



*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 GARA A SEGUITO DI INTERVENUTA OFFERTA DI AUMENTO

Il Dott. Giulio DONEGANA, Notaio in LECCO, delegato dal Curatore del Fallimento, 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;

**PREMESSO**

che in data 24 settembre 2020 è stata effettuata la vendita telematica R.A.N. - a mezzo della procedura del gestore delle vendite telematiche Notartel S.p.a. - all'esito del quale il lotto unico come meglio descritto nell'avviso di vendita in data 22 giugno 2020, è stato aggiudicato provvisoriamente al prezzo di Euro 2.001.000,00;

che in data 2 ottobre 2020 alle ore 15.10 è stata consegnata, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco una busta chiusa contenente offerta in aumento per il fallimento in oggetto;

che il Notaio delegato ha provveduto all'apertura della busta, la quale conteneva offerta in aumento pari ad Euro 2.210.000,00 quindi superiore al prezzo di aggiudicazione provvisoria aumentato del 10% corredata di assegno circolare a titolo di cauzione di Euro 225.000,00, ovvero superiore al 10% del prezzo offerto



come prescritto nell'avviso di seconda vendita;

che il Notaio delegato ha verificato che l'offerta in aumento è stata regolarmente formulata;

### RITENUTO

necessario dar luogo alla gara al rialzo sull'offerta in aumento ricevuta pari ad Euro 2.210.000,00;

### AVVISA

che il Notaio Giulio Donegana procederà alla gara a seguito di avvenuta offerta in aumento, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- in data

**GIOVEDI' 14 GENNAIO 2021 alle ore 11.30 e seg.;**

### CONDIZIONI DI GARA

<u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u>	Euro 2.210.000,00;
<u>Offerte in aumento:</u>	Euro 10.000,00

### RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, al numero telefonico 0341/287619 o inviando e-mail all'indirizzo [info@associazionenotailecco.it](mailto:info@associazionenotailecco.it);

### 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 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, 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;
- 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 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 divisorii 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 policarbonato 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<sup>a</sup> 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 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 trafleria;
  - 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 ininfluente 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 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 ISTANZE DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

**Chiunque abbia interesse a partecipare**, dovrà redigere istanza di partecipazione alla gara, in bollo 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 iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì 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 altresì 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 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); 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.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'istanza sia efficace, assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile intestato a "ASSOCIAZIONE NOTARILE DELLA PROVINCIA DI LECCO" a titolo di CAUZIONE, dell'importo di Euro 221.000,00; IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale dovrà essere annotato a cura del depositante il nominativo del Notaio Delegato e la dicitura "ISTANZA DI PARTECIPAZIONE PER GARA IN AUMENTO DEL 14 GENNAIO 2021", ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE a quello fissato per la gara presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco.

#### MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle eventuali ulteriori istanze di partecipazione e la gara, avverranno avanti al Notaio delegato presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco - via Roma n. 28 - il giorno **14 GENNAIO 2021 alle ore 11,30** e seguenti.

Il Notaio delegato ha fornito le seguenti indicazioni operative:

#### **A) ISTANZE DI PARTECIPAZIONE INEFFICACI:**

a) saranno dichiarate inefficaci le istanze pervenute oltre il termine **DELLE**



---

---

**ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per l'apertura delle buste e la gara;

b) saranno dichiarate inefficaci le istanze non accompagnate da cauzione o da cauzione inferiore ad Euro 221.000,00;

c) saranno dichiarate inefficaci le istanze formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari.

**B) AGGIUDICATARIO PROVVISORIO:**

L'aggiudicatario provvisorio non ha necessità né di integrare la cauzione né di depositare in busta chiusa alcuna istanza di partecipazione alla gara in aumento.

**C) OFFERENTE IN AUMENTO:**

L'offerente in aumento è chiamato a partecipare fisicamente alla gara.

**D) GARA:**

Il Notaio Delegato invita in ogni caso alla gara aggiudicando definitivamente a favore del miglior offerente; si fa avvertenza che l'aggiudicazione avverrà a favore solo del soggetto che abbia formulato valida istanza di partecipazione alla gara.

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili oggetto del presente Fallimento, compresi gli onorari per le attività di vendita spettanti al Notaio delegato, pari ad Euro 4.000,00, oltre oneri di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, 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.

Inoltre gli onorari, le spese e le imposte per l'atto notarile di trasferimento della titolarità degli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà sempre **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione depositare l'ulteriore somma, come preventivata del professionista scelto dall'aggiudicatario stesso, necessaria al fine del trasferimento dei beni immobili a mani del Notaio rogante prescelto, con le modalità che verranno comunicate dal Notaio medesimo.

#### CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

Si fa avvertenza che il Curatore, una volta che l'aggiudicatario abbia versato nei modi e nei termini stabiliti l'intero prezzo di aggiudicazione e le spese di trasferimento come sopra indicate, 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



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

[www.associazionenotallecco.it](http://www.associazionenotallecco.it)

---

*Il presente avviso, la relazione di stima con i relativi allegati, 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 28 ottobre 2020

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Giulio DONEGANA