

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura R.F. 84/2015

**G.D. Dott. Daniele Bianchi**

**Curatori:**

**Dott. Andrea Borziani – Dott. Bruno Bassi**

## **RACCOLTA OFFERTE MIGLIORATIVE E FISSAZIONE GARA**

I sottoscritti Dott. Andrea Borziani - Dottore Commercialista con studio in Genova, Via C.R. Ceccardi 2/11, telefono 010589706, E-mail: [andrea.borziani@borzianiodone.it](mailto:andrea.borziani@borzianiodone.it); Dott. Bruno Bassi – Commercialista con studio in Genova, Piazza della Vittoria 6/9, telefono 0105701994, E-mail: [brunobassi@bassistp.it](mailto:brunobassi@bassistp.it) in qualità di Curatori del Fallimento in epigrafe

Premesso che

- a. la Procedura ha ricevuto proposta irrevocabile di acquisto, per il prezzo di Euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/zerozero) accompagnata da una cauzione di Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/zerozero) pari al 50% (cinquanta per cento) del prezzo offerto, avente ad oggetto il compendio immobiliare a destinazione industriale sito in Battipaglia Via Bosco Primo 34, il tutto come meglio descritto nella perizia tecnica e di stima redatte dall' Arch. Alessandro Costa rispettivamente in data 21.11.2016 e 20.05.2019;
- b. la proposta di acquisto è riferita al compendio immobiliare a destinazione industriale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- c. il Comitato dei Creditori, in relazione alla suddetta proposta irrevocabile di acquisto, ha autorizzato gli scriventi ad effettuare idonea pubblicità per l'individuazione di offerte migliorative ai fini della partecipazione alla gara tra gli offerenti per l'individuazione dell'aggiudicatario;
- d. in assenza di proposte di acquisto migliorative rispetto a quella già a mani della Curatela, ovvero in presenza di proposte pervenute ma inefficaci o non valide, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'attuale proponente l'offerta irrevocabile di acquisto del compendio industriale per il prezzo di Euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00) oltre accessori fiscali di legge (iva e registro);
- e. ai fini del presente avviso, il compendio immobiliare a destinazione industriale di cui all'offerta e per il quale si intende raccogliere offerte migliorative, rappresenta un Lotto Unico;
- f. il Lotto Unico oggetto dell'offerta, come evidenziato nella perizia tecnica, non comprende la proprietà superficaria per la durata di anni 30 (trenta) del lastrico solare posto a copertura del fabbricato "B" unitamente all'impianto fotovoltaico sullo stesso lastrico realizzato in quanto già oggetto di vendita a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 24.04.2018 (Rep. 3436, Racc. 2497)

Quanto sopra premesso

### **AVVISANO CHE**

la Curatela del fallimento R.F. 84/2015 ha fissato quale inderogabile termine per la presentazione delle offerte migliorative cauzionate al 50% (cinquanta per cento) del prezzo offerto, **le ore 12:00 del giorno 21/08/2019**, ferme restando tutte le altre dichiarazioni e condizioni contenute nella proposta di acquisto a mani della Procedura e precisamente:

#### **A. Dichiarazioni**

- o dichiarazione di presa visione della proprietà immobiliare sita in Battipaglia (Sa) Zona Industriale A.S.I.;
- o dichiarazione di presa visione, analisi e condivisione senza riserve della relazione peritale resa dall'Arch. Dott. Alessandro Costa;

- dichiarazione di presa visione degli impegni assunti dalla Procedura con riferimento al diritto di superficie attinente il lastrico solare e l'impianto fotovoltaico;
- dichiarazione di presa nota delle variazioni edilizie conseguenti l'esecuzione dei lavori di separazione della cabina elettrica del fabbricato "B" in esecuzione agli obblighi assunti nel contratto di vendita a rogito Notaio ████████ di cui al punto f. delle premesse;
- dichiarazione di accettazione del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché dichiarazione che il compendio è noto e gradito alla parte offerente.

B. Condizioni

- Termine di pagamento del prezzo entro 10 (dieci) giorni decorrenti dalla data di definitiva aggiudicazione del bene immobile;
- Spese notarili a carico dell'offerente.

L'offerta migliorativa dovrà quindi contenere:

- I dati identificativi dell'offerente
  - se presentata da persona fisica, i dati anagrafici e di residenza, copia di un valido documento di identità e del codice fiscale;
  - se presentata da imprenditore individuale, i dati anagrafici e di residenza, copia di un valido documento di identità, del codice fiscale e visura camerale con evidenza della titolarità e dei relativi poteri;
  - se presentata da persona giuridica, i dati relativi alla società con relativi riferimenti identificativi, una visura camerale dalla quale si evincano i poteri del soggetto titolato a presentare l'offerta e a partecipare alla gara, nonché copia di un valido documento d'identità della medesima persona fisica, nonché del codice fiscale;
  - se presentata da persona munita di apposita procura notarile, l'originale della detta procura e copia di valido documento di identità della persona fisica che presenta l'offerta;
- L'oggetto dell'offerta
  - i dati identificativi del bene di cui al Lotto Unico e per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto
  - che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta già a mani della Curatela, pari a Euro 1.100.000,00 (unmilione/centomila/zerozero);
- L'importo del deposito cauzionale
  - che dovrà essere pari al 50% (cinquanta per cento) del prezzo offerto con le seguenti modalità alternative di pagamento:
    - tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO BTP TECNO SRL" da consegnare a mani della Curatela entro le ore 12:00 del giorno 21 agosto 2019
    - tramite bonifico bancario a favore del "FALLIMENTO BTP TECNO SRL" codice Iban IT73F0326801402052376459950 che dovrà risultare accreditato e visivamente presente sul conto corrente bancario della Procedura entro le ore 12:00 del giorno 21 agosto 2019
- Il termine per il pagamento
  - che dovrà avvenire entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, come da condizione posta nell'offerta a mani della Procedura e di cui alla lettera "B" della presente;
- Le dichiarazioni
  - come rese dall'attuale offerente e riportate alla lettera "A" della presente;
  - a partecipare alla gara tra gli offerenti

Ai fini dell'offerta si precisa che

- la cauzione sarà incamerata a titolo di penale nel caso in cui non venissero rispettate le tempistiche per il saldo prezzo e per il pagamento degli oneri fiscali ed accessori;
- non sarà ritenuta valida un'offerta pari o inferiore a Euro 1.100.000,00 (unmilione/centomila/zerozero);
- il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme, della percentuale e dei termini indicati comporterà il rigetto dell'offerta e la conseguente preclusione alla partecipazione della gara:

- l'offerta come presentata dovrà essere irrevocabile.

Quali ulteriori informazioni si comunica che

- la vendita è effettuata **ai sensi e per gli effetti degli artt. 107 e 108 L.F.**
- la descrizione dell'immobile risale al momento della stesura delle relazioni peritali redatte dall'Arch. Alessandro Costa che si intendono parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla quale si rimanda, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, difformità a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile oggetto di vendita. La perizia è disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (area pubblica portale Ministero della Giustizia), nella sezione "ultimi beni in vendita" del sito [www.fallimentigenova.com](http://www.fallimentigenova.com), sul portale della Procedura TRIBGE201584.VENDITEFALLIMENTARI.INFO nonché presso gli studi dei Curatori:
  - o Studio del Dott. Bruno Bassi – Piazza della Vittoria 6/9 – Genova
  - o Studio del Dott. Andrea Borziani – Via C. R. Ceccardi 2/11 – Genova

### INFORMANO CHE

nell'ipotesi in cui la Procedura dovesse ricevere una o più offerte migliorative ritenute valide, **alle ore 15:00 del 23 agosto 2019** si terrà la gara tra gli offerenti, compreso il primo, che si terrà presso lo Studio del Dott. Andrea Borziani sito in Genova Via C.R. Ceccardi civico n. 2 interno 11.

La gara avrà come base di partenza il prezzo indicato nella migliore offerta pervenuta cauzionata al 50% (cinquanta per cento) del prezzo offerto e ricevuta nei termini indicati nel presente avviso (**ore 12:00 del 21 agosto 2019**)

In merito al dettaglio delle formalità della gara si rimanda al regolamento di vendita e a quanto disposto dagli artt.107 e 108 L.F.

In caso di assenza di offerte migliorative, fermo restando quanto disposto agli artt. 107 e 108 L.F., si procederà all'aggiudicazione all'attuale offerente del sotto riportato Lotto Unico.

Oggetto dell'offerta è il bene immobile a destinazione industriale, quale

### LOTTO UNICO

descritto come segue, fatte salve le ulteriori e migliori precisazioni a cui deve farsi ogni più ampio riferimento come contenute nella perizia tecnica redatta dall'Arch. Dott. Alessandro Costa come citato in premessa:

Piena proprietà del Compendio immobiliare a destinazione industriale sito in Battipaglia (SA) distinto con il numero civico 34 di Via Bosco Primo e posto nell'area industriale A.S.I.:

- Catasto Fabbricati, Foglio 7, particella 111, subalterni 7-8-9-10-11-12-13-14 cat. D/8
- Catasto Fabbricati Foglio 7. Particella 111 sub.15
- Catasto Terreni al foglio 7, mappale 111

Le coerenze dell'area dell' area del complesso industriale sono: a nord con mappali 944,233 e 945 e Via Bosco I, ad est con mappali 2344,2345,2346,2347,2348 e 2349; a sud con mappali 1642 e 2534; ad ovest con Viale Giavomo Brodolini.

Il complesso industriale risulta costituito dai seguenti corpi di fabbrica meglio descritti nell'allegata perizia:

- CORPO D – produzione/uffici  
Foglio 7, particella 111, subalterno 7, mq 15.100  
Edificio realizzato nei primi anni '70 con struttura portante di tipo prefabbricato costituita da pilastri in cemento armato, composto da piano terreno, 1° piano e porticato
- CORPO H – locale billico  
Foglio 7, particella 111, subalterno 7  
L'edificio in esame è costituito da un locale di controllo pesa.  
L'edificio è realizzato in muratura con apertura su due lati , accesso carrabile e pesa a ponte interrata. La superficie effettiva risulta pari a mq .21, superficie commerciale mq.8, altezza interna m.2,70.

- CORPO V – deposito imballaggi  
Foglio 7, particella 111, subalterno 7  
Fabbricato in lamiera con copertura a falde utilizzato come locale deposito.  
Altezza media m.4,20 superficie mq. 400,00
- CORPO C – laboratorio/uffici  
Foglio 7, particella 111, subalterno 8  
Edificio realizzato nei primi anni '70 con destinazione d'uso laboratori ed uffici situati al piano terreno, avente una superficie di mq 2.785, altezza m 4,50 e primo piano superficie mq 325 con altezza interna pari a m. 3,50
- CORPO L – locali mensa  
Foglio 7, particella 111, subalterno 9  
L'edificio è posizionato sul lato nord del complesso ed avente destinazione d'uso locali mensa e cucine ed avente una superficie di mq 1.125 ed una altezza interna di m. 6,50.
- CORPO S – centro training  
Foglio 7, particella 111, subalterno 10  
Adiacente all'edificio "Corpo L" e confinante con l'area parcheggio esterna costituito da un fabbricato con struttura metallica adibito dalla fallita a locale addestramento con piccola area circostante delimitata da recinzione metallica. Superficie mq.128, altezza interna m. 3,00.
- CORPO B – uffici/direzione  
Foglio 7, particella 111, subalterno 11  
L'edificio si sviluppa su due piani ed aventi una superficie di mq.1.665 ed altezza interna di m.4,50 relativamente al pian terreno e mq.1.630 ed altezza interna di m.3,50 relativamente al primo piano. La struttura portante è di tipo prefabbricato costituita con travi compresse prefabbricate.
- CORPO A – portineria  
Foglio 7, particella 111, subalterno 12  
Edificio con destinazione d'uso portineria posto all'ingresso principale di Via Bosco Primo 34. L'edificio è in muratura composto da un accesso per il pubblico con annessa saletta di attesa oltre ai locali dedicati al servizio di portineria e guardiola con servizi igienici.  
Superficie mq.65, altezza interna m. 3,00.
- CORPO R – U.T.A. impianto condizionamento  
Foglio 7, particella 111, subalterno 13  
Edificio dove è situato l'impianto di condizionamento dell'edificio corpo L (mensa)  
Superficie mq.35 ed altezza interna pari a m.4,00
- CORPO E - edificio impianto tecnico  
Foglio 7, particella 111, subalterno 13  
L'immobile è dotato di tre ampi accessi carrabili sul lato nord, il lato sud presenta una finitura ad ampi serramenti metallici in parte vetrati  
Superficie mq.848, altezza interna pari a m.6,50
- CORPO T – vasca impianto antincendio Sprinkler  
Foglio 7, particella 111, subalterno 13  
Il cespite consiste nella vasca di approvvigionamento idrico dell'impianto antincendio e le relative pompe.  
L'immobile sviluppa una superficie pari a mq.310 ed altezza di m.4,00
- ISOLA ECOLOGICA – tettoia  
Foglio 7, particella 111, subalterno 14  
Superficie mq 390
- CORPO W – deposito ex bruciatore  
Foglio 7, particella 111, subalterno 14  
Superficie mq 80
- AREE ESTERNE  
Foglio 7, particella 111, subalterno 15  
Area esterna pertinenziale asfaltata mq 24.420

Area esterna pertinenziale verde mq. 39.940

Per le descrizioni dettagliate degli immobili di cui sopra si rimanda agli elaborati peritali resi dall'Arch. Alessandro Costa ed allegati alla documentazione di vendita.

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

Il compendio immobiliare a destinazione industriale di cui al Lotto Unico è libero.

### **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Si informa che l'attestazione di prestazione energetica del compendio industriale è in fase predisposizione.

### **PREZZO BASE**

Ai fini del prezzo di partenza per l'eventuale gara tra gli offerenti, verrà assunta come riferimento l'offerta valida più alta pervenuta e, comunque, maggiore di Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila/zerozero), rispetto all'offerta già a mani della Curatela e di cui alla proposta irrevocabile già presentata.

Rilancio minimo, in caso di gara, Euro 50.000,00 (cinquantamila/zerozero).

Si comunica inoltre che:

- le disposizioni per la partecipazione alla vendita ed alla eventuale gara, sono contenute nel **Regolamento** allegato;
- la Curatela non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva e/o imposta di registro), il cui importo dovrà essere determinato a cura della Curatela e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri notarili conseguenti le formalità di trasferimento della proprietà del compendio immobiliare nonché le ulteriori formalità conseguenti.

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente contattando l'ufficio dei Curatori: Dott. Bruno Bassi tel.0105701994 E-mail: [brunobassi@bassistp.it](mailto:brunobassi@bassistp.it), o Dott. Andrea Borziani tel.010589706 E-mail: [andrea.borziani@borzianiodone.it](mailto:andrea.borziani@borzianiodone.it) o tramite Pec all'indirizzo di posta certificata della Procedura: [f84.2015genova@pecfallimenti.it](mailto:f84.2015genova@pecfallimenti.it), o tramite il portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo:

<https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso, unitamente alla perizia di stima, sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da eseguirsi a cura della Curatela almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita:

1. Pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (area pubblica portale Ministero della Giustizia);
2. Pubblicazione nella sezione "ultimi beni in vendita" del sito [www.fallimentigenova.com](http://www.fallimentigenova.com);
3. Inserimento sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.aste.com](http://www.aste.com),
4. Pubblicazione su il quotidiano Il sole 24 ore e su il quotidiano Il Mattino
5. Portale della Procedura TRIBGE201584.VENDITEFALLIMENTARI.INFO

Per i dettagli inerenti il bene di cui al Lotto Unico si rimanda alla perizia allegata redatta dall'Arch. Alessandro Costa.

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Genova, 16 luglio 2019

I Curatori

Dott. Andrea Borziani

Dott. Bruno Bassi

Allegati:Regolamento di vendita