autorità giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque

ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il soggetto specializzato alla vendita, previa comunicazione scritta da parte della/o sottoscritta/o, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate

20. Il trasferimento del Lotto a favore del/degli aggiudicatario/i avverrà mediante atto pubblico notarile avanti il Notaio indicato dal Liquidatore Giudiziale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento saldo prezzo; le spese e le tasse connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione. L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento, salva eventuale autorizzazione all'immissione nel possesso anticipato del bene dopo il pagamento integrale del prezzo di aggiudicazione; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.
21. In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.
22. Il Liquidatore Giudiziale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

23. Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:
 - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia dell'Ingegnere Michele IMPONENTE in data 26.5.2022, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
 - eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno cancellate tempestivamente dopo l'avvenuto saldo prezzo e passaggio di proprietà con Atto pubblico notarile, a cura e spese della procedura.
 - ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione ambientale degli immobili e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione.
 - pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.
 - **sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le operazioni di bonifica e smaltimento rifiuti diverse da quelle indicate al punto d. delle "Informazioni particolari", incluse, tra le**

altre, le operazioni di messa in sicurezza provvisoria, ove necessarie, e di smaltimento dei serbatoi interrati e qualsivoglia operazione di bonifica e smaltimento derivante dalle operazioni di decommissioning del sito.

- le operazioni di bonifica e smaltimento di cui sopra saranno da effettuare nel rispetto di ogni norma di legge e di regolamento applicabile, comprese le linee-guida dell'ARPA Lombardia; qualora siano richieste operazioni di messa in sicurezza provvisoria dei serbatoi interrati, l'aggiudicatario sarà tenuto a eseguirle immediatamente dopo la stipulazione dell'atto di trasferimento, dandone adeguata evidenza al Liquidatore Giudiziale.
- l'aggiudicatario sarà obbligato a tenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia onere, comunque derivante da pretese di terzi, compresa la PA, riferibili a qualsivoglia titolo alla situazione ambientale dell'immobile.

24. Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del Lotto (I.V.A. se dovuta e/ o imposte indirette), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

PUBBLICITA' E PUBBLICAZIONI

25. Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.

26. Copia del presente avviso sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.progess-italia.it, oltre che sui siti www.progess-immobili.it e www.astemagazine.com.

27. Le pubblicazioni saranno corredate dai seguenti allegati:

- Perizia dell'Ingegnere Michele IMPONENTE data 26.5.2022;
- Avviso di Vendita;
- Modulo di richiesta formale per accesso ai documenti della procedura.

28. Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso i seguenti canali commerciali individuati dal soggetto specializzato alla vendita e concordati con gli organi della procedura:

www.casa.it

www.idealista.it

www.immobiliare.it

29. I beni potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al Soggetto Specializzato alla Vendita "PRO.GES.S. S.r.l." all'indirizzo e-mail info@progess-italia.it o al numero telefonico 0341.593511.

Lecco, 09/08/2023

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE
Dott. Diego BOLIS