



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ROMA

FALLIMENTO N.960/2013

TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A.

BREVEMENTE DENOMINATA PASSERINI ALLUMINIO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

ASTA TELEMATICA NOTARILE R.A.N.

Il Dott. Giulio DONEGANA, Notaio in LECCO, delegato dal Curatore Avv. Andrea Ribotta nominato dal Tribunale di Roma, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, alle operazioni di vendita dei beni immobili di pertinenza del Fallimento dichiarato con sentenza n. 973 del 20 dicembre 2013, trascritta a Lecco il 18 aprile 2014 ai nn. 4384/3378, secondo le disposizioni previste dalla legge fallimentare;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati inserendo la richiesta sul portale delle vendite pubbliche (PVP) oppure contattando l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, al numero telefonico 0341/287619 o inviando e-mail all'indirizzo info@associazionenotailecco.it;

AVVISA

che il Notaio Giulio Donegana (Notaio banditore) procederà con la vendita telematica del notariato R.A.N., presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- in data

GIOVEDI' 24 SETTEMBRE 2020 alle ore 11.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO

Euro 2.666.667,00;



offerta efficace a partire da **Euro 2.000.000,25;**
(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra
citate)

Offerte in aumento in caso di gara: **Euro 10.000,00**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune Amministrativo e Censuario di DOLZAGO (LC),

1) PIENA PROPRIETA'

complesso industriale posto in via Provinciale n. 18, costituito da diversi fabbricati
dismessi da tempo, come di seguito descritti, **con annesse aree pertinenziali**; il
tutto identificato catastalmente nel modo seguente:

Catasto Fabbricati - fg. 6

* **mapp. 2276 sub. 702** - Via Provinciale n. 18 - P.T. - cat. D/1 - R.C. Euro 18,00,
(cabine di trasformazione descritte alla lettera T);

* **mapp. 2276 sub. 703** - Via Provinciale n. 18 - P. S1-T. - cat. A/3 - cl. 3 -vani 5,5 -
superficie catastale totale: 97 mq - totale escluse aree scoperte: 97 mq. - R.C. Euro
355,06, (alloggio del custode descritto alla lettera A);

* **mapp. 2276 sub. 705** - Via Provinciale n. 18 - P.S1-T. - cat. D/1 - R.C. Euro
131.080,00 (portineria descritta alla lettera A e fabbricati descritti alle lettere B, C, D,
E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, e S);

* **mapp. 2278** - via Provinciale n. 18 - P.T. - area urbana - mq. 3050;

Catasto Fabbricati - fg. 3

* **mapp. 2279** - via A. Moro snc - P.T. - area urbana - mq. 120;



Catasto Terreni - fg. 9

- * mapp. 1076 - semin arbor 1 - ett.0.00.90, R.D. Euro 0,53, R.A. Euro 0,42 (area di pertinenza);
- * mapp. 2283 - semin arbor 1 - ett.0.00.70, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,33, (sede stradale);
- * mapp. 2276 - ente urbano - ett.3.37.02, (area di sedime e di stretta pertinenza);
- * mapp. 2279 - ente urbano - ett.0.01.20, (sede stradale);
- * mapp. 1985 - semin arbor 1 - ett.0.09.03, R.D. Euro 5,36, R.A. Euro 4,20 (area di pertinenza);
- * mapp. 2278 - ente urbano - ett.0.30.50, (area di pertinenza).

CONSISTENZA: il compendio industriale è composto, così come relazionato dal CTU, da edifici di diversa natura così come di seguito elencati:

A) edificio portineria e alloggio del custode formato da due unità contigue tra loro, la prima costituita da locale portineria, disimpegno, locale infermeria, bagno e pensilina posti al piano terra; l'altra costituita da alloggio del custode che comprende locale pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere al piano terra; scala, due cantine, wc, disimpegno e centrale termica al piano interrato;

B) locale al piano terra demolito, già destinato a consiglio di fabbrica;

C) fabbricato costituito da solo piano terra, destinato a mensa, spogliatoio e dispensa;

D) edificio a due piani fuori terra, destinato ad uffici d'azienda e costituito da: al piano terra sala riunioni, disimpegno, due bagni, un archivio ed un ripostiglio, due ampi uffici open space, una sala d'attesa, quattro uffici e altri due bagni per il



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotaillecco.it

personale oltre ad una centrale termica con accesso diretto dall'esterno; al piano primo ampio locale esposizione con affaccio sul capannone di produzione, due uffici contigui intercomunicanti con l'esposizione, sette uffici di varie dimensioni, due ripostigli ed altri due bagni e scala di comunicazione interna con il piano terra;

E) corpo di fabbrica di forma allungata costituito da un unico piano terra, destinato in parte a cabina di trasformazione e in parte a spogliatoi donne, servizi igienici e spogliatoi uomini;

F) capannone con altezza di mt. 8,00, costituito da un unico ambiente al piano terra già destinato alle lavorazioni nei vari settori della produzione, a zone estrusione, forni, collaudo, deposito matrici, a zona imballaggio, magazzino e pesatura pacchi;

G) locale energetico al piano terra addossato al capannone principale, a ridosso del quale sul lato sud-est vi è collocata cabina Enel;

H) corpo di fabbrica costituito dal solo piano terra, già destinato a ufficio di produzione;

I) piccolo ripostiglio al piano terra;

L) piccolo locale caldaia al piano terra;

M) locale cabina del metano al piano terra;

N) capannone costituito da solo piano terra (già destinato a magazzino scorte, manutenzione, attrezzeria) suddiviso in tre zone con wc, deposito oli e tettoia con distributore di carburanti;

O) corpi di edifici (già adibiti ad impianto di depurazione fumi fonderia), demoliti ad eccezione del locale quadri elettrici in stato fatiscente;

P) corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra ed uno interrato già destinato a



spogliatoio, servizi e cabina Enel al piano terra; ufficio controllo della produzione, wc e antibagno al piano primo, centrale termica e archivio al piano interrato;

Q) tre depositi al piano terra, utilizzati a suo tempo per l'omogeneizzazione;

R) capannone costituito dal solo piano terra, già destinato a fonderia-cernita;

S) tettoia demolita;

T) due cabine di trasformazione al piano terra.

Il CTU ha precisato che:

- le aree distinte coi mapp. 2279 e 2283 fanno parte della sede stradale - Via Aldo Moro;

- l'area distinta col mapp. 1076 costituisce prevalentemente il passo carraio che dalla strada provinciale SP51 dà l'accesso all'intero complesso, ma non è compreso nella perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica individuata dal PGT del comune di Dolzago;

- il mapp. 1985 è un'area in fregio alla SP51 con accesso carraio dalla via Adua.

Confini da nord in senso orario (come relazionato dal CTU) con riferimento alla mappa di C.T.:

- del mapp. 2276: mapp. 2534, 2453, 2304, 2303, 2280, 2579, 1908, 799, 1074, 2278, Via Provinciale per Sirone, mapp. 1812, 154.

- del mapp. 1076: mapp. 2708, 1072 (porzione di strada provinciale SP51), mapp. 2278;

- dei mapp. 2279 e 2283 in corpo: mapp. 2509, 2510 (via Aldo Moro). mapp. 1220, mapp. 703, mapp. 2280, 2281, 2282, 2568;

- del mapp. 1985: Via Adua, mapp 1986, mapp.1095, mapp. 1073 (SP51);



- del mapp. 2278: mapp. 2276, mapp.1074, mapp.799, mapp.2708, mapp.1076, mapp. 1096, mapp.1003, mapp. 186, mapp. 1002 (Via Provinciale per Sirone), mapp. 634, mapp. 1004.

2) DIRITTO DI PROPRIETA' GRAVATO DA DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE

DI ENEL SPA

appezzamento di terreno gravato da diritto di superficie, costituito con atto in data 17-20 ottobre 1996 n. 109438-109530 /20206 di rep. Notaio Franco Panzeri infra citato, su cui insiste cabina Enel per la distribuzione dell'energia; censito in mappa e catasto come segue:

Catasto Terreni - fg. 9

* **mapp. 1986**, semin.arbor 1, ett.0.00.37, R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,17 (ex mapp. 482/b).

DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE: nell'atto precitato di costituzione del diritto si precisa che la durata del diritto stesso sarà strettamente collegata al tempo che sarà necessario per sostituire l'allora posto di trasformazione su palo. Pertanto qualora Enel spa, suoi successori o aventi causa, togliessero in forma definitiva le apparecchiature elettriche dalla cabina, la concessione verrà a scadere e la parte concedente tornerà ad avere la piena proprietà, così come previsto dall'art. 952 e seguenti del codice civile.

Confini da nord in senso orario, come relazionato dal CTU: mapp.1985, Via Adua, mapp. 1095.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che l'intero compendio,



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotailecco.it

oggetto del presente avviso di vendita e descritto al punto 1), è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e più precisamente in forza della Licenza Edilizia pratica edilizia n. 8/1962, rilasciata dal Comune di Dolzago in data 17/05/1962, per costruzione di un complesso industriale costituito da palazzina destinata ad uffici-portineria e da un capannone per stabilimento metallurgico (relativo permesso di abitabilità rilasciato in data 25/11/1963 pratica n.8/1962); nonché nulla osta n. 7/94 rilasciato in data 22/07/1964, per costruzione di capannone uso fonderia e successiva licenza per costruzione edilizia n.15/964, rilasciata in data 29 ottobre 1964, per realizzazione capannone ad uso fonderia a variante del progetto presentato in data 30/06/1964; successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Dolzago:

- licenza edilizia n. 31/1968, rilasciata in data 27/06/1968, per la costruzione di un opificio industriale;
- licenza edilizia n. 7/1970, rilasciata in data 11/02/1970, per realizzazione recinzione di terreno;
- licenza edilizia n. 8/1970, rilasciata in data 11/02/1970, per variante ubicazione impianto gas liquido (nulla osta n. 31/68 del 17/06/1968);
- licenza edilizia n. 16/1970, rilasciata in data 30/05/1970, per la costruzione di un complesso industriale (variante strutturale al nulla osta n.31);
- licenza edilizia n. 31/1970, rilasciata in data 12/11/1970, per la costruzione di un porticato aperto e modifiche interne ai servizi igienico sanitari esistenti; relativo nulla osta al permesso di agibilità in data 30/08/1972;
- licenza edilizia n. 40/1970, rilasciata in data 22/01/1971, per l'installazione di una



pesa a ponte con annesso casello;

- licenza edilizia n. 39/1974, rilasciata in data 28/02/1975, per la formazione di servizi igienici, spogliatoi e uffici annessi alla fonderia in ampliamento al complesso industriale esistente; relativo nulla osta al permesso di agibilità in data 23/02/1977;

- licenza edilizia n. 40/1974, rilasciata in data 02/12/1974, per la costruzione di una vasca di raccolta e riciclo acque di raffreddamento;

- licenza edilizia n. 17/1975, rilasciata in data 07/10/1975, per la costruzione di un deposito scorie d'alluminio, fondazione per un impianto di depurazione dei fumi, vasca di ossigenazione in c.a. e di una fondazione per un impianto di refrigerazione in c.a.;

- licenza edilizia n. 30/1976, rilasciata in data 27/07/1976, per sistemazione interna ad uso uffici di un capannone esistente;

- licenza edilizia n. 42/1976, rilasciata in data 27/12/1976, per la sistemazione interna dei servizi già esistenti per gli operai;

- licenza edilizia n. 5/1977, rilasciata in data 05/02/1977, per la costruzione di un fabbricato monopiano uso mensa operai e locale di infermeria; relativo nulla osta al permesso di agibilità in data 29/03/1977;

- concessione edilizia n. 12/1977, rilasciata in data 26/04/1977, per la costruzione di una vasca interrata in c.a. per contenimento di un serbatoio per gas liquido ad uso industriale;

- concessione edilizia n. 3/1978, rilasciata in data 05/05/1978, per varianti allo stabilimento industriale rispetto al progetto di ampliamento di cui al nulla-osta n. 16 del 30/05/1970;



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotariallecco.it

- concessione edilizia n. 8/1978, rilasciata in data 05/05/1978, per la realizzazione di recinzione;
- concessione edilizia n. 22/78, rilasciata in data 23/10/1978, per la costruzione di una cabina di decompressione e misura metano;
- permesso di agibilità rilasciato in data 18/01/1979, relativo alla costruzione dell'opificio industriale pratica n. 31/68, n. 16/1970 e n. 3/1978;
- concessione edilizia n. 15/79 rilasciata in data 16/06/1979, per costruzione di locale caldaia per cabina di decompressione e misura metano;
- richiesta di concessione edilizia n. 47/79, presentata in data 08/11/1979, per la quale non risulta essere stato rilasciato il relativo provvedimento edilizio-autorizzativo, in quanto la pratica è stata respinta come da comunicazione del Comune di Dolzago del 19/06/1980;
- concessione edilizia n. 7/80, rilasciata in data 16/05/1980, per la costruzione di locale ad uso deposito; inizio lavori del 16/06/1980 (C.E. n. 7/80 e n. 16/80);
- concessione edilizia n. 16/80, rilasciata in data 16/05/1980, per costruzione nuovi capannoni, ampliamento capannoni esistenti e nuovi servizi maestranze; inizio lavori del 16/06/1980 (C.E. n. 7/80 e n. 16/80);
- concessione edilizia n. 29/80, rilasciata in data 27/06/1980, per realizzazione tratti di recinzione;
- concessione edilizia n. 16/80Lbis, rilasciata in data 30/06/1980, per la formazione mediante una costruzione prefabbricata in lamiera di nuovi spogliatoi per le maestranze con doccia, servizi, ecc.; fine lavori del 05/05/1983;
- concessione edilizia n. 30/80, rilasciata in data 04/11/1980, per realizzazione locale



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotalecco.it

- per impianti tecnologici; relativa richiesta di agibilità presentata in data 06/06/1983;
- concessione edilizia n. 09/81, rilasciata in data 28/03/1981, per realizzazione di una fondazione in c.a. interrata per una pressa e muretto di sostegno;
 - concessione edilizia n. 05/81, rilasciata in data 31/03/1981, per formazione tratti di recinzione – variante alla concessione edilizia rilasciata in data 27/06/1980;
 - concessione edilizia n. 08/81, rilasciata in data 31/03/1981, per formazione di un edificio ad uso spogliatoio;
 - concessione edilizia n. 19/81, rilasciata in data 12/06/1981, per formazione di apertura a fronte del capannone;
 - richiesta di concessione edilizia n. 22/81 presentata in data 22/07/1981, relativamente alla quale non è stato rilasciato il relativo provvedimento edilizio-autorizzativo;
 - concessione edilizia n. 23/81, rilasciata in data 17/07/1981, per l'ampliamento e potenziamento centrale termica;
 - concessione edilizia n. 27/81 del 12/06/1981, relativamente alla quale nel fascicolo è presente solo l'autorizzazione edilizia n. 29/1981 del 06/10/1981 infra citata;
 - autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 29/81, rilasciata in data 06/10/1981, per demolizione-costruzione ad apportare ad alcuni tavolati divisorii in muratura degli uffici;
 - autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 2/82, rilasciata in data 24/02/1982, per sostituzione della copertura al capannone "fonderia";
 - autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 5/82, rilasciata in data 21/06/1982, per demolizione pilastro esistente fra capannone estrusione 1 ed



estrusione 2 e di una parte di tavolato divisorio, onde formare un passaggio di larghezza mt. 11,48 e di altezza mt. 3,50;

- autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 6/82, rilasciata in data 21/06/1982, per modifiche tavolati divisori fra magazzino 1 e 2 ed estrusione 1 e 2 e fra l'estrusione 1 e l'estrusione 2;

- concessione edilizia n. 30/82, rilasciata in data 05/10/1982, per realizzazione tratto di recinzione;

- autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 3/84, rilasciata in data 13/02/1984, relativamente al basamento ed alla cabina di protezione per l'impianto di ventilazione (impianto tecnologico);

- concessione edilizia n. 32/85, rilasciata in data 24/06/1985, per la sistemazione interna degli uffici;

- autorizzazione per opere di formazione apertura n.2784 di protocollo, rilasciata in data 10/10/1985, per formazione di apertura di dimensioni ml 1,00x2,00 su un lato del capannone di cui al mappale 176, per installazione di impianto tecnologico;

- concessione edilizia n. 75/85, rilasciata in data 05/12/1985, per rifacimento ed allargamento cancello;

- autorizzazione per opere di apertura portone n. 42/86, rilasciata in data 21/07/1986, per realizzazione di nuovo portone di ingresso di ml 2,80 x 4,20 nel capannone estrusione;

- autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 57/86, rilasciata in data 20/10/1986, per sostituzione serramenti in cemento con altri in polycarbonato alveolare;



- concessione edilizia n. 8/88, rilasciata in data 18/04/1988, per ristrutturazione uffici con incremento s.l.p. (mq 210,00); inizio lavori del 05/05/1988 (C.E. 08/88);
- autorizzazione per opere di posa uffici prefabbricati a tempo determinato n. 1513 di prot., rilasciata in data 17/05/1988, per posa elementi prefabbricati in lamiera coibentata ad uso uffici provvisori come da planimetria e depliant agli atti della P.E. n. 8/88;
- autorizzazione per opere di ampliamento pesa n. 28/88, rilasciata in data 17/05/1988, per prolungamento delle fondazioni della pesa esistente sul piazzale di ingresso dello stabilimento;
- autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 33/88, rilasciata in data 07/06/1988, per sostituzione manto di copertura uffici, in eternit, con pannelli "uniterm";
- concessione edilizia n. 69/88, rilasciata in data 05/01/1989, per variante alla C.E. 08/88 del 18/04/1988, per ristrutturazione uffici con ulteriore incremento di s.l.p. (mq. 70,00);
- concessione edilizia n. 7/89, rilasciata in data 03/04/1989, per variante alla C.E. n. 8/88 del 18/04/1988 e n. 69/88 del 05/01/1989, per ulteriore ampliamento degli uffici al 1^a piano (mq. 70,00) e varianti ristrutturazione;
- fine lavori in data 13/11/1989 (C.E. 08/88, 69/88 e 7/69);
- autorizzazione per opere di esecuzione delle fondazioni del nuovo forno n. 71/89, del 31/07/1989;
- concessione edilizia n. 67/89, rilasciata in data 24/10/1989, per varianti in corso d'opera a C.E. n. 8/88 del 18/04/1968, C.E. n. 69/88 del 05/01/1989, C.E. n. 7/89 del



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotailecco.it

03/04/1989;

- autorizzazione edilizia pratica n. 103/89 rilasciata in data 21/12/1989, per l'esecuzione di fondazioni del nuovo impianto di abbattimento a secco delle polveri e dei fumi;
- concessione edilizia n. 11/90, rilasciata in data 14/11/1990, per l'esecuzione di n.3 box prefabbricati;
- autorizzazione edilizia n. 64/90, rilasciata in data 19/06/1990, per l'esecuzione di apertura nuovo portone reparto fonderia;
- richiesta di concessione edilizia n. 79/90 del 12/07/1990, relativamente alla quale nel fascicolo non è presente il rilascio del provvedimento edilizio-autorizzativo;
- autorizzazione edilizia n. 51/91, rilasciata in data 02/09/1991, per la formazione di n.4 plinti in c.a. onde permettere l'appoggio della struttura per il sostegno della tubazione di aspirazione dei forni;
- autorizzazione edilizia n. 45/92, rilasciata in data 22/07/1992, per l'esecuzione di costruzione di un vano in mattoni forati per contatori G.M.C. dell'E.N.E.L. e di portina pedonale di accesso per il personale;
- autorizzazione edilizia n. 53/92, rilasciata in data 18/06/1992, per tinteggiatura pareti esterne della portineria della trafileria;
- concessione edilizia n. 82/93, rilasciata in data 18/02/1994, per ampliamento per ricavare due vani (sup. cop. mq 70,00);
- richiesta di concessione edilizia n. 05/94, presentata in data 31/01/1994, relativamente alla quale nel fascicolo non è presente il rilascio del provvedimento edilizio-autorizzativo;



- Concessione edilizia n. 43/94 rilasciata in data 04/07/1994, per variante in corso d'opera ad ampliamento interno uffici e nuova scala esterna d'accesso;
- Denuncia di inizio attività n. 62/95, presentata in data 12/09/1995 al protocollo n.4850, per ricostruzione tratto di recinzione; relativamente alla quale nella pratica comunale è presente solo la presa d'atto del Comune.

Il CTU ha dichiarato inoltre che:

* il mapp. 2276 ricade nel vigente PGT del Comune di Dolzago in "ATU09 – Ambito di trasformazione urbanistica non residenziale" di cui si riporta stralcio delle Prescrizioni particolari: "E' posta a carico dell'attuatore del Piano Attuativo la costruzione di un'opera pubblica di qualità, quale una scuola materna per 100 bambini, costituita da quattro classi oltre ad una che può essere a disposizione della sezione primavera ed essere flessibili e modificabili nel numero di anno in anno, secondo le esigenze del momento, completa di tutte le dotazioni previste dalle Norme in vigore (esclusi i soli arredi ed attrezzature), completamente ultimata nelle sue parti interne ed esterne, funzionante, da consegnare con la formula chiavi in mano, su un'area di proprietà comunale.

Sono a carico dell'attuatore tutti gli oneri professionali per le fasi di progettazione ed esecuzione dell'opera, nonché degli impianti tecnologici e della sicurezza di cantiere";

* i mapp. 1985 - 1986 ricadono nel vigente PGT in "aree per attrezzature pubbliche"

- scheda n. 6 del Piano delle Regole;

* Il mapp. 2278 ricade nel vigente PGT in zona "Disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzione non residenziale" – Articoli 29-30 e 31 schede 4 e 5 del Piano



delle Regole.

A livello urbanistico-edilizio il CTU ha dichiarato quanto segue: generalmente il compendio immobiliare è conforme alle sopracitate autorizzazioni. Tuttavia, come indicato nella perizia di stima, alcuni manufatti sono stati demoliti senza le autorizzazioni necessarie. Ciò dovuto prevalentemente allo smantellamento degli impianti e ad eventuali messe in sicurezza del sito. La presente dichiarazione di conformità risulta comunque ininfluenza stante le condizioni di manutenzione degli immobili presenti nell'area di proprietà. Per meglio precisare, si è di fronte alla quasi certa demolizione di tutti gli edifici al fine di una nuova edificazione con caratteristiche e tecnologie all'avanguardia, da preferire ad una ristrutturazione dell'esistente molto più articolata e molto più costosa. Quindi da valutare in base al futuro utilizzo.

Il CTU ha altresì precisato che la cabina elettrica per la distribuzione dell'energia in bassa tensione, è stata realizzata dall'Enel nell'anno 1997.

Il CTU ha dichiarato che sull'area distinta col mapp. 2278 sono presenti dei fabbricati che sono stati oggetto solo di interventi ed autorizzazioni edilizie di iniziativa comunale; infatti il progetto del potenziamento della rete dell'acquedotto (1° lotto) è stato redatto negli anni 1997/1998, su incarico dell'amministrazione comunale e come stabilito dalla convenzione per servitù perpetua di passo stipulata con il Comune di Dolzago con atto in data 20 maggio 1998, protocollata in data 22 maggio 1998.

A livello catastale il CTU ha dichiarato quanto segue: fermo restando quanto asserito nel paragrafo della conformità urbanistica in merito alla avvenuta demolizione di



alcuni manufatti, alla luce inoltre di quanto visionato in loco, dal punto di vista catastale, il complesso industriale identificato con la particella 2276 sub 705, risulta non conforme, per l'avvenuta demolizione degli edifici indicati con le lettere B,O,S; il CTU ha inoltre dichiarato che la cabina Enel non risulta inserita in mappa e neppure denunciata a catasto urbano.

Il CTU ha rilevato, nel compendio in oggetto, la presenza di amianto. Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che, qualora vista la presenza di amianto ovvero cemento amianto (eternit) negli immobili in oggetto, dovrà inviare all'ASL, territorialmente competente, autonotifica ai sensi della Legge Regionale n. 17 del 29/09/2003 s.m. e della Delibera della Giunta Regionale n. 8/1526 del 22/12/2005.

Si fa avvertenza che saranno a carico dell'aggiudicatario ogni indagine di tipo ambientale ed eventuali attività di bonifica che si renderanno necessarie; il tutto in collaborazione con ARPA e/o altri enti preposti.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si fa particolare riferimento a quanto contenuto nei seguenti atti:

- costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto con atto redatto in data 29/11/2002 – 10/12/2002 n. 47015 – 47033/12192 di repertorio Dott. Manetto Martino Fabroni, Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 03/01/2003 ai nn. 164/125, a favore dell'Enel per il passaggio di conduttura elettrica, relativamente ai mappali 2276, 2277, 705, 1104 e 1907;
- costituzione di diritto di superficie con atto redatto in data 17/12/1996 – 20/12/1996



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotallecco.it

n. 109438 – 109530/20206 di repertorio Dott. Franco Panzeri, Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate il 09/01/1997 al n.56 mod. 2V e trascritto a Lecco in data 11/01/1997 ai nn. 531/404, a favore dell'Enel sull'area di cui al mappale 1986 allo scopo di costruirvi una cabina elettrica;

- atto redatto in data 05/11/1998 al n. 58 di repertorio Dott. Giovanni Chiofalo, Segretario Comunale di Dolzago, registrato a Lecco in data 13/11/1990 al n. 2207 mod. I e trascritto a Lecco in data 13/11/1990 ai nn. 10752/8083, per vincolo di densità urbanistica al fine di ottenere concessione edilizia per la realizzazione di tre box prefabbricati;

- convenzione confinaria e di vincolo urbanistico con asservimento di area ad uso pubblico per standards, stipulata con atto redatto in data 29/11/1990 n. 63 di repertorio Dott. Giovanni Chiofalo, Segretario Comunale di Dolzago, registrato a Lecco il 05/12/1990 al n. 2394 mod. II e trascritto a Lecco in data 05/12/1990 ai nn. 11508/8608, per reciproca facoltà di edificazione a confine in deroga alle distanze dai confini imposte dal PGT;

- convenzione confinaria e di vincolo urbanistico con asservimento di area ad uso pubblico per standards, stipulata con atto redatto in data 15/02/1991 n. 68 di repertorio Dott. Giovanni Chiofalo, Segretario Comunale di Dolzago, registrato a Lecco il 19/02/1991 e trascritto a Lecco in data 19/02/1991 ai nn. 2234/1786, per reciproca facoltà di edificazione a confine in deroga alle distanze dai confini imposte dal PGT;

- atto redatto in data 10/02/1994 al n. 162 di repertorio Dott. Giovanni Chiofalo, Segretario Comunale di Dolzago, registrato a Lecco in data 18/12/1994 mod. I e



trascritto a Lecco in data 18/02/1994 ai nn. 2089/1508, per vincolo di densità urbanistica al fine di ottenere concessione edilizia per la realizzazione di nuovi uffici;

- atto d'obbligo edilizio redatto in data 29/11/2007 n. 91662/23353 di repertorio Dott. Giulio Donegana, Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 07/12/2007 ai nn. 22604/13509, relativo all'area di cui al mappale 2276 per la costruzione di una tettoia;

- convenzione confinaria stipulata con atto in data 22/07/2009 n. 15987/10702 di repertorio Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 4/8/2009 ai nn. 11788/7632, per reciproco diritto di costruire a confine.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della società fallita nonché nella perizia redatta dal CTU in data 09/07/2019 allegata agli atti.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO CARTACEE

L'offerente dovrà redigere dichiarazione in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica**: le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza nonché dello stato personale (libero, coniugato, e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta d'identità, del codice fiscale nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; l'indicazione di un recapito (e-mail/fax) ai fini delle comunicazioni che verranno inviate dagli organi della procedura;

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica**: denominazione, sede, numero di



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotallecco.it

iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresi ad allegare certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza, provvedendo altresi ad allegare copia della carta d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresi ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); **l'indicazione di un recapito ulteriore rispetto alla pec risultante dal certificato camerale per una più comoda ricezione delle comunicazioni che verranno inviate dagli organi della procedura;**

- b) l'indicazione del numero del presente fallimento;
- c) l'indicazione del **prezzo offerto**, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace, assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile **intestato a "ASSOCIAZIONE NOTARILE DELLA PROV. DI LECCO"** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA**, all'esterno della quale dovrà essere annotato il nome del notaio e la data della vendita il tutto a cura dell'offerente, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la



vendita senza incanto dei beni immobili presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA E' IRREVOCABILE per centoventi giorni dalla sua presentazione.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO DIGITALI

Per la redazione dell'offerta in formato digitale è disponibile il modulo (in formato pdf) pubblicato, con l'avviso sul portale www.avvisinotarili.notariato.it, che dovrà essere sottoscritto dall'offerente con firma digitale.

Per i casi in cui l'Offerente non sia provvisto di firma digitale, è ammessa la digitalizzazione del plico cartaceo; in tal caso dovrà essere consegnato al Notaio (Banditore o Periferico) il plico contenente l'Offerta cartacea sottoscritta, unitamente alla scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd o pen-drive), non firmato digitalmente.

L'offerta in formato digitale può essere consegnata, unitamente alla documentazione sopra indicata, al notaio Banditore o ad uno dei notai Periferici.

L'offerta digitale, o la scansione del plico cartaceo, non potrà in nessun caso superare la dimensione di 3 (tre) MB.

L'offerta digitale dovrà contenere altresì la prova di aver versato a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto sul conto corrente intestato a "Associazione Notarile della Provincia di Lecco" IBAN: IT78Z0569622902000005933X02 (SWIFT/BIC: POSOIT22XXX) con causale "CAUZIONE Fall. n.960/2013 - TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A.", allegando copia pdf del bonifico eseguito recante la data, l'orario e il numero di CRO (o di TRN) del bonifico medesimo effettuato.



MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

L'esame delle offerte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, attraverso la procedura telematica del notariato R.A.N presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco - via Roma n. 28 - il giorno **24 SETTEMBRE 2020 alle ore 11,30** e seguenti.

Il Notaio delegato ha fornito le seguenti indicazioni operative:

A) OFFERTE INEFFICACI:

a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la apertura delle buste e la vendita senza incanto dei beni immobili;

b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;

c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione o da cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;

d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

B) OFFERTA UNICA:

a) qualora sia presentata una sola offerta, quand'anche inferiore di non oltre un quarto del prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, il Notaio Delegato farà comunque luogo all'aggiudicazione provvisoria;

C) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita in ogni caso



alla gara gli offerenti, aggiudicando provvisoriamente a favore del miglior offerente;

b) in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà provvisoriamente a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto.

Per partecipare alla gara l'offerente si potrà recare presso gli uffici dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco ove il Notaio banditore svolgerà le operazioni di vendita oppure presso altro Notaio denominato "periferico", il cui elenco è a disposizione a semplice richiesta per e-mail all'indirizzo: associazionenotarile.lecco@notariato.it o presso uno dei Notai Periferici abilitati alla RAN, il cui elenco aggiornato è disponibile sui siti www.avvisinotarili.notariato.it e www.notariato.it/ran. La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Si fa avvertenza che l'aggiudicazione avverrà a favore solo del soggetto che abbia formulato offerta valida di acquisto.

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla vendita l'offerente, o un suo delegato munito dei poteri occorrenti, dovrà recarsi, al massimo entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco - via Roma n. 28 - settimo piano, o presso uno dei Notai Periferici abilitati alla RAN, il cui elenco aggiornato è disponibile sui siti www.avvisinotarili.notariato.it e www.notariato.it/ran, **richiedendo telefonicamente**



un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo del procuratore, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

Si fa avvertenza che la partecipazione all'asta è limitata all'offerente ed ai suoi professionisti, muniti di regolare procura notarile.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto del presente Fallimento, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, compresi gli onorari per le attività di vendita spettanti al Notaio delegato, pari ad Euro 4.000,00, oltre oneri di legge, compreso l'atto notarile di trasferimento della titolarità degli immobili, il cui costo dipenderà dal preventivo del professionista scelto dall'aggiudicatario, il quale **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco:

1. **la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata**, mediante assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile intestato all'ASSOCIAZIONE NOTARILE DELLA PROVINCIA DI LECCO oppure la prova di aver eseguito bonifico irrevocabile sul conto corrente intestato a "Associazione Notarile della Provincia di Lecco" IBAN: IT78Z0569622902000005933X02 (SWIFT/BIC: POSOIT22XXX) con causale "saldo prezzo Fall. n.960/2013 - TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A.";
2. **assegno circolare** di emissione bancaria non trasferibile intestato all'ASSOCIAZIONE NOTARILE DELLA PROVINCIA DI LECCO per gli



onorari di euro 4.000,00 oltre oneri di legge relativi alle attività di vendita telematica;

3. l'ulteriore somma dovuta per le imposte, per gli adempimenti connessi al trasferimento e per l'atto notarile, necessario al fine del trasferimento dei beni immobili, a mani del Notaio rogante prescelto, con le modalità che verranno comunicate dal notaio medesimo.

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Ai sensi dell'art. 107 co. 4^a Legge Fallimentare, entro dieci giorni dalla dichiarazione di aggiudicazione provvisoria possono essere effettuate **offerte irrevocabili di acquisto migliorative di almeno il dieci per cento (10%)** calcolato sul prezzo di aggiudicazione provvisoria, accompagnate da contestuale deposito della cauzione di almeno il 10% nelle forme di pagamento sopra indicate; **UNICAMENTE MEDIANTE LA MODALITA' DI OFFERTE FORMULATE IN FORMA CARTACEA** con deposito delle stesse entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 4 OTTOBRE 2020, ovvero entro il primo giorno seguente non festivo 5 OTTOBRE 2020 (ex art.155 cpc)**, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento nelle modalità che verranno stabilite con il nuovo avviso di gara prevedendo un rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Qualora il termine di cui all'art.107 L.F. sopra citato trascorra senza che vengano



presentate offerte migliorative, il Notaio delegato comunicherà a mezzo email all'aggiudicatario provvisorio che l'aggiudicazione è divenuta definitiva a suo favore, e con avvertenza che **tuttavia il termine dei 120 giorni per i pagamenti sopra descritti, ha avuto decorrenza dal 23 SETTEMBRE 2020, con la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria.**

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

Si fa avvertenza che il Curatore, in assenza di offerte successive ai sensi dell'art.107 co. 4 L.F., una volta che l'aggiudicatario abbia versato nei modi e nei termini stabiliti l'intero prezzo di aggiudicazione e le spese di trasferimento e gli onorari come sopra indicati che l'atto di compravendita abbia trasferito all'aggiudicatario la proprietà degli immobili oggetto di vendita, visto l'art. 108 L.F., depositerà istanza al Giudice Delegato perché dia ordine di cancellazione delle formalità iscritte e trascritte sugli immobili stessi.

AVVERTENZE

Il presente avviso, la relazione di stima con i relativi allegati, i moduli per l'offerta cartacea e digitale, nonché i recapiti dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore fallimentare a chiunque ve ne abbia interesse.

Atto redatto a Lecco, li 22 giugno 2020

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Giulio DONEGANA



Associazione Notarile della Provincia di Lecco
www.associazionenotailecco.it
