

TRIBUNALE DI LECCO
SEZIONE I CIVILE
FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO GALBUSERA BIANCA S.R.L.
- N. 2 /2022 -

Giudice Delegato: Dott. Edmondo Tota
Commissario Giudiziale: Avv. Marco Riva
Liquidatore Giudiziale: Avv. Carlo Galli

REGOLAMENTO E AVVISO DI VENDITA DI AZIENDA
CON PROCEDURA COMPETITIVA

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

VISTO il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo depositato in data 20.07.2022 da GALBUSERA BIANCA S.R.L., con sede legale in Milano (MI), Piazza Cavour 3, sede operativa in La Valletta Brianza (LC), via Galbusera Bianca n. 2, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 04926340961, REA MI-1782529;

VISTO il decreto di omologazione di concordato preventivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 04-24.04.2023;

VISTO il provvedimento di autorizzazione all'apertura della procedura competitiva di vendita d'azienda emesso dal Giudice Delegato Dott. Edmondo Tota;

AVVISA

del farsi luogo alla vendita d'azienda di pertinenza di GALBUSERA BIANCA S.R.L. corrente in La Valletta Brianza (LC), via Galbusera Bianca n. 2, (l'“Azienda”) costituita da:

un “ramo produttivo” inerente all'attività agricola e alla connessa attività di agriturismo esercitata sotto la ditta Azienda Agricola Gaetano Besana, p.iva 02432850135 e avente sede in Sirtori (LC) via G. Besana n. 2;

un “ramo immobiliare” costituito dagli immobili di proprietà di Besana Gaetano Paolo Francis, pertinenti e funzionali allo svolgimento della predetta attività agricola e di agriturismo, nonché dagli immobili di proprietà di GALBUSERA BIANCA S.R.L., anch'essi funzionali alla predetta attività di agriturismo svolta dall'Azienda Agricola Gaetano Besana.

L'Azienda in vendita è attualmente condotta in affitto da Società Agricola Il Campo Del Re s.r.l.s, con sede in La Valletta Brianza (LC), via Galbusera Bianca n. 2, capitale sociale Euro 500,00, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como-Lecco: 04039840139 (R.E.A. LC-415366), in forza di contratto di affitto sottoscritto in data 14.09.2022, come modificato in data 03.06.2024 (il “**Contratto di Affitto**”), e con obbligo espresso in capo all'Affittuaria, in caso di aggiudicazione a terzi dell'Azienda nell'ambito di procedura competitiva bandita per la vendita della stessa, di riconsegnare l'Azienda entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione del Liquidatore Giudiziale.

Si precisa che con atto di apporto di proprietà d'azienda già concessa in affitto a Società a responsabilità limitata stipulato in data 14.09.2022 Repertorio n. 17415 – Raccolta n. 10895 a ministero Notaio Dott.ssa Donatella Bonomo Francoli, l'azienda oggetto del Contratto di Affitto è stata trasferita da Besana Gaetano Paolo Francis a GALBUSERA BIANCA S.R.L., quale apporto a fondo perduto al fine di costituire una riserva di patrimonio netto e accedere alla procedura concorsuale.

Con il presente Regolamento e avviso di vendita, si intende disciplinare la procedura, con particolare riferimento:

- alle modalità di presentazione delle offerte;
- alle modalità di svolgimento della procedura;
- alle modalità di aggiudicazione;
- alle modalità di stipula del contratto di cessione e di pagamento del prezzo.

1. LOTTO 1

È posta in vendita la seguente Azienda di proprietà di GALBUSERA BIANCA S.R.L., composta da: un “ramo produttivo” inerente all’attività agricola e alla connessa attività di agriturismo esercitata sotto la ditta Azienda Agricola Gaetano Besana, con P.IVA: 02432850135 e avente sede in Sirtori (LC) via G. Besana n. 2; un “ramo immobiliare” costituito dagli immobili di proprietà di Besana Gaetano Paolo Francis, pertinenti e funzionali allo svolgimento della predetta attività agricola e di agriturismo, nonché dagli immobili di proprietà di GALBUSERA BIANCA S.R.L., anch’essi funzionali alla predetta attività di agriturismo svolta dall’Azienda Agricola Gaetano Besana; L’Azienda posta in vendita comprende:

1.1. IL RAMO IMMOBILIARE

Il ramo immobiliare destinato all’esercizio dell’attività aziendale, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella perizia redatta in data 04.11.2020 dall’Arch. Stefano Pozzi, può identificarsi come segue.

1-A) DESCRIZIONE

a) Ristorante/Bar (agriturismo - azienda agricola) a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **528,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni oggetto di stima, siti all’interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque casine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all’attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all’attività di ristorazione e all’attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all’azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

L’unità immobiliare ad uso ristorante/bar (agriturismo), posta al piano terra del corpo centrale dell’Oasi Galbusera Bianca, si compone di sei ampie sale con due grandi camini, zona bar all’ingresso, zona servizi per gli ospiti, cucina e locali di servizio per il personale, corte esterna di pertinenza e spazi esterni (aree urbane).

Il ristorante garantisce 120 posti a sedere all’interno e 40 posti a sedere all’esterno.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un’altezza interna di 3,05 mt.

Identificazione catastale:

-foglio 3 particella 1508 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 4.276,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 17, piano: T derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.704 e p.lle 1510 sub 704, 1592, 1601 graffate, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 30.

- foglio 3 particella 1594 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 220 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015) Area urbana

- foglio 3 particella 1596 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 212 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015) Area urbana

- foglio 3 particella 1599 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 175 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015) Area urbana

- foglio 3 particella 1600 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015) Area urbana

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (ala nord del fabbricato) piano interrato.

Immobile ristrutturato nel 2009.B

b) Sala polifunzionale / laboratorio / ufficio / spogliatoi (agriturismo - azienda agricola) a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **218,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il corpo di fabbrica disposto su due piani si compone di un'ampia sala polifunzionale che si sviluppa su tutta la superficie del piano primo e da area esterna di pertinenza con accesso da Via Galbusera Bianca. A piano terra sono presenti un laboratorio prodotti, un ufficio e locali di servizio del personale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.818,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. GALBUSERA BIANCA, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.702 e p.lla 1510 sub 702 graffata, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 30.

- foglio 3 particella 1593 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 145 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 21, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Area urbana

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2009.

d) Locali al servizio dell'azienda agricola a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **275,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Le unità immobiliari che compongono questo corpo si articolano come segue: ampio laboratorio di trasformazione e di deposito dei prodotti agricoli dell'azienda al piano terra con annessi spogliatoi e servizi igienici per il personale; fienile al piano primo aperto su tre lati; deposito mezzi agricoli al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-T-S1.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1509 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 864,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 13, piano: T, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-26-25-584.

- foglio 3 particella 1509 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 440,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 11, piano: 1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-26-25-584.

- foglio 3 particella 1584 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 650,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 11, piano: S1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Edificato nel sottosuolo del terreno fgl 9 p.lla 25-26-584-1500.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.E

f) Appartamento a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **86,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e primo del fabbricato sito in Via Galbusera Bianca al n.33 ed è composta da: area di pertinenza, locale soggiorno/cucina al piano terra, due camere e un bagno al piano primo collegato con scala interna in legno.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 mt PT - 3,10 mt PP.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 33, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Superficie catastale Totale: 82 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 30

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2009.

g) Locali di servizio all'attività dell'agriturismo a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà

-1/2 di piena proprietà

Le unità immobiliari site al piano interrato si compongono di locali ad uso lavanderia, deposito, cantina, locali spogliatoio ad uso del personale e due vani ad uso locale tecnico e intercapedine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1510 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, rendita 308,84 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Superficie catastale Totale: 155 mq. Unità edificate nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.lla 38.

- foglio 3 particella 1509 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, Superficie catastale Totale: 40 mq. Unità edificate nel sottosuolo; edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-25-26-584.

- foglio 3 particella 1509 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1 Superficie catastale Totale: 11. Unità edificate nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.lla 25-26-584-1509.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

j) Terreni agricoli a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **109.230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I terreni agricoli e boschivi che fanno parte dell'azienda agricola biologica biodinamica specializzata in biodiversità di frutta e ortaggi, sono siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

I terreni sono posti in "zona collinare terrazzata e coltivata a vigneto e frutteto, prati e orti, circondati da boschi, è tutelata dalla Comunità Europea in quanto sono presenti ben 3 SIC (Siti di Interesse Comunitario): le sorgenti petrificanti (ruscelli con presenza costante di acqua corrente), i prati magri (ambiente prativo seminaturale estremamente ricco di specie vegetali termofile legate ad un substrato di tipo calcareo), i boschi umidi (boschi che vegetano su terreni con fenomeni di ristagno d'acqua per lungo tempo)".

L'attuale produzione dei terreni agricoli consiste nella coltivazione di antiche varietà di frutta in via di estinzione e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 620, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,80 €

- foglio 9 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 3, superficie 1680, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 2,17 €

- foglio 9 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 650, reddito agrario 1,85 €, reddito dominicale 2,01 €,

- foglio 9 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 2460, reddito agrario 6,99 €, reddito dominicale 7,62 €

- foglio 9 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 1, superficie 680, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 1,40 €

- foglio 9 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe PRATO. 1, superficie 520, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 3,49 €

- foglio 9 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 5000, reddito agrario 10,33 €, reddito dominicale 12,91 €

- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 11820, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale 18,31 €
- foglio 9 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 15000, reddito agrario 42,61 €, reddito dominicale 46,48 €
- foglio 9 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 6300, reddito agrario 13,01 €, reddito dominicale 16,27 €
- foglio 9 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 80
- foglio 9 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1100, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 3,41 €
- foglio 9 particella 462 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 4410, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 6,83 €
- foglio 9 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5480, reddito agrario 15,57 €, reddito dominicale 16,98 €
- foglio 9 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 5790, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 8,97 €
- foglio 9 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 6960, reddito agrario 19,77 €, reddito dominicale 21,57 €
- foglio 9 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 200, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,19 €
- foglio 9 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 3030, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 4,69 €
- foglio 9 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1650, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 2,56 €
- foglio 9 particella 479 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1360, reddito agrario 3,86 €, reddito dominicale 4,21 €
- foglio 9 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 9040, reddito agrario 25,68 €, reddito dominicale 28,01 €
- foglio 9 particella 484 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 2980, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 3,85 €
- foglio 9 particella 485 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 180, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,17 €
- foglio 9 particella 486 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1230, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 3,81 €
- foglio 9 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 420, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,39 €
- foglio 9 particella 491 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1000, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,55 €
- foglio 9 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2620, reddito agrario 7,44 €, reddito dominicale 8,12 €
- foglio 9 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1040, reddito agrario 2,95 €, reddito dominicale 3,22 €
- foglio 9 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 10130, reddito agrario 2,62 €, reddito dominicale 13,08 €
- foglio 9 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 5800, reddito agrario 11,98 €, reddito dominicale 14,98 €

k) Terreni agricoli a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **101.249,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I terreni agricoli e boschivi che fanno parte dell'azienda agricola biologica biodinamica specializzata in biodiversità di frutta e ortaggi, sono siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

I terreni sono posti in "zona collinare terrazzata e coltivata a vigneto e frutteto, prati e orti, circondati da boschi, è tutelata dalla Comunità Europea in quanto sono presenti ben 3 SIC (Siti di Interesse Comunitario): le sorgenti petrificanti (ruscelli con presenza costante di acqua corrente), i prati magri (ambiente prativo seminaturale estremamente ricco di specie vegetali termofile legate ad un substrato di tipo calcareo), i boschi umidi (boschi che vegetano su terreni con fenomeni di ristagno d'acqua per lungo tempo)".

L'attuale produzione dei terreni agricoli consiste nella coltivazione di antiche varietà di frutta in via di estinzione e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 520, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,34 €
- foglio 9 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 3300, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 8,52 €

- foglio 9 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 220, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,20 €
- foglio 9 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3060, reddito agrario 8,69 €, reddito dominicale 9,48 €
- foglio 9 particella 1091 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 280, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,87 €
- foglio 9 particella 1092 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 930, reddito agrario 2,64 €, reddito dominicale 2,88 €
- foglio 9 particella 1093 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4971, reddito agrario 10,27 €, reddito dominicale 12,84 €
- foglio 9 particella 1094 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 7629, reddito agrario 15,76 €, reddito dominicale 19,70 €
- foglio 9 particella 1095 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4592, reddito agrario 9,49 €, reddito dominicale 11,86 €
- foglio 9 particella 1096 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 4158, reddito agrario 8,59 €, reddito dominicale 10,74 €
- foglio 9 particella 1585 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5260, reddito agrario 14,94 €, reddito dominicale 16,30 €
- foglio 9 particella 1614 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 13020, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 20,17 €
- foglio 9 particella 1616 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2, superficie 5086, reddito agrario 18,39 €, reddito dominicale 21,01 €
- foglio 9 particella 1618 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 3893, reddito agrario 11,06 €, reddito dominicale 12,06 €
- foglio 9 particella 1646 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4500, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 11,62 €
- foglio 9 particella 1647 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 3605, reddito agrario 7,45 €, reddito dominicale 9,31 €
- foglio 9 particella 1648 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1700, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 1,58 €
- foglio 9 particella 1649 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 6460, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 6,01 €
- foglio 9 particella 1650 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5000, reddito agrario 14,20 €, reddito dominicale 15,49 €
- foglio 9 particella 1655 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 22395, reddito agrario 63,61 €, reddito dominicale 69,40 €
- foglio 9 particella 1656 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 670, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 2,08 €

Le unità immobiliari partecipano alla comproprietà degli enti, vani e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c. e del regolamento condominiale.

1-B) ALTRE INFORMAZIONI

Nel PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Zona A - Perimetro zone di recupero (Art. 14.6a) - Edifici da conservare (Art.14.6a) - Zone agricole di collina (Art. 46 - PTC del Parco).

1-C) SPESE CONDOMINIALI

Ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Il Perito riferisce che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono circa Euro 46.000,00.

Le spese condominiali comprendono le seguenti quote: riscaldamento centralizzato, acqua potabile, pulizie varie, assicurazione, amministrazione, cancello, conduzione ordinaria.

1-D) STATO DI POSSESSO

- BAG/9, mappale 462; BAG/9, mappale 463; BAG/9, mappale 467; BAG/9, mappale 484; BAG/9, mappale 1094, in comodato dalla data 02.05.2018 fino al 28.02.2028. E' comunque facoltà delle parti recedere anticipatamente, per giustificato motivo, inviando lettera raccomandata con tre mesi di preavviso. Il comodatario è autorizzato a recintare i fondi a lui concessi al fine di avviare l'attività di allevamento suini allo stato semi brado. La parte proprietaria in caso di vendita, potrà richiedere in qualunque periodo dell'anno la restituzione di tutta o parte della superficie di terreno. Al comodatario spetta in tal caso solo il pagamento dei frutti pendenti. Contratto di comodato registrato a Lecco in data 03.05.2018 alla serie 3 n.352.

1-E) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/01/2007 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 59208 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a Lecco ai nn. 2929/1757, a favore di COMUNE DI ROVAGNATE, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.1, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3
- CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.14 L.R. 39/1995, stipulata il 03/05/2007 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 154824/35798 di repertorio, trascritta il 01/06/2007 a Lecco ai nn. 10420/6164, a favore di Consorzio per la gestione del Parco Naturale Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, stipulata il 12/06/2012 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 63009/10960 di repertorio, trascritta il 21/06/2012 a Lecco ai nn. 9211/7154, a favore di COMUNE DI ROVAGNATE
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, stipulata il 12/06/2012 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 63011/10961 di repertorio, trascritta il 21/06/2012 a Lecco ai nn. 9212/7155
- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, stipulata il 12/06/2012 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 63012/10962 di repertorio, trascritta il 21/06/2012 a Lecco ai nn. 9214/7157, a favore di COMUNE DI ROVAGNATE.

1-F) ATTI DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita - scrittura privata atto stipulato il 04/08/1999 a firma di Notaio Salvatore D'Avino ai nn. 161880 di repertorio, trascritto il 09/08/1999 a Lecco ai nn. 10980/7745.
- Atto di compravendita in rettifica su titolo - atto di riferimento: Lecco trascritto al numero 10980/7745 del 09/08/1999 atto stipulato il 04/08/1999 a firma di Notaio Salvatore D'Avino ai nn. 161880/12266 di repertorio, trascritto il 17/04/2009 a Lecco ai nn. 5418/3442.
- Atto di compravendita atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Cesare Bignami ai nn. 105140/31857 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Lecco ai nn. 13170/8594.
- Atto di identificazione catastale atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 62436/10584 di repertorio, trascritto il 13/10/2011 a Lecco ai nn. 14622/9903.

1-G) PRATICHE EDILIZIE

Le opere relative alle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita sono state realizzate, come dichiarato dal CTU, in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Piano di recupero N. 8 per lavori di variante ai PRG vigenti, presentata il 17/06/2006 con il n. 3709 di protocollo, rilasciata il 27/10/2006 con il n. 32 Delibera Consiglio Comunale di protocollo
- Permesso di Costruire N. 73/2007, per lavori di ristrutturazione edilizia ed urbanistica P.R.U. n.8, presentata il 27/04/2007 con il n. 2473 di protocollo, rilasciata il 06/07/2007 con il n. 73/07 di protocollo
- Permesso di Costruire N. 76/2009, per lavori di Variante n.1 per modifiche interne, piccole sistemazioni di facciata, ridefinizione destinazioni d'uso ammesse dal Piano di recupero, presentata il 30/06/2009 con il n. 4300 di protocollo, rilasciata il 01/12/2009 con il n. 76/2009 di protocollo
- Permesso di Costruire N. 43/2007 e successive varianti, per lavori di urbanizzazione primarie e secondarie P.R.U. n.8 - Galbusera Bianca, presentata il 19/12/2006 con il n. 7676 di protocollo, rilasciata il 06/07/2007 con il n. 43/2007 di protocollo.
- Permesso di Costruire 118/2008 rilasciato dal Comune di Rovagnate in data 17/03/2009 in Variante al P.diC. 43/2007.
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) N. 37/11 e successive varianti, per lavori di variante al Permesso di Costruire 73/07 del 06/07/2007 (variante 2 per modifiche interne), presentata il 25/05/2011 con il n. 3123 di protocollo
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) N. 46/11 e successive varianti, per lavori di modifiche interne (edificio B), presentata il 06/07/2011 con il n. 4126 di protocollo
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) N. 6886 e successive varianti, per lavori di modifiche alla S.C.I.A. del 06/07/2011, presentata il 16/11/2011 con il n. 6886 di protocollo
- Certificato di agibilità parziale N. 6282, presentata il 27/04/2012 con il n. 6282 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Bar-Ristorante-Agriturismo-Azienda agricola - fabbricato B - piano terra e interrato - BAG/3 mappale 1508 sub 704 - BAG/3 mappale 1510 sub.708
- Certificato di agibilità parziale N. 20763, presentata il 21/12/2012 con il n. 20763 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari "Camere al piano primo"-Agriturismo-Azienda Agricola-fabbricato B - BAG/3 mappale 1508 sub.703.

1-H) CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità edilizie con riferimento a ristorante/bar agriturismo piano terra (BAG/3-1508-704), laboratorio di trasformazione piano terra (BAG/3-1509-718): diversa distribuzione interna.

Le difformità, secondo il CTU, sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria a cura del futuro aggiudicatario con costi previsti di Euro 3.800,00.

1-I) CONFORMITÀ CATASTALE

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità catastali: diversa distribuzione degli spazi interni (vedi conformità edilizia). Le difformità, secondo il CTU, sono regolarizzabili mediante la presentazione di aggiornamento scheda catastale a cura del futuro aggiudicatario con costi previsti di Euro 2.200,00.

Si precisa che nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto dei costi previsti per la regolarizzazione edilizia e catastale nonché della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% sul valore stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

1.2. IL RAMO PRODUTTIVO

Il ramo produttivo è composto da:

- gli arredi, i macchinari, gli utensili, le attrezzature e le materie prime elencati e descritti nell'elenco allegato sotto la lettera "C" al Contratto di Affitto;
- i rapporti di lavoro subordinato elencati nel documento allegato sotto la lettera "D" al Contratto di Affitto vigenti alla data di stipula dell'atto notarile di cui al successivo art. 7;
- il contratto verbale di comodato gratuito pendente tra Besana Gaetano Paolo Francis e GALBUSERA BIANCA S.R.L. avente ad oggetto gli immobili di proprietà di GALBUSERA BIANCA S.R.L. siti in Comune Censuario di La Valletta Brianza (LC) catastalmente individuati al foglio n. 3 mappale 1509 sub. 724 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/10. classe U, e al foglio 3 particella 1583 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1;
- gli ulteriori contratti in corso tassativamente definiti e dettagliati nell'elenco allegato sotto la lettera "E" al Contratto di Affitto vigenti alla data di stipula dell'atto notarile di cui al successivo art. 7.

1.3. PRECISAZIONI

1.3.1. L'Azienda è affittata a Società Agricola Il Campo Del Re s.r.l.s, con sede in La Valletta Brianza (LC), via Galbusera Bianca n. 2, capitale sociale Euro 500,00, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como-Lecco: 04039840139 (R.E.A. LC-415366), in forza di contratto di affitto sottoscritto in data 14.09.2022, come modificato in data 03.06.2024.

Il Contratto di Affitto ha durata di tre anni, con decorrenza dal 14.09.2022, con modalità di riconsegna dell'Azienda previste dall'art. 2 del Contratto di Affitto e obbligo espresso in capo all'Affittuaria, in caso di aggiudicazione a terzi dell'Azienda nell'ambito della presente procedura competitiva, di riconsegnare l'Azienda entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione del Liquidatore Giudiziale.

È espressamente escluso il subentro in tutti i contratti non indicati al precedente punto 1.2. e comunque nei contratti aventi carattere personale, con particolare riguardo ai contratti di lavoro autonomo, ai contratti di consulenza con professionisti e associazioni di imprese, ai contratti d'opera stipulati nella veste di parte committente e ai contratti bancari.

1.3.2. Il compendio immobiliare è gravato da ipoteca volontaria convenzionale di primo grado iscritta a Lecco in data 30.04.2009, n. 5997 gen. e n. 1143 part., a favore di Credito Valtellinese Società Cooperativa, con sede legale in Sondrio (SO) – codice fiscale 00043260140 e contro Besana Gaetano Paolo Francis (datore d'ipoteca) e GALBUSERA BIANCA S.R.L. (parte mutuataria), di cui al contratto di mutuo a rogito del Notaio Corrado Minussi di Merate in data 28.04.2009 n. 60.227/9.027 di rep., debitamente registrato.

In data 20.04.2018 Nostos SPV s.r.l., con sede legale in Milano (MI) Via San Prospero n. 4 – codice fiscale 09682960969, si è resa cessionaria del summenzionato credito nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione di crediti ai sensi della L. 30.04.1999, n. 130 di cui alla pubblica notizia apparsa sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, parte II, n. 51 del 3.05.2018.

Con atto di pignoramento notificato in data 23-27.12.2019, trascritto a Lecco in data 4.02.2020, n. 1177 gen. e n. 843 part., contro Besana Gaetano Paolo Francis e GALBUSERA BIANCA S.R.L., Nostos SPV s.r.l. ha avviato la procedura esecutiva RGE n. 8/2020 innanzi al Tribunale di Lecco.

Con provvedimento emesso in data 18-19.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Edmondo Tota, a seguito di istanza depositata dal creditore precedente e con assenso del creditore intervenuto Agenzia delle entrate - Riscossione, ha sospeso la suddetta procedura esecutiva per la durata di diciotto mesi.

2. PREZZO

2.1. PREZZO BASE

Il prezzo base è pari a **Euro 4.268.077 (quattromilioniduecentosessantottomilasettantasette)**, oltre oneri di legge, di cui:

- Euro 3.887.325 (tremilionioottocentottantasettemilatrecentoventicinque) per il ramo immobiliare;
- Euro 380.725 (trecentottantamilasettecentoventicinque) per il ramo produttivo.

Offerta minima ammissibile: Euro 4.268.077 (quattromilioniduecentosessantottomilasettantasette), oltre oneri di legge.

Rilancio minimo: Euro 30.000 (trentamila).

2.2. ONERI AGGIUNTIVI

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, l'acquirente dovrà assumere i seguenti oneri:

- compenso di Astebook Srl (1% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA).

3. CONDIZIONI DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

3.1. DATA ROOM E ACCESSO IN LOCO

La partecipazione alla procedura competitiva implica il riconoscimento di aver preso integrale visione del presente Regolamento nonché di tutti i documenti visibili nella *data room* gestita da Astebook Srl che mette a disposizione un adeguato spazio fisico ed una risorsa di personale necessaria per consentire l'accesso e le opportune verifiche.

- L'accesso alla *data room* sarà consentito dal **15.09.2024** al **16.12.2024** e sarà subordinato alla sottoscrizione di impegno di riservatezza.
- Nella *data room* saranno inseriti almeno i seguenti documenti:
 - Contratto di affitto di azienda in data 14.09.2022 Repertorio n. 17413 – Raccolta n. 10894 a ministero Notaio Dott.ssa Donatella Bonomo Francoli con allegati A-B;
 - Atto di apporto di proprietà d'azienda già concessa in affitto a Società a responsabilità limitata in data 14.09.2022 Repertorio n. 17415 – Raccolta n. 10895 a ministero Notaio Dott.ssa Donatella Bonomo Francoli;
 - Atto di Modifica di Affitto d'Azienda in data 23.05.2024 con allegati C-D-E Repertorio n. 6240 - Raccolta n. 4977 a ministero Notaio Dott. Luca Donegana;
 - Perizia di stima dell'Azienda Agricola Gaetano Besana in data 07.07.2022;
 - Consulenza Estimativa Giudiziaria Arch. Stefano Pozzi con relativi allegati in data 04.11.2020;
 - Integrazione Arch. Stefano Pozzi in data 09.12.2021;
 - Schema riassuntivo vendita competitiva dell'Azienda al prezzo di Euro 4.268.077;
 - Decreto di omologa in data 04-24.04.2023.
- GALBUSERA BIANCA S.R.L. non assume alcuna responsabilità circa l'accuratezza e la completezza delle informazioni rese disponibili nella *data room*.
L'accesso in loco sarà consentito, per il tramite di Astebook Srl, solo ai soggetti che avranno sottoscritto l'impegno alla riservatezza. Lo stesso dovrà essere effettuato nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

3.2. ASSENZA DI GARANZIE

La partecipazione alla procedura competitiva comporta:

- il riconoscimento di avere perfetta conoscenza sia dell'Azienda, sia dei beni che la costituiscono, dell'idoneità o meno dell'Azienda all'esercizio dell'attività già svolta e dei singoli beni all'uso cui sono destinati, e di esonerare la venditrice da ogni responsabilità al riguardo, con rinuncia ad ogni garanzia anche, a titolo meramente esemplificativo, per eventuali difetti o vizi occulti, condizioni di manutenzione, efficienza e funzionalità, inidoneità all'uso, *aliud pro alio*, redditività;

- l'esonero della venditrice, con rinuncia ad ogni conseguente pretesa, da ogni responsabilità diretta e indiretta connessa con lo stato dell'Azienda e dei beni che la compongono e così, in via esemplificativa e non esaustiva, con riguardo alla conformità alla vigente normativa in tema di sicurezza sul lavoro, obbligandosi a dismettere eventuali beni non conformi o a ripristinarne la conformità prima dell'uso, di sicurezza e tutela ambientale, risultando l'acquirente onerato di ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica, amministrativa, sanitaria; di prevenzione degli incendi; di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento; di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, nonché con riguardo alla conformità delle attrezzature, impianti e beni mobili tutti alla normativa, nonché con riguardo ai beni immobili alla normativa urbanistica e, in generale, alla conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari. L'acquirente si obbliga a rendere conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, a sua esclusiva cura e spese, i beni privi di marchio CE e comunque difformi dalla normativa anche comunitaria vigente e a non utilizzarli finché gli adeguamenti non siano stati completati; qualora ciò non sia possibile, tali beni dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'acquirente nel rispetto della normativa stessa;
- l'assunzione a proprio esclusivo carico di ogni obbligo, onere, costo o spesa derivanti da provvedimenti dell'autorità amministrativa, giudiziaria o di pubblica sicurezza, inerenti l'eventuale messa a norma dell'Azienda, nel suo complesso, o dei singoli elementi e beni che la costituiscono, esonerando la venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità in merito;
- l'assunzione a proprio esclusivo carico di ogni conseguenza di provvedimenti dell'Autorità Amministrativa, Giudiziaria o di Pubblica Sicurezza che incidano, anche inibendolo, sull'esercizio delle attività aziendali, con esonero della venditrice da ogni responsabilità relativa;
- l'esonero della venditrice da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi;
- il riconoscimento che gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nei titoli di acquisto da parte della venditrice, nelle relazioni acquisite agli atti della procedura, negli atti e documenti di corredo ad esse allegati;
- il riconoscimento che la vendita disciplinata nel presente Regolamento deve considerarsi vendita forzata e non è pertanto soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e per mancanza di qualità, e che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'Azienda venduto e dei beni che lo compongono, così come l'eventuale esistenza o sopravvenienza di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione della vendita.

3.3. DISPOSIZIONI GENERALI

- 3.3.1.** L'acquirente dell'Azienda subentrerà nei rapporti di lavoro subordinato ai sensi dell'art. 2112 c.c. Anteriormente alla sottoscrizione dell'atto notarile di cui al successivo art. 7, l'acquirente dovrà procedere, a propria cura e spese, all'esperimento della procedura di informazione ed eventuale consultazione sindacale prevista dall'art. 47 della L. 428/1990.
- 3.3.2.** L'acquirente potrà inoltre procedere alla eventuale definizione di accordi individuali, da formalizzare in sede protetta ai sensi dell'art. 2113 c.c., con i quali i lavoratori rinunceranno alla solidarietà nei confronti della venditrice per TFR, ratei e competenze di qualunque natura maturati anteriormente alla data del 14.09.2022, non ancora liquidati, e successiva rivalutazione ex lege, così trasferiti in capo all'acquirente.
- 3.3.3.** Ai sensi dell'art. 105 comma 9 L.F. l'accollo liberatorio in sede sindacale protetta consentirà all'acquirente dell'Azienda di portare in diminuzione del prezzo di aggiudicazione tale importo – o il minore importo che risulterà ancora dovuto al momento dell'atto notarile di cui al successivo art. 7.

4. PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

4.1. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 4.1.1.** Chiunque intenda partecipare alla procedura competitiva deve depositare un'offerta irrevocabile e non condizionata di acquisto entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza di cui al

successivo punto 5 presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Avv. Carlo Galli in Lecco, Via Aspromonte n. 13.

4.1.2. L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa e dovrà riportare all'esterno esclusivamente la dicitura "CP 2/2022 GALBUSERA BIANCA S.R.L."

4.1.3. Della data e dell'ora di deposito faranno fede la data e l'ora di deposito che saranno apposte dal Liquidatore Giudiziale sulla busta.

4.2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere a pena di inammissibilità:

- generalità complete dell'offerente e copia dei documenti identificativi del soggetto che presenta l'offerta; nel caso di società di persone o di capitali anche una visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data dell'offerta presentata con indicazione dei poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta, provvedendo altresì 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 in vigore); indirizzo di residenza e sede legale, recapiti telefonici; in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità
- indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente
- l'indicazione della procedura concorsuale CP 2/2022 GALBUSERA BIANCA S.R.L.
- la dichiarazione di irrevocabilità fino al 31/03/2025
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello di cui al precedente art. 2, inteso al netto delle imposte e delle spese notarili
- l'impegno a procedere, a propria cura e spese, all'esperimento della procedura di informazione ed eventuale consultazione sindacale prevista dall'art. 47 della L. 428/1990
- la dichiarazione di conoscenza e l'accettazione espressa del presente Regolamento
- l'offerta dovrà essere redatta in bollo da Euro 16,00

4.3. CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità assegni circolari non trasferibili intestati a GALBUSERA BIANCA S.R.L. a titolo di cauzione, infruttifera di interessi, per un importo complessivo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

La cauzione sarà restituita agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari definitivi all'esito della procedura competitiva.

5. UDIENZA PER L'ESAME DELLE OFFERTE E GARE EVENTUALI

5.1. ESAME DELLE OFFERTE

5.1.1. È fissata per il giorno **21.01.2025 ore 10.00** l'udienza avanti il Liquidatore Giudiziale Avv. Carlo Galli in Lecco, Via Aspromonte n. 13 per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte irrevocabili alla presenza degli offerenti e di qualunque interessato munito di idoneo documento di riconoscimento.

5.1.2. Nel caso pervengano più offerte, il Liquidatore Giudiziale procederà ad esaminare le offerte e a verificarne la completezza e validità. Verranno escluse le offerte in tutto o in parte sottoposte a condizione o espresse in modo indeterminato o incomplete o comunque non conformi al presente Regolamento.

5.1.3. Il Liquidatore Giudiziale procederà immediatamente ad una gara informale tra gli offerenti presenti sulla base delle disposizioni che seguono.

5.1.4. In presenza di più offerte valide, la gara si svolgerà sulla base dell'offerta con il prezzo più elevato e con i rilanci previsti nel presente Regolamento; ogni offerta in aumento è da intendersi irrevocabile.

5.1.5. All'esito della gara il Liquidatore Giudiziale procederà all'aggiudicazione.

5.1.6. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, l'Azienda verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta più alta.

5.1.7. In caso di assenza alle operazioni di vendita di uno o più offerenti, l'Azienda potrà comunque essere aggiudicata anche in favore dell'offerente assente.

5.1.8. All'esito dell'aggiudicazione verranno restituite le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari.

6. VERSAMENTO DEL PREZZO

- 6.1.** Entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione ai sensi dell'articolo precedente, l'aggiudicatario, a pena di decadenza:
- verserà il prezzo in unica soluzione, dedotta la cauzione depositata e al netto delle eventuali deduzioni come previste agli artt. 3.3.2 e 3.3.3, a mezzo bonifico bancario da accreditarsi sul conto corrente intestato a GALBUSERA BIANCA SRL IN CONCORDATO PREVENTIVO N. 2.2022 presso **CREDIT AGRICOLE Lecco - IBAN IT10S0623022900000015394983**
- 6.2.** In caso di mancato versamento del prezzo nel termine di 120 giorni di cui all'articolo precedente, l'aggiudicatario:
- sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione
 - perderà la cauzione a titolo di multa e sarà tenuto al risarcimento del danno ai sensi dell'art 587, comma 2, c.p.c.
- 6.3** Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del compenso di Astebook Srl (1% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA).

7. ATTO NOTARILE

- 7.1.** Il trasferimento della proprietà dell'Azienda avverrà con atto notarile, da stipularsi entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a ministero del Notaio Dott. Luca Donegana di Lecco.
- 7.2.** Ogni imposta e tassa prevista dalle leggi vigenti e tutte le spese e oneri, anche notarili, per la formalizzazione del trasferimento dell'Azienda, sarà ad esclusiva cura e carico dell'acquirente.
- 7.3.** Si procederà ai sensi dell'art. 108 comma 2 L.F. alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a cura e spese di GALBUSERA BIANCA S.R.L.
Per le iscrizioni e trascrizioni a carico di Besana Gaetano Paolo Francis, Nostos SPV s.r.l, in qualità di creditore procedente nella procedura esecutiva RGE n. 8/2020 pendente innanzi al Tribunale di Lecco allo stato sospesa, si è obbligata in caso di aggiudicazione dell'Azienda a rinunciare all'anzidetta procedura esecutiva e ad intervenire all'atto notarile di compravendita per prestare assenso di cancellazione alle ipoteche iscritte.
Costi di cancellazione anche della trascrizione del pignoramento a carico di GALBUSERA BIANCA S.R.L.

8. PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

- 8.1.** Il Liquidatore Giudiziale provvederà inoltre a notificare il presente Regolamento ai creditori garantiti da pegno o ipoteca sui beni compresi nell'Azienda.
- 8.2.** Copia del presente Regolamento verrà pubblicato a cura di Astebook Srl per il periodo di 90 giorni dal **15.09.2024**:
- sul portale delle vendite pubbliche
 - sul portale delle vendite Astebook Srl
 - sul sito www.fallimentilecco.com
 - sul sito www.immobiliare.it
 - sul sito www.casa.it
 - sul sito www.idealista.it
- 8.3.** Il Liquidatore Giudiziale provvederà altresì a comunicare il presente Regolamento a possibili interessati operanti nel settore.

9. VARIE

- 9.1.** Il presente Regolamento costituisce un mero invito a formulare offerte per l'acquisto tramite procedura competitiva, e non un'offerta al pubblico ex art 1336 c.c.
- 9.2.** Resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere la procedura competitiva in ogni momento per i motivi di cui all'art. 108 L.F.
- 9.3.** Il presente Regolamento e l'intera procedura competitiva sono regolati dalla Legge Italiana e per ogni controversia ad essi attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Lecco.

- 9.4.** Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore Giudiziale Avv. Carlo Galli inviando una PEC all'indirizzo cp2.2022lecco@pecconcordati.it, telefono 0341/364619, ovvero a Astebook Srl inviando una email all'indirizzo mail@astebook.com, telefono 3518115718.

10. VARIE

In conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) in materia di protezione dei dati personali, ai sensi dell'Art. 13 dello stesso, si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere dell'offerente per partecipare alla procedura competitiva;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere e fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla procedura competitiva;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi della procedura concorsuale ed i concorrenti offerenti;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del GDPR;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è GALBUSERA BIANCA S.R.L.;
- l'accettazione espressa del presente Regolamento di cui al precedente art. 4.2 da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.

Lecco, 31 luglio 2024

Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Carlo Galli