

LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA FONDO IMMOBILIARE CHIUSO "GAMMA SKYE"

BANDO DI GARA PER LA PROCEDURA DI VENDITA CONGIUNTA DI ALCUNE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEL FONDO IMMOBILIARE CHIUSO "GAMMA SKYE" IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA EX ART. 57 COMMA 6bis DEL TUF

Il sottoscritto dott. Federico Loda con Studio in Verona, Via Saval n. 23, tel 045.8347090, nominato liquidatore giudiziario dell'intero patrimonio del fondo comune immobiliare, chiuso e riservato ad investitori qualificati, denominato "GAMMA SKYE" (d'ora innanzi il "FONDO") a seguito di sentenza del Tribunale di Milano n. 156/2015 del 5 febbraio 2015, depositata il 13 febbraio 2015 e come da provvedimento della Banca d'Italia n. 205825 del 24 febbraio 2015, d'ora innanzi il "LIQUIDATORE",

premesse che

- a) nel patrimonio immobiliare del FONDO è ricompresa l'intera quota (1/1) di un bene immobile (d'ora innanzi "IMMOBILE") a prevalente uso direzionale (uffici), denominato "CENTRO DIREZIONALE UDINE NORD" e così individuato in Catasto fabbricati: Comune di Tavagnacco (UD), Via Nazionale fg. 17 – mappale 213 subalterni nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 - 25 – 26 – 27 – 28 - 29 – 30 – 31 – 32;
- b) l'IMMOBILE proposto in vendita è un edificio ad uso terziario (direzionale e commerciale) multipiano di tipo "a torre" con sviluppo su otto piani fuori terra ed uno interrato oltre pertinente area scoperta circostante, composto da 1 unità uso negozio al piano terreno, n. 14 unità uso ufficio (n. 2 per piano) e n. 12 posti auto coperti oltre a posti auto esterni e parti comuni condominiali;
- c) l'IMMOBILE è stato realizzato secondo norme antisismiche e di contenimento dei consumi energetici (Casa Clima A) con strutture portanti in cemento armato gettato in opera (travi e pilastri) disposte a costituire telai spazialmente ortogonali, interconnessi a livello di piano da solai monolitici in cemento armato; le pareti verticali perimetrali sono costituite da un sistema di facciata vetrata continua sostenuto da una struttura in profili di acciaio (*curtain wall*), completate da un rivestimento esterno di oscuramento a lamelle orientabili di alluminio motorizzate studiate per l'irraggiamento solare ottimale all'interno dei vari piani;
- d) le unità immobiliari individuate alla precedente lettera a) costituiscono, di fatto, un unico compendio immobiliare;
- e) il LIQUIDATORE intende procedere alla vendita senza incanto della intera quota (1/1) dell'IMMOBILE ad uso direzionale (uffici), denominato "CENTRO DIREZIONALE UDINE NORD" e così individuato in catasto fabbricati: Comune di Tavagnacco (UD), Via Nazionale Fg. 17, mappale 213, subalterni nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 - 25 – 26 – 27 – 28 - 29 – 30 – 31 – 32;
- f) un primo tentativo d'asta, indetto per il giorno 9 febbraio 2017 è andato deserto;
- g) un secondo tentativo d'asta, indetto per il giorno 20 giugno 2017 è andato deserto;
- h) un terzo tentativo d'asta, indetto per il giorno 11 ottobre 2018 è andato deserto.

Tanto premesso, il LIQUIDATORE

AVVISA

chiunque interessato (d'ora innanzi "SOGGETTO INTERESSATO") all'acquisto dell'intera quota (1/1) dell'IMMOBILE a prevalente uso direzionale (uffici), denominato "CENTRO DIREZIONALE UDINE NORD" come sopra individuato che il giorno

26 FEBBRAIO 2019 alle ore 15.00

in Udine, Via Morpurgo 34, presso lo Studio Notarile Associato Peresson – Piccinini (d'ora innanzi STUDIO NOTARILE), si procederà avanti il Notaio Lucia Peresson Occhialini alla

VENDITA SENZA INCANTO

dell'IMMOBILE individuato in premessa secondo le modalità di seguito riportate.

1. Oggetto della vendita

Oggetto della vendita senza incanto è l'intera quota (1/1) dell'IMMOBILE a prevalente uso direzionale (uffici), denominato "CENTRO DIREZIONALE UDINE NORD" e così individuato in Catasto fabbricati: Comune di Tavagnacco (UD), Via Nazionale, Fg. 17 – mappale 213, subalterni nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 - 25 – 26 – 27 – 28 - 29 – 30 – 31 – 32.

Trattasi di edificio multipiano di tipo "a torre" con sviluppo su otto piani fuori terra ed uno interrato oltre pertinente area scoperta circostante, composto da 1 unità uso negozio al piano terreno, n. 14 unità uso ufficio (n.2 per piano) e n. 12 posti auto coperti oltre a posti auto esterni e parti comuni condominiali;

2. Condizioni dell'IMMOBILE

L'IMMOBILE viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta. Gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La quasi totalità degli uffici che compongono l'IMMOBILE sono attualmente locati con contratti commerciali. Ciascun inquilino non beneficia del diritto di prelazione atteso che il presente bando di gara riguarda la vendita dell'intero IMMOBILE.

3. Prezzo base d'asta

Il prezzo base d'asta è fissato in

Euro 2.750.000,00.=

con offerte in aumento non inferiori ad Euro 20.000,00.=

Il prezzo di cui sopra si intende al netto a favore del venditore e, dunque, da maggiorarsi di tutti i relativi oneri fiscali comunque riferiti e/o connessi a termini di legge alla vendita, che resteranno a totale ed esclusivo carico dell'acquirente.

È esclusa la possibilità di formulare offerte per l'acquisto solo parziale per i subalterni che compongono nel suo insieme l'IMMOBILE oggetto del presente bando di gara.

4. Perizia di stima – documentazione dell'IMMOBILE- visita dell'IMMOBILE

È onere del SOGGETTO INTERESSATO prendere visione della perizia di stima redatta dal Geom. Enrico Boscaro di Udine.

La perizia di stima, e più in generale la documentazione relativa all'IMMOBILE (quale, a titolo esemplificativo, i contratti di locazione), saranno messi a disposizione del SOGGETTO INTERESSATO con richiesta da inoltrare all'attenzione del LIQUIDATORE al seguente indirizzo mail info@blassociati.com.

La documentazione sarà resa disponibile in copia solo allegando alla richiesta il documento di identità del SOGGETTO INTERESSATO e, in caso di società di persone o persona giuridica, la visura camerale.

Il rilascio della documentazione sarà subordinato alla sottoscrizione di una dichiarazione di riservatezza.

Gli appuntamenti per visionare l'IMMOBILE saranno evasi previa richiesta scritta all'indirizzo mail info@blassociati.com

5. Modalità e contenuto dell'offerta di acquisto

L'offerta di acquisto, redatta in lingua italiana e su carta bollata da Euro 16,00.=, **dovrà essere depositata dal SOGGETTO INTERESSATO in busta chiusa non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data dell'asta** che si terrà presso lo STUDIO NOTARILE, con indicazione delle generalità di chi deposita l'offerta, il nome dello STUDIO NOTARILE e la dicitura "VENDITA SENZA INCANTO IMMOBILE FONDO GAMMA SKYE"; null'altro dovrà comparire sulla busta.

Il SOGGETTO INTERESSATO dovrà indicare nell'offerta di acquisto:

- se **persona fisica**: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se in regime di comunione dei beni dovranno comparire anche i dati del coniuge);

- se **società di persone o persona giuridica**: la ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva, indirizzo di posta elettronica certificata (pec), indicazione del legale rappresentante con tutti i dati dello stesso come precisati al precedente capoverso;

L'offerta di acquisto dovrà inderogabilmente contenere:

5.1 i dati identificativi dell'IMMOBILE;

5.2 l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere IN NESSUN CASO inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione;

5.3 l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

6. Documenti da allegare all'offerta di acquisto

All'offerta di acquisto dovranno essere allegati, a pena di esclusione:

6.1 fotocopia carta di identità e codice fiscale del SOGGETTO INTERESSATO (ed eventualmente del coniuge in regime di comunione dei beni); se trattasi di una società la fotocopia della carta di identità del legale rappresentante e una visura camerale aggiornata (massimo 30 giorni) dalla quale risultino i poteri di firma, nonché l'eventuale procura o verbale che attribuisce i poteri di firma;

6.2 la visura protesti negativa, non anteriore di oltre dieci giorni rispetto alla data di deposito dell'offerta;

6.3 un assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA FONDO GAMMA SKYE" per un importo pari o superiore al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

6.4 dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, rilasciata ai sensi degli artt. 46 e 47 del DpR 28 dicembre 2000, n. 445, a mezzo della quale l'offerente dovrà attestare: (a) i propri dati anagrafici e fiscali, (b) di essere in regola con la normativa antimafia, (c) di non aver riportato sentenze penali definitive che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, (d) di non essere interdetto o inabilitato, (e) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione straordinaria, concordato preventivo o altra procedura concorsuale, (f) di aver preso conoscenza o, comunque, di essere stato messo in grado di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'IMMOBILE, (g) di accettare lo stato di fatto dell'immobile integralmente e senza riserva alcuna. A tale dichiarazione sostitutiva l'offerente dovrà accludere copia fotostatica non autenticata di un proprio documento di identità.

Entro la data di stipula del contratto preliminare di compravendita di cui all'art. 12 che segue, il soggetto selezionato come acquirente dovrà presentare la documentazione confermativa del contenuto della dichiarazione sostitutiva rilasciata.

6.5 Essendo già pervenuta offerta irrevocabile di acquisto dell'intero immobile per il prezzo di € 2.750.000,00= il soggetto preponente è comunque tenuto a partecipare alla gara di cui al presente bando,

facendosi carico del corretto e tempestivo adempimento di tutte le condizioni e disposizioni ivi riportate, con l'esclusione delle disposizioni di cui al comma 6.3 del presente articolo e del comma 7.4 del successivo articolo, avendo già effettuato deposito a garanzia di € 500.000,00 a mezzo bonifico bancario.

7. Condizioni di validità dell'offerta di acquisto

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile. L'offerta di acquisto non sarà ritenuta valida qualora alternativamente:

7.1 pervenga oltre il termine stabilito al precedente art. 5;

7.2 non dovesse riguardare l'intero immobile, come sopra individuato;

7.3 se è inferiore al prezzo base indicato;

7.4 non è corredata della cauzione nella misura e modalità indicata al precedente punto 6.3.

Non sono altresì ammesse offerte di acquisto per persona da nominare.

8. Regolamento dell'asta senza incanto

Nel giorno ed ora fissati per l'asta presso lo STUDIO NOTARILE si procederà, anche alla presenza del LIQUIDATORE, a:

8.1 apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate;

8.2 eventuale gara con nuovo prezzo base d'asta di partenza pari all'offerta più alta se vi sono più offerte.

In caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale al rialzo, all'esito della quale risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta di acquisto più elevata.

Al procedimento di apertura delle buste saranno ammessi ad assistere solo coloro che abbiano presentato offerte. Si precisa che potrà partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente, purché dotata di appositi poteri in forza di procura speciale notarile.

Il NOTAIO redigerà apposito verbale, sottoscritto anche dal LIQUIDATORE. Il verbale sarà oggetto di registrazione nei termini di Legge.

9. Cauzione

Ai non aggiudicatari verrà restituito subito il deposito versato.

10 Incameramento della cauzione

Se per fatto del soggetto individuato come acquirente il contratto di compravendita non verrà stipulato, questi sarà considerato decaduto e la cauzione sarà incamerata a titolo di penale (salvo, comunque, il diritto al risarcimento del maggiore danno).

In tale ipotesi, il LIQUIDATORE si riserva la facoltà di procedere alla vendita al secondo migliore offerente e/o, in caso di mancata accettazione da parte di quest'ultimo, agli altri che hanno presentato offerte valide in ordine di graduatoria.

11. Facoltà di non addivenire alla vendita

Il LIQUIDATORE si riserva la facoltà di procedere alla vendita a favore di altro soggetto che abbia effettuato, anche dopo l'ultimazione del presente procedimento di vendita, un'offerta maggiore rispetto a quella più alta pervenuta in sede di procedimento medesimo.

In tal caso, il LIQUIDATORE inviterà prima il/i soggetto/i che ha/hanno formulato offerta/e maggiore/i ad una gara al rialzo, con la partecipazione anche dei soggetti che abbiano effettuato in precedenza le tre migliori offerte di acquisto in sede di precedente procedimento di vendita.

È espressamente esclusa ogni pretesa dell'offerente nei confronti del LIQUIDATORE ovvero del FONDO per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta di acquisto o per il mancato guadagno.

12. Contratto preliminare

Individuato l'aggiudicatario in base all'offerta di acquisto che sarà risultata migliore nei termini di cui sopra, verrà stipulato, entro il termine indicativo di 30 (trenta) giorni dal verbale notarile d'asta, un contratto preliminare di compravendita, con contestuale versamento di una caparra confirmatoria non inferiore al

20% (venti per cento) del prezzo offerto e risultato migliore, detratto il deposito cauzionale di cui al punto 6.3.

La caparra confirmatoria sarà versata a mani del LIQUIDATORE nella forma di un assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA FONDO GAMMA SKYE".

La stipula del contratto preliminare è espressamente condizionata e subordinata alla contestuale assunzione di formale impegno, da parte degli Istituti Bancari creditori ipotecari, di assentire alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'IMMOBILE oggetto di vendita.

In mancanza di liberazione in via consensuale di cui sopra, sarà facoltà delle parti addivenire egualmente alla stipula del contratto preliminare e del contratto definitivo di compravendita, con integrale pagamento del prezzo, rimettendosi alla Banca d'Italia la successiva cancellazione delle predette iscrizioni ipotecarie, in esercizio dei poteri di cui agli art. 201, 2° comma e 108, 2° comma, Legge fallimentare.

13. Contratto definitivo

La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà essere preventivamente autorizzata da Banca d'Italia. Suddetta autorizzazione renderà l'aggiudicazione definitiva. Il trasferimento della proprietà dell'IMMOBILE avverrà tramite atto pubblico presso un notaio scelto dal LIQUIDATORE e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative e conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e le spese per l'emissione dell'attestato energetico saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Il contratto definitivo di compravendita per atto pubblico verrà stipulato – con contestuale liberazione e cancellazione delle ipoteche attualmente iscritte sull'IMMOBILE, salvo si ricorra alla diversa procedura indicata nell'ultimo capoverso dell'articolo che precede - entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare.

14. Saldo del prezzo

Il pagamento del saldo del prezzo di acquisto (anche ex art. 41 del TUB – Testo Unico Bancario), dedotte le cauzioni versate, avverrà in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA FONDO GAMMA SKYE".

Il saldo delle spese, imposte ed eventuale compenso notarile, dovrà essere contestualmente depositato presso il notaio scelto dal LIQUIDATORE all'atto della stipula del contratto definitivo, mediante distinto assegno circolare non trasferibile intestato al notaio rogante.

Il soggetto aggiudicatario potrà effettuare il saldo del prezzo di acquisto tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'IMMOBILE oggetto della vendita.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e il soggetto aggiudicatario perderà quanto versato.

15. Liberazione dell'IMMOBILE

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'IMMOBILE sarà effettuata a cura del LIQUIDATORE, salvo esenzione della parte aggiudicataria.

16. Informazioni

Per ulteriori informazioni, chiarimenti, consultazione perizia e documentazione afferente l'IMMOBILE, consultazione avviso per esteso, deposito documentazione, telefonare presso lo studio del LIQUIDATORE Dott. Federico Loda tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 11.30 al numero 045/8347090 (no orario pomeridiano), oppure consultare i siti internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com ; www.astegiudiziarie.it

17. Disclaimer

Il presente annuncio costituisce esclusivamente un invito a proporre offerte di acquisto e non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e ss.mm..

Trattandosi di vendita coattiva:

- a) si applica la disciplina di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- b) non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52;
- c) non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 19 agosto 2005, n.192 e ss.mm.;
- d) non si applicano le disposizioni del codice di procedura civile, salvo quelle espressamente richiamate nel testo del bando di gara.

Il trattamento dei dati inviati dal SOGGETTO INTERESSATO avverrà in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs, n. 196 del 30 giugno 2003 e ss.mm., per quanto tuttora in vigore e del Regolamento Europeo sulla Protezione dei Dati Personali di cui al regolamento Ue 2016/679, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Europea il 4 maggio 2016; titolare del trattamento dei dati è il LIQUIDATORE.

Il presente annuncio è sottoposto alla legge italiana e per ogni controversia ad esso attinente o conseguente sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

L'invio da parte del SOGGETTO INTERESSATO dell'offerta di acquisto costituisce ampia ed espressa accettazione senza riserve di quanto previsto e disciplinato nel presente bando di vendita.

Verona, il 15 gennaio 2019.

Il liquidatore giudiziario
- Dott. Federico Loda -