



**TRIBUNALE DI LECCO  
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO “MANIFATTURE SEGALINI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”**

**NR./ANNO 02/2005**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. DARIO COLASANTI  
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: RAG. ALBERTO BASSOLI**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

**SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**11^ ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Ex art. 107 1^ comma L.F.**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Rag. Alberto Bassoli, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 2/2005, omologato dal Tribunale di Lecco con decreto del 05 dicembre 2005 (PEC della procedura: [cp2.2005lecco@pecfallimenti.it](mailto:cp2.2005lecco@pecfallimenti.it)), a ciò debitamente autorizzato,

**AVVISA**

Del farsi luogo alla vendita dei beni immobili di pertinenza della procedura, con modalità di vendita telematica “SINCRONA” ai sensi dell’art. 107, 1^comma L.F., avvalendosi del soggetto specializzato Procedure e Servizi S.r.l. – con sede legale in Lecco - Via Giuseppe Parini n. 29, C.F. e P. IVA: 03546380134, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**In Comune di Molteno (LC) - Via Poscastello n. 8:**

**Catasto Fabbricati:**

1. piena proprietà del complesso industriale composto da portineria, palazzina uffici, capannoni destinati alla produzione, magazzini, depositi, tettoie, serbatoi e vasche, con piazzali e aree di manovra per la superficie lorda complessiva di mq. 30.738,25, identificato in catasto al fg. 5, mappale 613, sub 702, cat. D/1, R.C. Euro 210.180,00;

2. Piena proprietà abitazione custode identificata al catasto al fg. 5, mapp. 613, sub. 2, cat. A/3, cl. 2, 5 vani, R.C. Euro 271,14;
3. Piena proprietà deposito costituito da un unico vano con sottostanti cantine identificato al catasto al fg. 5, mapp. 1217, cat. C/2, mq. 118, R.C. Euro 170,64.

Si precisa che, attualmente, tutte le sopra citate particelle risultano catastalmente intestate al Demanio dello Stato, che dovrà però risultare proprietario esclusivamente delle porzioni di area corrispondenti agli alvei e alle sponde dei torrenti Bevera e Gandaloglio.

La procedura concorsuale procederà quindi, prima dell'atto di trasferimento, al frazionamento delle schede catastali attualmente presenti in banca dati provvedendo alla corretta intestazione di piena proprietà degli immobili non interessati dal passaggio dei due corsi d'acqua citati e di proprietà superficiale di quelli soprastanti gli stessi.

#### Catasto terreni:

4. Piena proprietà di terreni della superficie complessiva di circa mq. 27.285, così identificati in catasto:

- foglio 9, mappale n. 50, semin arbor, mq. 1.850;
- foglio 9, mappale n. 53, semin arbor, mq. 4.470;
- foglio 9, mappale n. 55, semin arbor, mq. 2.400;
- foglio 9, mappale n. 56, semin arbor, mq. 1.480;
- foglio 9, mappale n. 68, semin arbor, mq. 6.720;
- foglio 9, mappale n. 88, semin arbor, mq. 730;
- foglio 9, mappale n. 90, mq. 895 (con ex fabbricato ora demolito);
- foglio 9, mappale n. 119, semin arbor, mq. 390;
- foglio 9, mappale n. 140, semin arbor, mq. 1.660;
- foglio 9, mappale n. 141, semin arbor, mq. 2.790;
- foglio 9, mappale n. 591, semin arbor, mq. 600;
- foglio 9, mappale n. 592, semin arbor, mq. 580;
- foglio 9, mappale n. 1299, semin arbor, mq. 2.070;
- foglio 9, mappale n. 1798, semin arbor, mq. 650;

oltre ai seguenti mappali che in fatto sono reliquati stradali così identificati:

- foglio 9, mappale n. 1714;
- foglio 9, mappale n. 1715;
- foglio 9, mappale n. 1725 (strada interna a lotti di terreni venduti con atti antecedenti il ventennio);
- foglio 9, mappale n. 1797 (strada secondaria di accesso all'area industriale);
- foglio 9, mappale n. 1996 – 1997 – 1998 (costituiscono strada che dalla via Roma arriva al mappale 217);
- foglio 9, mappale n. 3492;

Si fa avvertenza che è pure ricompresa nella vendita una parte dell'area attualmente identificata al mappale 1633 in seguito a soppressione dei mappali 85, 86, 87 e 1632, nonché una porzione dell'area riferibile all'attuale mappale 1529, ex mappale 121, per le quali il futuro aggiudicatario, assumendosene la spesa e nel periodo intercorrente fra l'aggiudicazione e la stipula dell'atto definitivo, dovrà far redigere dal CTU opportuno frazionamento per la corretta intestazione della proprietà previa esatta identificazione dei confini e in contraddittorio anche con terzi confinanti accettando sin dalla formulazione dell'offerta che l'effettiva consistenza del compendio da trasferire sarà quella che risulterà dopo le menzionate attività.

### **VALORE DI STIMA E PREZZO DELLA VENDITA**

Appare opportuno per ragioni di celerità della procedura di vendita, assicurando comunque il rispetto del principio di competitività della procedura concentrare la vendita in un'unica data, individuando n. 4 fasce di prezzo, **così che le offerte relative alla fascia inferiore potranno essere prese in considerazione solo in caso di assenza di offerte rientranti nella fascia superiore.**

L'originaria perizia estimativa redatta dal CTU nominato attribuiva alla totalità dei beni immobili costituenti il lotto posto in vendita un valore complessivo di euro 11.711.509,75 (All. n. 1).

In data 15 maggio 2014 veniva redatta dal CTU nominato una ulteriore perizia estimativa, ove la valutazione del complesso industriale posto in vendita, in virtù delle mutazioni del mercato immobiliare di riferimento della zona, veniva ridotta ad euro 4.800.000,00 (All. n. 2).

In data 19 maggio 2023 veniva redatta dal CTU nominato una relazione di aggiornamento ove il valore del complesso industriale veniva confermato in euro 4.800.000,00 (All. n. 3).

- FASCIA "A"

Prezzo base: euro 1.900.000,00

Offerta minima ammissibile: euro 1.900.000,00

Rilancio minimo. Euro 50.000,00

\* \* \* \* \*

- FASCIA "B"

Prezzo base: euro 1.300.000,00

Offerta minima ammissibile: euro 1.300.000,00

Rilancio minimo. Euro 50.000,00

\* \* \* \* \*

- FASCIA "C"

Prezzo base: euro 1.050.000,00

Offerta minima ammissibile: euro 1.050.000,00

Rilancio minimo. Euro 30.000,00

\* \* \* \* \*

- FASCIA “D”

Prezzo base: euro 650.000,00

Offerta minima ammissibile: euro 650.000,00

Rilancio minimo. Euro 20.000,00

\* \* \* \* \*

**DATA E LUOGO DELLA VENDITA**

La vendita è fissata per il giorno **19 Febbraio 2025, alle ore 10,00**, presso la sala d’aste del soggetto specializzato Procedure e Servizi S.r.l. – con sede legale in Lecco - Via Giuseppe Parini n. 29, con la presenza del Liquidatore Giudiziale.

\* \* \* \* \*

**INFORMAZIONI GENERALI SULLA VENDITA DEL LOTTO**

**1. STATO DI FATTO E DI DIRITTO DELL’IMMOBILE**

L’immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Grava su ciascun interessato l’onere di prendere visione del lotto e di tutta la documentazione relativa, inclusa la perizia e la relazione allegata denominata “Due Diligence Ambientale” (All. n. 4)

Ai sensi dell’art. 2922 C.C., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione.

E’ espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell’art. 1490 C.C., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d’uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

L’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene (anche di natura edilizia e urbanistica), oneri urbanistici, ecologici e ambientali, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali, non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell’aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l’eliminazione degli eventuali vizi e/o difetti del bene.

**2. CONFORMITA’ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE**

Il complesso industriale sarà posto in vendita nelle consistenze e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata ed allegate alla perizia di stima e successive integrazioni (cfr. all. n. 1 - 2 - 3) predisposte dall'Arch. Bambina Lavelli che si intendono qui integralmente richiamate e trascritte.

La Procedura e la società Procedure e Servizi S.r.l. non si assumono alcuna responsabilità circa l'accuratezza e la completezza della perizia relativa al bene e sue successive integrazioni.

La Procedura garantisce unicamente la titolarità dei diritti sull'immobile posto in vendita.

Eventuali adeguamenti ed irregolarità di qualsiasi natura inerenti il complesso industriale posto in vendita nonché i relativi impianti, anche in relazione alle norme di tutela ecologica e ambientale e, in generale, a tutte le norme anche in materia urbanistica, saranno a carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà ogni onere e spesa.

Si precisa che la vendita verrà effettuata anche in presenza di eventuali irregolarità e/o non conformità urbanistico/edilizie e/o catastali anche se non risultanti nella documentazione allegata.

La procedura sarà comunque disponibile a concedere tutte le eventuali e necessarie autorizzazioni affinché si possa procedere alle occorrenti regolarizzazioni, ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario ed esclusivamente nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione e la data di emissione del decreto di trasferimento degli immobili da parte del Giudice Delegato.

### **3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Gli Immobili saranno trasferiti liberi da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni; le cancellazioni saranno eseguite a cura e spese della Procedura su provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, dopo il versamento integrale del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 108 2<sup>a</sup> comma L.F.

Si segnala che l'area industriale è altresì gravata dal seguente onere giuridico che resterà a carico della parte acquirente:

- Servitù atto del 9 Giugno 1994, n. 142350 e atto del 21 Ottobre 1994 n. 145417/12728, a rogito Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono trascritto a Lecco il 11 Novembre 1994 ai nn. 11093/8037 a favore della SNAM gravante sul mappale n. 50;

### **4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Gli interessati potranno presentare le offerte secondo le seguenti modalità:

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte, cartacee o telematiche, che rispettano i requisiti riportati sul presente avviso di vendita, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

## **OFFERTA CARTACEA:**

L'offerta dovrà essere presentata presso la sede della Commissionaria **Pro.Ges.S. S.r.l. sita in Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini n. 29**, nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00 ed entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data di vendita, in busta chiusa sigillata e controfirmata sul lembo di chiusura, all'esterno della quale dovrà essere annotata esclusivamente la seguente dicitura: "C.P. Manifatture Segalini S.r.l. in Liquidazione asta del 19/02/2025, ore 10,00"

Sulla busta saranno annotati, a cura del ricevente, la data e l'ora del deposito e il nome del depositante (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), previa sua identificazione; il ricevente rilascerà una ricevuta di avvenuto deposito.

L'offerta dovrà essere redatta in bollo da euro 16,00 e dovrà contenere:

### **I se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail possibilmente PEC) e lo stato personale (libero, coniugato e in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi);
- allegare all'offerta copia del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato, allegare estratto per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale competente; Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegarsi in copia autentica;

### **N.B. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

### **II se l'offerente è una persona giuridica:**

- l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del codice fiscale e del numero di iscrizione al Registro Imprese competente, del recapito telefonico e dell'indirizzo PEC;
- allegare all'offerta una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data di deposito dell'offerta;
- l'indicazione delle generalità complete del soggetto che ha sottoscritto l'offerta nella sua qualità di legale rappresentante della società o titolare della ditta individuale (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale) e copia del suo documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale; tale soggetto dovrà indicare altresì la fonte da cui sono derivati i poteri esercitati, allegando altresì, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo

amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, dalla copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore);

- III** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nella fascia "D", a pena di inefficacia dell'offerta irrevocabile di acquisto;
- IV** l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 120 giorni);
- V** uno o più assegni circolari, emessi da Banca italiana, di importo corrispondente alla cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, intestato/i a "Concordato Preventivo Manifatture Segalini Srl in Liquidazione";
- VI** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nella fascia "D", a pena di inefficacia dell'offerta irrevocabile di acquisto;
- VII** la dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto con particolare riguardo alla circostanza per cui "a sensi dell'art. 2922 C.C., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione";
- VIII** la dichiarazione di aver preso visione dei seguenti documenti:
  - della relazione di stima del C.T.U. e delle successive relazioni integrative, acquisite agli atti della procedura relativamente ai beni oggetto dell'offerta, nonché la relativa documentazione di corredo, e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto,
  - della relazione denominata "DUE DILIGENCE AMBIENTALE" redatta dallo studio Protea e di aver adeguatamente valutato i costi di smaltimento rifiuti e delle bonifiche al soprasuolo e sottosuolo, e di tutti gli oneri gravanti sull'area industriale dismessa, avendo curato presso le competenti sedi amministrative anche eventuali supplementi istruttori;
  - Del verbale della conferenza dei servizi tenutosi in data 5 luglio 2018, presso il Comune di Molteno, e dei pareri rilasciati dagli Enti convocati allegati allo stesso verbale; di precisando nella dichiarazione stessa di aver adeguatamente valutato i costi di smaltimento rifiuti e delle bonifiche al soprasuolo e sottosuolo, e di tutti gli oneri gravanti sull'area industriale dismessa" avendo curato presso le competenti sedi amministrative anche eventuali supplementi istruttori;

e di aver adeguatamente valutato i costi di smaltimento rifiuti e delle bonifiche al soprasuolo e sottosuolo, e di tutti gli oneri gravanti sull'area industriale dismessa, avendo curato presso le competenti sedi amministrative anche eventuali supplementi istruttori.
- IX** La sottoscrizione dell'offerente o degli offerenti (su ogni foglio dell'offerta)

**Non sono ammesse offerte per persona da nominare.**

**OFFERTA TELEMATICA:**

- dovrà essere formulata esclusivamente tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it);
- dovrà essere inviata con le modalità previste dall’art.12 del DM 32/2015;
- dovrà essere trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

La cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata, ai sensi del punto 1) dell’art. 12 DM 32/2015, mediante bonifico bancario almeno entro le ore 12 del secondo giorno lavorativo antecedente la data fissata per l’apertura delle buste, ovvero comunque in tempo utile per consentirne l’accredito per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta sul seguente conto corrente intestato a:

**Pro.Ges.S. S.r.l. - Procedure Gestite e Servizi**

**Deutsche Bank filiale di Lecco agenzia di Castello**

**IBAN IT 63 Y 03104 22903 0000 0040 0014**

All’offerta dovranno essere allegati i documenti già indicati per l’offerta cartacea, oltre a copia della documentazione attestante il versamento della cauzione.

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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito).

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

## **5. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

La procedura competitiva sarà svolta con modalità **SINCRONA MISTA**.

Il giorno 19/02/2025, alle ore 10,00, si procederà all’apertura delle buste presso la sala d’aste del soggetto specializzato Pro.Ges.S. – Procedure e Servizi S.r.l. - Via Giuseppe Parini n. 29 - 23900 Lecco (Lc), alla presenza del Liquidatore Giudiziale.

Per le offerte telematiche, l’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it); nel medesimo portale saranno inserite e registrate anche le offerte cartacee pervenute.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato; a tale area si potrà accedere utilizzando le

credenziali personali ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Ciascun offerente potrà presentarsi, anche ai fini della eventuale gara; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta, per cui l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

In caso di unica offerta (pari o superiore al prezzo base), si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte ascrivibili a fasce differenti, le offerte ascrivibili alle fasce inferiori saranno considerate ammissibili solo qualora non risultino validamente formulate offerte ascrivibili alle fasce superiori.

In caso di più offerte presentate per la medesima fascia, si darà corso alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta e con i rilanci minimi come già sopra indicati e quindi con aggiudicazione all'esito della gara in favore del maggior offerente. Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il Lotto verrà aggiudicato in favore di chi abbia formulato l'offerta più alta nella fascia più alta. Qualora vi fossero delle offerte equivalenti, sia nel prezzo offerto che nelle condizioni e nei tempi per il pagamento del saldo prezzo, si procederà comunque alla gara; nel caso, per qualunque ragione, non potesse avere luogo la gara, l'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia formulato l'offerta equivalente più tempestiva in base alla data e ora di deposito.

(I) per le offerte con modalità analogiche, il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta da parte del Commissionario alla vendita;

(II) per le offerte depositate con modalità telematiche, il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, D.M. 32/2015).

#### *MODALITA' IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:*

- il prezzo base sarà pari a quello dell'offerta più alta ricevuta; i rilanci minimi saranno quelli già indicati in epigrafe;
- gli offerenti in via telematica potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica dovranno comparire personalmente; il gestore della vendita provvederà al caricamento sul portale delle offerte in aumento;
- trascorsi 2 (due) minuti dall'ultima offerta senza rilanci, i lotti saranno aggiudicati al maggior offerente;
- Il verbale delle operazioni di vendita, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente Avviso di Vendita, sarà depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco ai sensi dell'art. 107 4<sup>a</sup> comma L.F..

La cauzione sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione; la cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituita agli stessi.

## **6. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO - ONERI FISCALI**

Entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta irrevocabile di acquisto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale del saldo prezzo dovuto (oltre oneri di legge ove dovuti), dedotta la cauzione già versata a mezzo bonifico bancario sul c/c IBAN IT 56S 02208 22900 000100426681, presso l'istituto di credito Unicredit Spa, filiale di Lecco, intestato a "Concordato Preventivo Manifatture Segalini Srl in Liquidazione", ovvero a mezzo assegni circolari emessi da Banca italiana e intestati a "C.P. Manifatture Segalini Srl in Liquidazione" da consegnare presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Bassoli.

**Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto come sopra dovuto per il saldo prezzo (oltre oneri di legge ove dovuti), perderà la cauzione già versata, e a titolo di multa l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato lo condannerà, con decreto, al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.**

Il pagamento dei diritti d'asta, pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva, dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della Vendita Telematica:

- **Intestato a Pro.Ges.S. S.r.l. Procedure Gestite e Servizi**
- **Deutsche Bank filiale di Lecco agenzia di Castello**
- **IBAN IT63J 03104 22903 000000820981**

indicando quale causale: "Compensi - Procedura R.G. n. 2/2005 Tribunale di LECCO lotto n° 1" entro 15 giorni dall'aggiudicazione.

## **7. TRASFERIMENTO**

La proprietà degli Immobili sarà trasferita in favore dell'aggiudicatario in forza di **atto notarile di cessione** avanti al Notaio Dott. Guido Brotto del Distretto Notarile di Lecco con studio in Lecco – Via Balicco n. 61, entro 120 giorni dal pagamento del saldo prezzo.

Le spese e tasse connesse all'atto notarile saranno ad integrale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante, contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile di cessione.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze di cui al punto 5.

## **8. PUBBLICITA'**

Almeno 60 giorni prima della data d'asta, il presente Regolamento sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a norma del D.L. n. 853/2015 convertito dalla Legge n. 132/2015, nonché sui seguenti portali:

- [www.progess-immobili.it](http://www.progess-immobili.it)
- [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it)
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- [www.casa.it](http://www.casa.it)
- [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

- [www.astemagazine.com](http://www.astemagazine.com)

## 9. VARIE

Il presente Avviso di vendita sarà altresì notificato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sui beni entro la data della vendita, a cura del Liquidatore Giudiziale, ai sensi dell'art. 107 3^comma L.F.

Gli immobili posti in vendita possono essere visitati previo appuntamento con Pro.Ges.S. (Telefono: 0341 593511; E-mail: [info@progress-italia.it](mailto:info@progress-italia.it)).

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta alla stessa Pro.Ges.S. S.r.l. o al Liquidatore Giudiziale Rag. Alberto Bassoli Tel. 031.3551633 – PEC: [cp2.2005lecco@pecfallimenti.it](mailto:cp2.2005lecco@pecfallimenti.it).

## 10.FORO DI COMPETENZA

Per qualsivoglia controversia relativa all'interpretazione e all'esecuzione del presente Regolamento di vendita sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Lecco.

\* \* \* \* \*

### ULTERIORI ASPETTI DA SEGNALARE

#### I. AREA DISMESSA

L'area industriale posta in vendita è ricompresa nelle aree dismesse del territorio lombardo censite dalla Regione Lombardia (All. n. 5) e normate dalle Leggi Regionali n. 12/2005, n. 18/2019 e n. 11/2021;

#### II. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente P.G.T. del Comune di Molteno, approvato con delibera n. 1 del Consiglio Comunale del 24 marzo 2015, prevede all'art. 42 (All. n. 6) la seguente destinazione urbanistica dell'area. *“Articolo 42. Ambiti produttivi – Area 1 Ex Segalini: In quest'area si conferma la destinazione attualmente esistente. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione. Non è ammessa la ristrutturazione come pure la demolizione e fedele ricostruzione dei fabbricati. Non sono ammessi incrementi della volumetria, della SLP o della SC esistenti. Vigè altresì il divieto di frazionare artificiosamente sia l'area che i fabbricati al suo interno: il comparto deve essere trattato nella sua interezza. Tuttavia, il comparto potrà essere soggetto di un Piano Integrato di intervento, finalizzato anche ad un cambio di destinazione d'uso, che preveda la riqualificazione dell'intero comparto. In tal caso l'operatore dovrà necessariamente farsi carico della realizzazione di un collegamento viario tra Via A. Moro e*

*Via Roma.*”;

### **III. INDAGINI SOTTOSUOLO E CONFERENZA DEI SERVIZI**

Nel mese di gennaio 2006 la società concordataria commissionava un piano di investigazione del sottosuolo finalizzato alla verifica effettiva dello stato di possibile contaminazione. Gli accertamenti eseguiti evidenziavano l'esistenza di terreni con concentrazione di idrocarburi (in prossimità dei n. 7 serbatoio interrati presenti nell'area precedentemente utilizzati per il contenimento di combustibili per riscaldamento e autotrazione) e di alcuni metalli superiori ai valori consentiti (All. n. 7).

Successivamente gli organi della procedura commissionavano allo Studio Protea con sede in Dervio (LC) una “Due Diligence Ambientale” (cfr. all. n. 4) all'esito della quale si teneva, in data 5 luglio 2018 presso la sede del Comune di Molteno, la conferenza dei servizi con la presenza dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.), dell'A.T.S. Brianza e della Provincia di Lecco.

Il verbale dell'incontro con i relativi pareri degli Enti coinvolti vengono allegati (All. n. 8) e le conclusioni della riunione vengono di seguito riportate: *“Sono state concretizzate le specifiche fasi, propedeutiche all'esecuzione delle indagini ambientali previsto dal piano che recepirà integralmente le indicazioni contenute nel parere di ARPA, ATS e Provincia di Lecco, che verranno indicate nel bando di vendita e che qui di seguito si riportano:*

- *Mappatura, predisposizione di specifico piano di bonifica e rimozione dell'amianto;*
- *Rimozione e smaltimento dei rifiuti presenti nell'ambito;*
- *Eliminazione dei rovi e vegetazione spontanea al fine di rendere accessibili i luoghi e bonifica;*
- *Svuotamento delle vasche e dei serbatoi interrati nel rispetto delle specifiche linee guida predisposte da ARPA;”*

### **IV. I TORRENTI BEVERA E GANDALOGGIO**

L'area industriale dismessa posta in vendita è attraversata dai torrenti Bevera e Gandaloggio classificati come Reticoli Idrografici Principali ai sensi della Delibera Giunta regionale 23 ottobre 2015 – n. X74229 “*Riordino dei reticoli idrici di Regione Lombardia e revisione dei canoni di polizia idraulica*” codificati rispettivamente come “LC002” e “LC003”.

Il torrente Bevera attraversa l'abitato del Comune di Molteno con una sezione completamente

artificializzata, con letto e sponde in calcestruzzo, per una lunghezza pari a circa 600 metri. Nell'ultima parte del tratto, per circa 150 metri, la sezione viene coperta dai solai dei fabbricati dell'area industriale posta in vendita.

Il torrente Gandaloglio attraversa l'abitato del Comune di Molteno e nell'ultima parte del tratto, per circa 100 metri, la sezione viene coperta dai solai dei fabbricati dell'area industriale posta in vendita.

La copertura dell'alveo dei due torrenti è stata autorizzata con le seguenti concessioni:

- Concessione Demaniale n. 5626 del 26 agosto 1965 per l'occupazione della superficie successivamente tombinata, pari a 579 mq, del torrente Gandaloglio;
- Autorizzazione Regione Lombardia n. 16111 del 3 Luglio 2001, ai soli fini idraulici, per rinnovo concessione relativa al torrente Gandaloglio;
- Concessione Demaniale n. 4971 del 22 maggio 1959, per l'occupazione della superficie successivamente tombinata, pari a 765 mq, del torrente Bevera.

Si precisa che eventuali indennità di occupazione e relative sanzioni dovute alla Regione Lombardia per mancato rinnovo delle concessioni saranno a carico della parte acquirente.

In ordine alla precisa descrizione dell'area idrologica ed alle opere di polizia idraulica si rimanda alla "DUE DILIGENCE AMBIENTALE" redatta dallo Studio Protea (cfr. all. n. 4) ed al parere rilasciato in data 22 aprile 2022 dall'Avv. Giuliana Valagussa che si allega in copia (All. n.9).

Lecco, li 26 ottobre 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Rag. Alberto Bassoli

Allegati:

1. Perizia redatta dall'Arch. Bambina Lavelli in data 28 luglio 2005;
2. Perizia redatta dall'Arch. Bambina Lavelli in data 15 maggio 2014;
3. Aggiornamento perizia redatto dall'Arch. Bambina Lavelli in data 19 maggio 2023;
4. "Due Diligence Ambientale" redatta dallo Studio Protea nel mese di Gennaio 2018;
5. Scheda censimento Regione Lombardia aree dismesse del territorio lombardo;
6. Copia stralcio art. 42 P.G.T. Comune di Molteno;
7. Copia relazione denominata "Risultati dell'indagine del sottosuolo dell'area Manifattura Segalini Spa" redatta nel mese di gennaio 2006;
8. Copia verbale Conferenza dei Servizi tenutasi in data 5 luglio 2018, con pareri rilasciati dagli Enti convocati;
9. Parere rilasciato dall'Avv. Giuliana Valagussa in data 22 aprile 2022.