

27/02/2024

Tribunale Civile di Bergamo

Sezione fallimentare

* * *

Concordato Preventivo Omologato

PROGETTO UDINE S.R.L.

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale: Dr. Carlo Luigi Rossi

Liquidatore Giudiziale: Prof. Giuliano Buffelli

R.F. 52/14 C.P. - Omologa n. 2/16

* * *

**PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI UDINE VIA MOLIN
NUOVO**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Egr. Commissario Giudiziale,

Spett.le Comitato dei Creditori, composto da:



il sottoscritto Prof. Giuliano Buffelli, nominato Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe con decreto del 28/01/2016, depositato in Cancelleria il 03 febbraio 2016,

premesso

- che come noto l'unico cespite attivo della procedura è costituito da un compendio immobiliare di rilievo sito nel Comune di Udine valutato nell'ambito della relazione ex art. 172 l.f. in euro 10.135.000,00=, e composto da una vasta estensione di area edificabile e da un edificio di tipo capannone industriale, interamente ricompresi, insieme ad altre aree di proprietà di terzi, in un intervento di riqualificazione urbanistica denominato "Riqualificazione Urbanistica di Molin Nuovo" ancora in fase di completamento, di rilevante importanza, che interessa parte dell'area delle ex Acciaierie Bertoli, soggetto a Piano Attuativo unitario di iniziativa privata, come da indicazioni del vigente



PRGC ricompresa nel piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, denominato "Molin Nuovo" e come tale regolamentata da specifica convenzione urbanistica e successive integrazioni e modifiche;

- che come già evidenziato nella nota depositata in data 09.04.2016, diversamente da quanto prospettato nella domanda concordataria, la società [REDACTED] dopo avere manifestato ante omologazione interesse per l'area non ha dato corso alla presentazione di alcuna offerta interrompendo qualsiasi rapporto con gli organi della procedura;
- che in data 18.05.2016 con autorizzazione degli organi di procedura si è dato corso alla pubblicazione di apposita *virtual data room*, pubblicizzata con avvisi pubblicati in diverse piattaforme online e per due giorni consecutivi in testate nazionali (Sole24ore), e locali (Eco di Bergamo e il Gazzettino);
- che la procedura è assistita dal tecnico urbanista arch. Cristina Calligaris e dall'avv. Aldo Algani per coadiuvare la procedura rispettivamente nelle necessità di carattere tecnico, urbanistico e giuridico-amministrativo concernenti il fondo e il suo sfruttamento edilizio;
- che nella predetta *virtual data room* è inserita tutta la documentazione tecnica/urbanistica e catastale riguardo all'area riportata nelle relazioni rispettivamente prodotte dall'arch. Renato Talamo e dall'arch. Cristina Calligaris, quest'ultima vagliata anche dal predetto legale per gli aspetti di carattere giuridico-amministrativo unitamente alla recente documentazione prodotta dall'arch. Calligaris e concernente la variante n. 31 al PRGC approvata dal Consiglio Comunale di Udine in data 27 giugno 2022, con Deliberazione n. 52 d'ord. entrata in vigore in data 14 luglio 2022;
- che con presa d'atto del Giudice Delegato in data 08.10.2016 lo scrivente liquidatore è stato autorizzato dagli organi di procedura, spirato il termine del 31.12.2016 senza che la svolta sollecitazione al mercato consentisse



l'individuazione di un offerente, a svolgere procedure competitive di vendita per l'alienazione dell'intera area di proprietà della società in Comune di Udine con prezzo base - per la prima gara - pari al valore del bene così come indicato nella relazione ex art. 172 l.f. per euro 10.135.000,00;

- che con presa d'atto del Giudice Delegato del 17.01.2016 e con il parere favorevole del Commissario Giudiziale, è stata autorizzata dagli organi della procedura la nomina del Notaio Dr. Andrea Letizia di Bergamo con l'incarico di coadiuvare la procedura nell'approntamento del bando per la procedura competitiva, presiedere la gara e redigerne il verbale, nonché il successivo rogito notarile di compravendita, sulla base di specifico preventivo di spesa già vagliato dagli organi della procedura;
- che con parere favorevole del Commissario Giudiziale, e con visto del Giudice Delegato del 11.04.2017, il comitato dei creditori ha quindi autorizzato la messa in vendita mediante procedura competitiva del compendio immobiliare di proprietà della Progetto Udine con gara fissata dinanzi a notaio Andrea Letizia per il 21.06.2017 sulla base di specifico bando opportunamente pubblicizzato in piattaforme online e su diverse testate giornalistiche;
- che la gara predetta è andata deserta per mancanza di offerenti, come risulta dal verbale redatto dal notaio ed allegato alla specifica informativa rimessa dallo scrivente Liquidatore Giudiziale in pari data all'attenzione degli organi di procedura;
- che successivamente, per la data 15/11/2017, si è quindi programmata nuova gara competitiva dinanzi a notaio con riduzione di prezzo autorizzata dagli organi della procedura del 15% rispetto al prezzo originario di perizia per euro 8.614.750,00;
- che anche la predetta gara è risultata tuttavia deserta per mancanza di offerenti, come risulta dallo specifico verbale redatto dal notaio ed allegato alla specifica



informativa rimessa dallo scrivente Liquidatore Giudiziale in pari data all'attenzione degli organi di procedura;

premessi ancora

- che dopo l'infruttuosità delle prime due tornate di vendita del 21/06/2017 e del 15/11/2017 per il prezzo rispettivamente di € 10.135.000,00 e di € 8.614.750,00, vista la mancanza di manifestazioni di interesse per l'area, gli organi della procedura, con il supporto dell'arch. Calligaris, si sono tempestivamente attivati per individuare percorsi alternativi per salvaguardare il valore dell'area, incentivarne l'appel ed agevolarne un tempestivo realizzo, valutando un cambio di destinazione dell'area da residenziale a commerciale/terziaria;
- che pertanto gli organi della procedura, con visto del Giudice Delegato del 13/12/2017, hanno incaricato il predetto architetto di richiedere un cambio di destinazione d'uso per l'area di Udine;
- che con riferimento alla specifica operatività, il predetto architetto argomentava in puntuale parere che *"la decisione di modificare ed equilibrare in modo diverso i parametri che regolano l'attuazione del Piano Particolareggiato vigente, secondo prospettive che privilegino la destinazione commerciale e ricettiva/terziaria rispetto a quella unicamente residenziale, sia una opzione che apre a una maggiore flessibilità nella programmazione degli interventi, sia di investimento che temporale ... La soluzione proposta per la zona comporterebbe benefici a tutte le parti in gioco... una più interessante condizione per la vendita e commercializzazione del bene"* precisando inoltre che *"l'onere per la redazione del nuovo Piano Urbanistico a carico della proprietà ricada all'interno delle operazioni promozionali propedeutiche per la miglior valorizzazione del bene. La messa a punto del nuovo progetto di Variante permetterebbe di incrementare l'offerta dell'acquirente per l'acquisto dell'area sia per i minori costi nei confronti delle opere di bonifica da realizzare sia per la diversa sistemazione delle aree pubbliche in cessione che le nuove destinazioni d'uso introdotte richiederebbero"*; tale



- attività, secondo quanto indicato dal tecnico, determinerebbe altresì una presumibile *“significativa riduzione dei costi di intervento di bonifica stimati inizialmente pari a 4.617.620,00 con un risparmio stimato tra 1.000.000 – 1.800.000”*;
- che l'arch. Calligaris concludeva il proprio parere precisando quindi che *“considerato che fino ad ora non sono state presentate alla Procedura manifestazioni di interesse per l'acquisizione dell'area (risulta improbabile che qualcuno rischi di intraprendere un'iniziativa unicamente residenziale) è strategicamente opportuno richiedere un cambio di destinazione d'uso per l'area di Progetto Udine.”*;
 - che con visto del Giudice Delegato del 26 novembre 2018, gli organi della procedura hanno autorizzato – sulla base delle valutazioni che precedono operate dal tecnico della procedura sui benefici che porterebbe l'ottenimento di variante urbanistica, in termini di appeal dell'area nonché di riduzione dei costi di bonifica – l'esperimento di gara competitiva successiva all'ottenimento della variante sulla base dell'originario valore di euro 10.135.000,00;
 - che la predetta operatività è stata altresì successivamente confermata dagli organi della procedura, con visto del Giudice Delegato del 23 novembre 2020, anche alla luce di specifiche considerazioni e di ricognizione valutativa effettuata da Geom. Donno di Trieste incaricato dalla procedura di verificare il valore del compendio immobiliare alla luce delle nuove destinazioni dell'area come richieste nel progetto di variante;
 - che in data 30/11/2020, in esito ad un articolato percorso di progettazione e di interlocuzione con gli enti comunali, l'arch. Calligaris, nell'interesse della società in concordato preventivo ha depositato la *“... Proposta di variante al PRGC del Comune di Udine, relativamente alle parti non attuate dei Comparti 1 e 3 (U.I.10; U.I. 12) del P.R.P.C. dell'ambito di Molin Nuovo”*; documento successivamente aggiornato in data 29 05 2021;
 - che del complesso percorso per la definizione del progetto di variante si è già



data notizia nelle relazioni dello scrivente periodicamente rimesse all'attenzione degli organi della procedura, dei creditori e del Giudice Delegato;

considerato

- che come già relazionato agli organi della procedura ed al Giudice Delegato, nonché a tutti i creditori nell'ultima relazione periodica del 30.06.2022, in data 27 giugno 2022, con deliberazione n. 52 d'ord., il Consiglio Comunale di Udine ha approvato la variante n. 31 al PRGC relativa all'area industriale dismessa delle "ex acciaierie Bertoli" entrata in vigore in data 14 luglio 2022 a seguito della pubblicazione avvenuta ai sensi dell'art. 63 sexies comma 7) della L.R. 5/2007 s.m.i., in data 13 luglio 2022;
- che la variante approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione che precede, pur confermando gli elementi strutturali della proposta di variante presentata dalla procedura (per destinazioni d'uso e quantità edificabili) ha introdotto alcune prescrizioni in tema di parcheggi, fasi attuative, valutazioni impatti ambientali come meglio descritte nella nota allegata redatta dal tecnico arch. Calligaris in data 18 agosto 2022 (all. 1);
- che il progetto di variante presentato dalla procedura - unitamente alla deliberazione n. 52 d'ord. del Consiglio Comunale di Udine ed alle perizie sopra citate dell'arch. Talamo e arch. Calligaris - sono caricate sulla *virtual data room* della procedura complete di tutta la documentazione tecnica prodotta dall'arch. Cristina Calligaris;

considerato ancora

- che gli organi della procedura, con visto del Giudice Delegato del 12/10/2022, in considerazione della definitiva adozione della variante nei termini che precedono, hanno autorizzato lo svolgimento di una prima gara competitiva con gara sincrona mista dinanzi a notaio per la data del 14/12/2022 e con prezzo base d'asta pari ad euro 10.135.000 a cui farne seguire una seconda in data



22/03/2023, qualora la prima fosse andata deserta, con riduzione del prezzo base di gara del 25% e pari ad euro 7.601.250,00;

- che come già relazionato agli organi della procedura ed al giudice delegato, e come rileva dai relativi verbali di gara redatti dal notaio incaricato, entrambe le procedure competitive summenzionate sono andate deserte per mancanza di offerenti;
- che una successiva gara competitiva, svoltasi dinanzi a notaio lo scorso 28 giugno 2023 con prezzo base di gara pari ad euro 5.700.937,50, è andata deserta per mancanza di offerenti;
- che infine anche l'ultimo esperimento competitivo, svoltosi dinanzi a notaio lo scorso 18 ottobre 2023 con prezzo base di gara pari ad euro 4.560.750,00, è andato deserto per mancanza di offerenti;
- che nelle more della fissazione di un nuovo esperimento competitivo, come già relazionato agli organi della procedura ed ai creditori, è sopraggiunta da Reale Mutua Assicurazioni - nell'ambito del procedimento pendente presso il Tribunale di Trieste con Rg. N. 4392/2016 instaurato da Regione Friuli Venezia Giulia (e dove la procedura è stata chiamata in causa) avente ad oggetto l'escussione da parte dell'ente delle specifiche garanzie rilasciate dall'assicurazione in favore della regione e nell'ottica di ottenere un rinvio dell'udienza - la proposta, a determinate condizioni, ad assumere *"l'impegno di provvedere a contribuire al costo della futura bonifica quale risulterà dalla stipulanda convenzione, mettendo a disposizione un importo significativo a favore del soggetto che si renderà acquirente o meglio assumendone direttamente parte dei costi da versarsi all'impresa che sarà incaricata delle bonifiche"*.
- che a seguito interlocuzioni coltivate dalla procedura con Reale Mutua Assicurazioni e Regione Friuli Venezia Giulia, in data 09 febbraio 2024, la compagnia assicurativa (per il tramite del legale [REDACTED]) ha trasmesso allo



scrivente liquidatore giudiziale missiva (**all.2**) contenente l'impegno, alle condizioni meglio illustrate nel capitolo 3 che segue, *"a supportare il soggetto che si renderà aggiudicatario del terreno dando esecuzione parziale alla polizza fideiussoria relativa alla bonifica (polizza 50504) per la quale pende la nota causa ... versando, alle condizioni che seguono, la somma di € 1.500.000,00 ... alla società che sarà dall'aggiudicatario incaricata della bonifica ed a stati di avanzamento lavoro"*;

- che secondo chi scrive l'ottenimento del predetto impegno da parte della compagnia assicurativa può risultare quale incentivo per un eventuale aggiudicatario e comunque elemento potenzialmente idoneo ad aumentare l'*appeal* per l'area che, come noto, sinora, non ha trovato nel mercato concreti interessamenti;
- che tuttavia si rimette la proposta di Reale Mutua Assicurazioni, puntualmente rappresentata nel capitolo 3 che segue, così come le conseguenti operatività inquadrate nel presente bando di gara, al vaglio degli organi della procedura;
- che pertanto risulta opportuno procedere alla fissazione di nuove procedure competitive tese a conseguire il realizzo del compendio immobiliare di proprietà della società in concordato preventivo secondo le linee guida di seguito descritte:
 1. DESCRIZIONE LOTTO UNICO IN VENDITA;
 2. MODALITA' DI VENDITA, ADEMPIMENTI PUBBLICITARI e SVOLGIMENTO DELLA GARA;
 3. CONTRIBUTO SOCIETA' ASSICURATIVA AD OPERE DI BONIFICA;
 4. BANDO DI GARA.

1. DESCRIZIONE LOTTO UNICO IN VENDITA

Lotto unico composto da vasta area edificabile in Comune di Udine

Trattasi di un ampio complesso immobiliare in Comune di Udine, compreso tra le vie Giovanni Paolo II, Via Cromazio d'Aquileia, via Fusine e via Molin Nuovo



composto da una vasta estensione di area edificabile. Sull'area sono anche presenti, lungo via Molin Nuovo un fabbricato a torre della dismessa cabina elettrica ed una struttura, con pilastri prefabbricati in cemento e capriate metalliche di copertura, di un preesistente edificio produttivo. Il complesso immobiliare, insieme ad altre aree di proprietà di terzi, è ricompreso all'interno dell'intervento di riqualificazione urbanistica denominato "Riqualificazione Urbanistica di Molin Nuovo", soggetto a Piano Attuativo PRPC di iniziativa privata, come da indicazioni del vigente PRGC, recentemente variato per l'ambito.

Il vigente PRGC con la Variante n. 31, divenuta attuativa nel luglio 2022, ha approvato la modifica delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni per le parti di aree del Piano Attuativo non ancora realizzate, introducendo il nuovo ambito ZSC.

Le aree, di cui il lotto in oggetto di trattazione fa parte integrante, saranno soggette alla redazione di un Piano Attuativo con conseguente Convenzione al fine di rendere operativo il nuovo assetto planimetrico, funzionale alle esigenze della proprietà, secondo i parametri indicati dalle Norme di PRGC per l'ambito ZSC.

Il PRGC fissa per il complesso immobiliare in oggetto un totale di 29.100 mq di Superficie Utile, specificando destinazioni d'uso e relative quantità:

- Attività alberghiere 3.800 mq SU;
- Sale polifunzionali per attività culturali, ricreative, di intrattenimento, dello spettacolo 4.800 mq SU;
- Superfici funzionali alle attività commerciali al dettaglio (superfici esclusivamente dedicate a gallerie, percorsi, magazzini e spazi di supporto) 5.000 mq SU;
- Superficie commerciale di vendita al dettaglio massimo 3.900 mq SV;



- Attività ludico sportive 3.800 mq SU;
- Uffici 3.000 mq SU;
- Attività di ristorazione 2.500 mq SU;
- Servizi alle persone (con agenzie di viaggi, attività di sportello, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche o private per l'istruzione, salute, sport) 2.300 mq SU.

L'area di superficie complessiva pari a 112.910 mq. risulta catastalmente individuata al Catasto Fabbricati come segue:

- fg. 6, mapp. 1601 Via Tricesimo n. 131 piano T - unità collabenti;
- fg. 6, mapp. 1697 Via Tricesimo piano T - area urbana mq. 3421;
- fg. 6, mapp. 1698 Via Tricesimo piano T - area urbana mq. 3817;
- fg. 6, mapp. 1699 Via Tricesimo piano T - area urbana mq. 4300.

e riportata per duplicazione al Catasto Terreni con i mappali 1601 E.U. di ha. 10.07.12; 1697 E.U. di are 34.21; 1698 E.U. di are 38.17; 1699 E.U. di are 43.00

Confini: in corpo unico (dei mappali 1601 - 1697 - 1698 - 1699): Viale Giovanni Paolo II - mappale 1598, via Molin Nuovo e mapp. 835 - 1763; roggia, via Fusine, Via san Cromazio D'Aquilea - mappale 1644.

Piccola porzione di terreno è riportata al Catasto Terreni del Comune di Udine in mappa al foglio 6, mapp. 835 prato cl.3^a di are 6.60 R.D. € 3,92 R.A.€ 2,05.

Confini: area precedente, pubblica via.

Sul compendio sono trascritti i seguenti atti, afferenti, però, soltanto al precedente Piano Attuativo, e non più alla menzionata Variante n. 31:

- **Convenzione urbanistica** in data 13 aprile 2000 repertorio 142827/30729 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine in data 27 aprile 2000 al n. 3393 Pubblici, trascritta a Udine con nota in data 02 maggio 2000 ai numeri 11508/8400;
- **Convenzione urbanistica** in data 19 dicembre 2005 repertorio 183413/38882



Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, ivi trascritta in data 19 dicembre 2005 ai numeri 41184/28315;

- **Convenzione edilizia** in data 11 settembre 2007 rep. 191124/42048 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, trascritta ad Udine con nota in data 18 settembre 2007 ai numeri 30714/19074;
- **Atto di cessione di cubatura** in data 19 febbraio 2009 repertorio 192413/42739 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, trascritta ad Udine con nota in data 22 febbraio 2008 ai numeri 5438/3674;
- **Convenzione urbanistica** in data 26 febbraio 2010 rep. 198148/45884 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, ivi trascritta in data 5 marzo 2010 ai numeri 6113/4015;

Esso è altresì gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Udine con nota in data 04 ottobre 2005 ai numeri 31920/6393 a favore di Banca Popolare Friuladria società per Azioni con sede in Pordenone, somma capitale Euro 6.500.000,00 tasso interesse annuo 3.506% somma iscritta Euro 9.750.000,00 gravante sull'originario mappale 1601;
- **Atto di asservimento urbanistico** in data 07 aprile 2011 rep. 201137/47669 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, trascritto in data 19 aprile 2011 ai numeri 10576/7349 in favore del Comune di Udine;
- **Atto di vincolo di destinazione** ai sensi dell'art. 1322 c.c. e dell'art. 2645 ter c.c. in data 24 maggio 2013 rep. 141.415/56093 Notaio Dr. Giovanni Vacirca di Bergamo trascritto a Udine in data 04 giugno 2013 ai numeri 12515/9536 in favore di ██████████ gravante i soli mappali 1698 e 1699;
- **Decreto di ammissione** alla procedura di concordato preventivo trascritto a Bergamo in data 08 giugno 2015 ai numeri 12479/9014;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Udine con nota in data 26/05/2017 ai numeri 12405/1972 a favore di Credifriuli soc. coop. con sede in Udine, somma



capitale Euro 2.000.000,00 tasso interesse annuo 3.146% somma iscritta Euro 3.000.000,00 gravante sui mappali 1601, 1697, 1698, 1699 (trattasi della reiscrizione dell'ipoteca iscritta con nota del 21/01/2011 reg. gen. 1476 - reg. par. 214 cancellata in data 20.2.2014, a seguito comunicazione n. 486 del 19.2.2014 di estinzione totale dell'obbligazione, conformemente a quanto previsto dagli artt. 8 septies e ss. del Dl. 31.1.2007 n.7). Sulla menzionata iscrizione verranno dallo scrivente, di concerto al legale [REDACTED] ed agli organi della procedura, approfondite le implicazioni di tale reiscrizione anche ai fini del fabbisogno concordatario.

si segnala che:

- le opere di urbanizzazione sono state realizzate soltanto in parte e di queste solo alcune hanno conseguito il collaudo;
- il Comune di Udine ha acconsentito che le garanzie per l'adempimento degli obblighi ed impegni derivanti dalla convenzione urbanistica in data 29 novembre 2005, dell'atto aggiuntivo in data 11 settembre 2007, dell'atto aggiuntivo in data 26 febbraio 2010, fossero prestate dalle società "PROGETTO UDINE S.R.L." e "[REDACTED]."

E' certamente necessario che tutti i soggetti interessati prendano diretta conoscenza delle citata documentazione, con perizie e quant'altro, così come della recente delibera n. 52 del Consiglio Comunale di Udine in data 27 giugno 2022, al fine di avere esatta contezza degli obblighi da assumere verso tutti gli Enti partecipi al progetto di riqualificazione urbanistica denominato "Riqualificazione Urbanistica di Molin Nuovo", e delle specifiche possibilità edificatorie spettanti al fondo posto in vendita.

si evidenzia che:

- a) si rilevano le seguenti polizze fideiussorie rilasciate dalla società Reale Mutua Assicurazioni a garanzia degli impegni assunti da Progetto Udine s.r.l.,



aventi come contraente talora anche OPIT Costruzioni s.r.l.:

- 1) polizza 50498 contraente Progetto Udine - somma assicurata €uro 1.745.404,08 beneficiario Provincia di Udine - causale residenziale;
- 2) polizza n. 50499 contraente Progetto Udine - somma assicurata €uro. 89.348,00 beneficiario Provincia di Udine causale bonifiche del sottosuolo;
- 3) polizza n. 50502 contraente Progetto Udine/ [REDACTED] - somma assicurata €uro 1.250.000,00 - beneficiario Comune di Udine causale obblighi di cui all' art.7 convenzione 2010;
- 4) polizza n. 50503 contraente Progetto Udine/ [REDACTED] - somma assicurata in origine €uro 1.291.142,00 poi ridotta a 729.622,93 - beneficiario Comune di Udine - causale obblighi di cui all'art. 9 convenzione 2005;
- 5) polizza n. 50504 contraente Progetto Udine/ [REDACTED] somma assicurata originariamente €uro. 2.350.000,00 aumentati in data 24/02/2010 ad €uro 3.441.000,00 - beneficiario originario Comune di Udine poi diviso in €uro 2.770.572,46 a favore Regione Friuli Venezia Giulia, ed €uro 670.427,56 a favore Comune di Udine causale: obblighi di cui all'art. 8 della convenzione 2010;
- 6) polizza n. 50505 contraente Progetto Udine/ [REDACTED] somma assicura originaria €uro 7.300.000,00 poi ridotta a €uro 3.365.000 in data 11/02/2010. beneficiario Comune di Udine causale: obblighi di cui all'art 6 della convenzione 2010;
- 7) polizza n. 50500 contraente Progetto Udine / [REDACTED] somma assicurata €uro 64.557,12. Pista ciclopedonale;

Su richiesta del Comune di Udine, Reale Mutua Assicurazioni, in data 16 novembre 2021, ha trasmesso all'attenzione del Comune medesimo appendici alle polizze summenzionate nn. 50502, 50503, 50504, 50505 acconsentendo l'estensione delle stesse a garanzia degli obblighi derivanti dalla proposta di variante al PRGC approvata dal Comune di Udine / Regione Friuli Venezia Giulia a garanzia degli interventi di bonifica delle aree, la realizzazione del parco pubblico di 60.000 mq, la realizzazione della viabilità principale e le urbanizzazioni degli interventi.

Nessuna attività potrà essere richiesta e/o imputata alla Procedura in relazione agli effetti ed alla perduranza delle garanzie fidejussorie presenti; a seguito dell'aggiudicazione del compendio immobiliare, cesserà ogni rapporto tra la Procedura e le Compagnie di Assicurazione emittenti le predette polizze. La garanzia n. 50504 è oggetto della domanda di accertamento dell'intervenuta estinzione di essa proposta da Reale nella causa n. 4392/2016 R.G. pendente avanti il Tribunale di Trieste.



- b) la convenzione urbanistica da redigere a seguito della stesura del nuovo progetto di Piano Attuativo riguarda nel suo complesso anche proprietà di terzi, che dovranno essere necessariamente coinvolti nella progettazione;
- c) dalla variante n. 31 emergono gli obblighi relativi alla redazione di un nuovo "Progetto operativo degli interventi di bonifica e misura di ripristino ambientale" della bonifica dei suoli, e di quant'altro specificato, a cura e spese dell'acquirente;
- d) l'esecuzione delle opere di demolizione dei fabbricati esistenti e lo smaltimento dei materiali di risulta delle demolizioni deve avvenire a cura e spese dell'acquirente;
- e) Eventuale amianto ancora presente dovrà essere smaltito a cura e spese dell'acquirente. Si segnala che con autorizzazione degli organi della procedura, nel corso dell'anno 2019, su richiesta degli enti, si è dato corso alla rimozione materiale contenente amianto nell'area "ex officine Bertoli" in via Molin Nuovo a Udine (In *all. 3* determina dirigenziale n. 982 del 06.08.2019 di conclusione della rimozione materiale);
- f) Il compendio è stato inserito nel PRUSST (Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio) denominato "*Riqualificazione urbana ed ambientale ed interventi di miglioramenti della viabilità nel distretto insediativo costituito dai Comuni di Udine, Tavagnacco, Reana del Rojale, Tricesimo*" e per tanto sono stati stipulati:
- Protocollo di Intesa con il Ministero dei lavori Pubblici in data 17 aprile 2001;
 - Accordo quadro con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 18 marzo 2008

* * *

Per ulteriori informazioni sull'attuale condizione dell'area e sulle implicazioni



connesse di carattere tecnico, urbanistico e catastale si rimanda integralmente alla documentazione presente in *Virtual Data Room*, come prodotta ed elaborata dai periti della procedura, il cui accesso è consentito previa registrazione.

* * *

2. MODALITA' DI VENDITA, ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E PREZZO BASE DI GARA

Al paragrafo 2.a) del programma delle attività di liquidazione depositato in Cancelleria dal Liquidatore Giudiziale in data 17.03.2016 con espresso parere favorevole del Commissario Giudiziale e del comitato dei creditori, è prevista *“la vendita in blocco dell'intera area edificabile sita in Comune di Udine ... Con riferimento alle modalità e condizioni di realizzo dell'area allo stato si precisa che la stessa verrà alienata mediante procedura competitiva ... con l'intento di garantire la migliore sollecitazione del mercato e la più ampia partecipazione degli interessati nell'interesse dell'intero ceto creditorio”*.

Vendita telematica sincrona mista

Lo scrivente liquidatore giudiziale, in ossequio al suggerimento contenuto nell'Ordine di Servizio del Tribunale di Bergamo n. 4/2020 ha preso in esame l'opportunità di approntare gara con modalità di vendita telematica. A tal fine si ritiene opportuno - anche al fine di ampliare la platea di eventuale interessati ed anche in considerazione delle misure emergenziali per il contenimento del contagio - di implementare la gara con modalità di **vendita telematica sincrona mista**. Tale metodica di vendita (che consente la partecipazione alla gara sia mediante mezzi informatici che tramite partecipazione diretta dinanzi a notaio) si ritiene adeguata anche ed a maggior ragione, nel caso di specie, in considerazione della tipologia degli immobili della procedura ubicati fuori regione. Il notaio dr. Andrea Letizia, già incaricato dalla procedura di gestire le procedure di vendita della gara in oggetto nonché il successivo atto di trasferimento, si è dichiarato disponibile a dare corso



alle gare competitive tramite modalità telematica sincrona mista garantendo peraltro - nello svolgimento dell'attività - il rispetto di tutte le vigenti misure di carattere sanitario e distanziamento sociale. Per quanto attiene alla piattaforma telematica per lo svolgimento sincrono della gara virtuale lo scrivente liquidatore giudiziale si è pertanto attivato con società del settore (già peraltro utilizzata per le consuete pubblicità legali per le procedure competitive sul tribunale di Bergamo - GRUPPO EDICOM) richiedendo preventivo per siffatta piattaforma.

Gruppo Edicom in data 16/02/2024 ha trasmesso allo scrivente preventivo (all.4) per la messa a disposizione della piattaforma digitale e lo svolgimento della procedura competitiva telematica sincrona mista nonché per le attività pubblicitarie. In considerazione della specificità del lotto, e della richiesta dello scrivente liquidatore per un adeguato trattamento nell'interesse dei creditori, la società si è dichiarata disponibile ad accordare una scontistica sulle percentuali usualmente richieste per l'utilizzo della piattaforma (poste in ogni caso a carico dell'aggiudicatario) contenendole nel 2% oltre iva del prezzo di aggiudicazione. Il preventivo prevede inoltre una serie di attività comprese nella percentuale su indicata:

- utilizzo piattaforma per la vendita telematica (www.garavirtuale.it);
- Pubblicità legale in portali: www.astennunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaaaastegiudiziarie.it;
- Servizio pec target: invio di 100 comunicazioni a mezzo pec a soggetti potenzialmente interessati;
- Gestione visita immobili;
- Pubblicità dedicata tramite social network;
- Pubblicazione cartello vendesi in formato A3/A4 plastificato da affiggere presso l'immobile di vendita.

Secondo quanto espressamente previsto nel preventivo allegato nessuna



commissione verrà applicata da Edicom Servizi in caso di mancata aggiudicazione così come nessun vincolo contrattuale o penale verrà imposto alla procedura. La commissione percentuale sarà posta a carico dell'aggiudicatario e da questo versata direttamente ad Edicom Servizi srl.

Secondo chi scrive il preventivo che precede formulato da Gruppo Edicom, e come risultante in esito alla contrattazione dello scrivente sviluppata nell'interesse del ceto creditorio, risulta in linea con le società del settore per l'attività necessaria per l'utilizzo della piattaforma digitale per lo svolgimento e l'implementazione di gare competitive telematiche. Ci si rimette tuttavia ad eventuali diverse considerazioni degli organi della procedura sulle modalità ed attività di vendita secondo quanto illustrato.

Adempimenti pubblicitari

In ossequio alle previsioni che precedono di cui al piano delle attività di liquidazione, nell'intento di garantire il buon esito della procedura competitiva nei termini di cui all'art. 182 l.f., e per garantire un'ampia visibilità al lotto in vendita lo scrivente si è attivato presso il concessionario Edicom per richiedere specifico pacchetto pubblicitario.

Alla luce dell'interlocuzione, e contrattazione dallo scrivente sviluppata con il Concessionario per ottenere un contenimento dei costi della procedura, le attività pubblicitarie ipotizzate risultano come di seguito descritte:

Attività pubblicitarie già ricomprese nel preventivo della piattaforma telematica

(nessun costo a carico della procedura poiché ricomprese nella percentuale del 2% riconosciuta dall'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione):

- Pubblicità legale in portali: www.astennunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaaaastegiudiziarie.it;
- Servizio pec target: invio di 100 comunicazioni a mezzo pec a soggetti potenzialmente interessati;



- Pubblicità dedicata tramite social network;
- Pubblicazione cartello vendesi in formato A3/A4 plastificato da affiggere presso l'immobile di vendita.

Attività pubblicitarie a pagamento: pubblicazione stralcio bando di gara su quotidiani sulla base del preventivo che questi ultimi formuleranno per la pubblicazione.

- Pubblicità in piattaforma www.tribunale.bergamo.it;
- Pubblicità stralcio bando di gara (*all.5*) in quotidiani: Sole24Ore, EcodiBergamo, Il Gazzettino di Udine, secondo il preventivo di spesa che questi, tramite Edicom, formuleranno alla procedura.

Per quanto ottenuto dal concessionario l'importo delle predette pubblicazioni in quotidiani sarà a carico della procedura solo in caso di asta deserta; diversamente, in caso di aggiudicazione e versamento del saldo prezzo, tali costi saranno assorbiti nella percentuale del 2% oltre iva a carico dell'aggiudicatario senza nessun aggravio di costi per la procedura.

Si provvederà inoltre a pubblicare, a norma di legge, un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490 c.p.c. (così come richiamato dall'art. 107 co. 1 l.f.) al costo di euro 100,00 per ogni tentativo di vendita. Si precisa che tale costo, al fine di consentirne il pagamento telematico sul portale dedicato del ministero, verrà anticipato dallo scrivente liquidatore giudiziale che provvederà a richiederne puntuale rimborso.

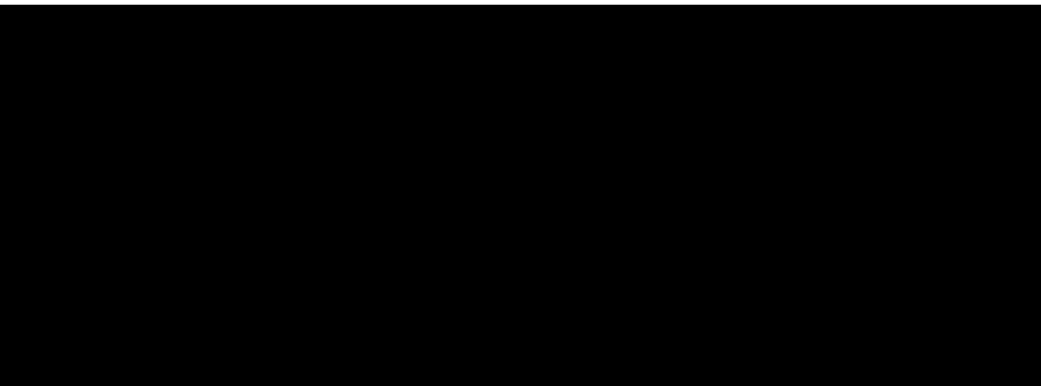
I costi di pubblicità verranno sostenuti mediante utilizzo dell'affidamento bancario in conto corrente acceso presso Banco Bpm e garantito da prededuzione, come autorizzato dagli organi della procedura. Si precisa che allo stato la procedura dispone di liquidità residue pari a circa euro 7.000: il concessionario ha confermato che il costo delle pubblicazioni che precedono non eccede la disponibilità attuale della procedura.



Prezzo base di gara

Come previsto dagli organi della procedura, con presa atto del Giudice Delegato del 08.10.2016, lo svolgimento di gare successive alla prima avverrà con riduzioni di prezzo percentuale di volta in volta autorizzate dagli organi della procedura.

In considerazione delle incertezze macroeconomiche e del contesto economico attuale, ed in particolare del settore immobiliare che sta risentendo dell'inflazione e delle misure di politica monetaria assunte dalla banca centrale europea, nonché alla luce delle due procedure competitive di vendita già svoltesi ed andate deserte per mancanza di offerenti, il comitato dei creditori - riunitosi in video collegamento anche alla presenza del Commissario Giudiziale in data 21 febbraio u.s. - ha ritenuto opportuno sviluppare i prossimi esperimenti competitivo ad un prezzo base pari a quello dell'ultima gara ridotto del 20% (ossia euro 3.648.600,00 **arrotondato a 3.650.000,00**); ciò per stimolare la partecipazione di eventuali interessati e lo sviluppo della competitività che potrebbe anche riservare esiti migliorativi.



Si propone pertanto la fissazione di nuovo esperimento competitivo dinanzi a notaio per la data del 22 maggio 2024 con prezzo base di gara di euro 3.650.000,00 (ossia il prezzo dell'ultima gara svoltasi il 18 ottobre 2023 pari ad euro 4.560.750,00 ridotto del 20% e arrotondato) oltre imposte di legge.

Ci si rimette in ogni caso a diverse considerazioni e valutazioni degli organi della procedura.



3. CONTRIBUTO SOCIETA' ASSICURATIVA AD OPERE DI BONIFICA

Come già anticipato, nelle more della fissazione del presente esperimento competitivo è sopraggiunta da Reale Mutua Assicurazioni - nell'ambito del procedimento pendente presso il Tribunale di Trieste con Rg. N. 4392/2016 instaurato da Regione Friuli Venezia Giulia (e dove la procedura è stata chiamata in causa) avente ad oggetto l'escussione da parte dell'ente delle specifiche garanzie rilasciate dall'assicurazione in favore della regione e nell'ottica di ottenere un rinvio dell'udienza - la proposta, a determinate condizioni, ad assumere *"l'impegno di provvedere a contribuire al costo della futura bonifica quale risulterà dalla stipulanda convenzione, mettendo a disposizione un importo significativo a favore del soggetto che si renderà acquirente o meglio assumendone direttamente parte dei costi da versarsi all'impresa che sarà incaricata delle bonifiche"*.

In tale contesto, di seguito, si trascrive la proposta di Reale Mutua Assicurazioni come formalizzata dall'avv. [REDACTED] (legale della compagnia assicurativa) in data 09 febbraio 2024:

Gentile Dott. Buffelli,

con riferimento ai colloqui intercorsi Le preciso che la Società Reale Mutua di Assicurazioni, in vista della possibile vendita del compendio immobiliare di PU, mi ha autorizzato a indicarle che è disponibile a supportare il soggetto che si renderà aggiudicatario del terreno dando esecuzione parziale alla polizza fideiussoria relativa alla bonifica (polizza 50504) per la quale pende la nota causa davanti al Tribunale di Trieste versando, alle condizioni che seguono, la somma di € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila) alla società che sarà dall'aggiudicatario incaricata della bonifica ed a stati di avanzamento lavori.

Detto impegno della Società Reale Mutua, nei limiti indicati sopra, sorgerà a seguito della definitiva aggiudicazione.

L'impegno della Compagnia è condizionato all'osservanza da parte dell'aggiudicatario delle indicazioni che seguono:

- (i) L'aggiudicatario, con l'aggiudicazione del lotto si onera degli adempimenti amministrativi e burocratici concernenti la stipula della relativa convenzione urbanistica unitamente alla presentazione del piano/progetto di bonifica presso i competenti enti, ottenendone assenso e definizione delle nuove modalità di esecuzione in virtù delle mutate destinazioni conseguenti all'adozione della nuova variante approvata dal Comune di Udine con delibera del consiglio del 27 giugno 2022.
- (ii) Inoltre, l'aggiudicatario, dovrà previamente sostituire le altre garanzie finanziarie della Società Reale Mutua in essere



nell'interesse di Progetto Udine con altre garanzie finanziarie assentite dagli enti pubblici coinvolti nell'iter amministrativo attuativo e ciò, nella diversa entità che verrà richiesta dagli enti pubblici alla luce dell'intervenuta modifica della destinazione urbanistica dell'area (salvo che aggiudicatario e Società Reale Mutua non convengano la voltura ed il subentro dell'aggiudicatario come contraente le polizze) e della conseguente rideterminazione che sarà effettuata dalla Regione, con riferimento al nuovo progetto di bonifica che verrà approvato.

Qualora le opere da realizzarsi secondo l'approvando piano di bonifica dovessero avere un costo inferiore alla somma messa a disposizione, la differenza, potrà essere utilizzata anche per il pagamento di oneri e spese (incluse spese tecniche e professionali) relativi alla presentazione del piano/progetto di bonifica stesso.

Al fine di rendere edotti eventuali interessati del presente contributo, e con l'evidente auspicio che l'intervento possa consentire un maggiore *appeal* dell'area sul mercato, il bando di gara verrà integrato con la seguente precisazione già condivisa sia con la compagnia assicurativa che con Regione Friuli Venezia Giulia trovando assenso rispetto alla riportata formulazione (l'integrazione sarà espressamente evidenziata).

Contributo società assicurativa ad opere di bonifica

Si rende altresì noto che, in relazione alle attività necessarie alla realizzazione del progetto di bonifica, alla luce delle pendenti garanzie prestate dalla compagnia Società Reale Mutua Assicurazioni nell'interesse della società Progetto Udine s.r.l. a favore di Regione Friuli-Venezia Giulia e Comune di Udine (polizza relativa alla bonifica - n. polizza 50504), Società Reale Mutua Assicurazioni si impegna sin da ora al versamento della complessiva somma di € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) a valere sul massimale di detta polizza a sostegno delle spese per la realizzazione del piano di bonifica che l'aggiudicatario dovrà sostenere. La somma sopra indicata sarà versata dalla compagnia assicuratrice direttamente alla società incaricata dall'aggiudicatario dell'attività di bonifica, sulla base dell'avanzamento dei relativi lavori che sarà certificato da Ente appositamente incaricato.

Detto impegno della Società Reale Mutua, nei limiti indicati sopra, sorgerà a seguito della definitiva aggiudicazione.

L'impegno della compagnia assicurativa è condizionato all'osservanza da parte dell'aggiudicatario delle indicazioni che seguono.

(i) L'aggiudicatario, con l'aggiudicazione del lotto di cui al presente bando di gara, si onera degli adempimenti amministrativi e burocratici concernenti la stipula della relativa convenzione urbanistica unitamente alla presentazione del piano/progetto di bonifica presso i competenti enti, ottenendone assenso e definizione delle nuove modalità di esecuzione in virtù delle mutate destinazioni conseguenti all'adozione della nuova variante approvata dal Comune di Udine con delibera del consiglio del 27 giugno 2022. (ii) Inoltre, l'aggiudicatario, dovrà previamente sostituire le altre garanzie finanziarie in essere nell'interesse di Progetto Udine con altre garanzie finanziarie assentite dagli enti pubblici coinvolti nell'iter amministrativo attuativo e ciò, nella diversa entità che verrà richiesta dagli enti pubblici alla luce dell'intervenuta modifica della destinazione urbanistica dell'area (salvo che aggiudicatario e Società Reale Mutua non convengano la voltura ed il subentro



dell'aggiudicatario come contraente le polizze) e della conseguente rideterminazione che sarà effettuata dalla Regione, con riferimento al nuovo progetto di bonifica che verrà approvato.

Qualora le opere da realizzarsi secondo l'approvando piano di bonifica dovessero avere un costo inferiore alla somma messa a disposizione, la differenza, potrà essere utilizzata anche per il pagamento di oneri e spese (incluse spese tecniche e professionali) relativi alla presentazione del piano/progetto di bonifica stesso.

4. BANDO DI GARA

BANDO DI GARA
TRIBUNALE DI BERGAMO SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO
PROGETTO UDINE S.R.L. 52/14 C.P. – OMOLOGA N. 02/16
Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Magri

Il sottoscritto Prof. Giuliano Buffelli, in qualità di liquidatore giudiziale della Progetto Udine s.r.l. in concordato preventivo

comunica

la messa in vendita, con **modalità telematica sincrona mista, in unico ed inscindibile lotto**, della piena proprietà di ampio complesso immobiliare in Comune di Udine, compreso tra le vie Giovanni Paolo II, via Cromazio d'Aquileia, Via Fusine, via Molin Nuovo, composto da una vasta estensione di area edificabile sulla quale insistono un fabbricato a torre della dismessa cabina elettrica ed una struttura, con pilastri prefabbricati in cemento e capriate metalliche di copertura di un preesistente edificio produttivo. Il complesso immobiliare, insieme ad altre aree di proprietà di terzi, è ricompreso all'interno dell'intervento denominato "Riqualficazione Urbanistica di Molin Nuovo", che interessa parte dell'area delle ex Acciaierie Bertoli ed è subordinato alla redazione di Piano Attuativo unitario.

Il PRGC fissa per il complesso immobiliare in oggetto un totale di 29.100 mq di Superficie Utile, specificando destinazioni d'uso e relative quantità:

- Attività alberghiere 3.800 mq SU;
- Sale polifunzionali per attività culturali, ricreative, di intrattenimento, dello spettacolo 4.800 mq SU;
- Superfici funzionali alle attività commerciali al dettaglio (superfici esclusivamente dedicate a gallerie, percorsi, magazzini e spazi di supporto) 5.000 mq SU;
- Superficie commerciale di vendita al dettaglio massimo 3.900 mq SV;
- Attività ludico sportive 3.800 mq SU;
- Uffici 3.000 mq SU;
- Attività di ristorazione 2.500 mq SU;
- Servizi alle persone (con agenzie di viaggi, attività di sportello, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche o private per l'istruzione, salute, sport) 2.300 mq SU.

Si richiamano le seguenti convenzioni:

1. **Convenzione urbanistica** in data 13 aprile 2000 repertorio 142827/30729 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, registrata a Udine in data 27 aprile 2000 al n. 3393 Pubblici, trascritta a Udine con nota in data 02 maggio 2000 ai numeri 11508/8400
2. **Convenzione urbanistica** in data 19 dicembre 2005 repertorio 183413/38882 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, ivi trascritta in data 19 dicembre 2005 ai numeri 41184/28315
3. **Convenzione edilizia** in data 11 settembre 2007 rep. 191124/42048 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, trascritta ad Udine con nota in data 18 settembre 2007 ai numeri 30714/19074
4. **Convenzione urbanistica** in data 26 febbraio 2010 rep. 198148/45884 Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, ivi trascritta in data 5 marzo 2010 ai numeri 6113/4015

Situazione consistenze catastali

L'area di superficie complessiva pari a 112.910 mq, è contraddistinta con i mappali 1601 E.U. di ha. 10.07.12; 1697 E.U. di are 34.21; 1698 E.U. di are 38.17; 1699 E.U. di are 43.00, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 6 come segue:

mappali a catasto fabbricati:

- fg. 6, mapp. 1601 Via Tricesimo n. 131 piano T – unità collabenti;
- fg. 6, mapp. 1697 Via Tricesimo piano T - area urbana mq. 3421;
- fg. 6, mapp. 1698 Via Tricesimo piano T – area urbana mq. 3817;
- fg. 6, mapp. 1699 Via Tricesimo piano T – area urbana mq. 4300.

mappali a catasto terreni:

- fg. 6, mapp. 835 prato cl.3ª di are 6.60



Negli allegati risulta disponibile:

- Estratto di mappa catastale
- Visure mappali catastali
- Elenco subalterni
- Visura storica mappali catastali

Situazione urbanistica

A supporto della richiesta di Variante del PRGC per l'area "Parco Nord" sono stati prodotti una serie di documenti tecnici:

- Proposta di Variante al PRGC (con allegati 4 Rapporti specialistici: Traffico indotto, Infrastrutture e mobilità, Suolo e sottosuolo, Ciclo idrico), Novembre 2020 gli allegati, Maggio 2021 l'aggiornamento della Proposta;
- Rapporto preliminare di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, Novembre 2020;
- Relazione di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, Maggio 2021;
- Studio di impatto sulla viabilità relativo alla variante per l'ambito Molin Nuovo al Piano comunale di settore del commercio ex art. 15 comma 10 L.R. 29/2005, Novembre 2021.

Oggi il complesso immobiliare fa parte di un ambito territoriale soggetto alle Norme di Attuazione del PRGC come da Variante n. 31 relativa a parte dell'area industriale dismessa delle "ex acciaierie Bertoli", approvata in data 27 giugno 2022, con Deliberazione n. 52 del Consiglio Comunale. La variante è entrata in vigore in data 14 luglio 2022 a seguito della pubblicazione sul BUR avvenuta ai sensi dell'art. 63 sexies comma 7) della L.R. 5/2007 e s.m.i., in data 13 luglio 2022.

Gli atti e i documenti relativi alla Variante sono consultabili alla pagina:

<https://www.comune.udine.it/it/amministrazione-trasparente-22652/pianificazione-egoverno-del-territorio-22722/varianti-al-prgc-59101>

Negli allegati risulta disponibile:

- Stralcio delle norme del PRGC relative al complesso immobiliare in oggetto come da Variante n. 31 vigente;
- Parere dell'azienda sanitaria al quale si fa diretto riferimento nelle NTA sopra citate;
- Certificato urbanistico.

Piano di caratterizzazione dei suoli e Piano di Bonifica

- Il Piano di caratterizzazione del sito è stato approvato con ALP8/0394/UD/BSI/98 in data 15/03/2007 redatto sulla base del Piano Attuativo allora vigente (oggi decaduto), che destinava l'area prevalentemente a Residenza e relativi servizi.
- Il "Progetto operativo di Bonifica e ripristino ambientale del settore est del sito ex officine Bertoli in località Molin Nuovo" è stato presentato in due stralci in data 16/06/2010 e 15/04/2010
- La Regione FVG in data 19 08 2010 ha approvato con prescrizioni il progetto.
- In data 07/03/2012 si sono concluse le indagini commissionate da Progetto Udine in merito allo stato degli inquinanti nel sito: Rapporti di prova redatti dalla società ██████████;
- In data 14/07/2015 la proprietà Progetto Udine, tramite il direttore lavori del cantiere arch. Celè, ha depositato in Comune planimetria dello stato di avanzamento delle opere di bonifica.
- In data 2019 con determina n.982 il Comune di Udine ha accertato l'avvenuta bonifica, con rimozione della copertura in pannelli di amianto, del capannone fronte via Fusina.
- **Si evidenzia che a seguito dell'approvazione della Variante al PRGC n. 31 relative alle aree non realizzate del PRGC di Molin Nuovo alle quali l'area in oggetto fa parte integrante, i riferimenti tabellari della qualità del suolo da raggiungere con la bonifica dovranno necessariamente essere modificati in funzione alle nuove destinazioni d'uso concesse. Allo stesso modo il progetto di bonifica dovrà essere aggiornato in relazione alle caratteristiche del sito specifiche della contaminazione e all'obiettivo di bonifica e ripristino ambientale da raggiungere.**

Negli allegati risulta disponibile:

- Estratto del Piano di caratterizzazione 2006
- Progetto operativo bonifica dei suoli _03-2010_ Relazione
- Progetto operativo bonifica dei suoli _03-2010_ Tavole
- Decreto approvazione progetto operativo di bonifica Regione FVG _09-2010
- "Rapporto di prova" contaminazione 2012
- Planimetria opere di bonifica eseguite: aggiornamento 2015-07-14
- Determina n. 982 rimozione materiale amianto edificio sud _2019

Contributo società assicurativa ad opere di bonifica

Si rende altresì noto che, in relazione alle attività necessarie alla realizzazione del progetto di bonifica, alla luce delle pendenti garanzie prestate dalla compagnia Società Reale Mutua Assicurazioni nell'interesse della società Progetto Udine s.r.l. a favore di Regione Friuli-Venezia Giulia e Comune di Udine (polizza relativa alla bonifica - n. polizza 50504), Società Reale Mutua



Assicurazioni si impegna sin da ora al versamento della complessiva somma di € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) a valere sul massimale di detta polizza a sostegno delle spese per la realizzazione del piano di bonifica che l'aggiudicatario dovrà sostenere. La somma sopra indicata sarà versata dalla compagnia assicuratrice direttamente alla società incaricata dall'aggiudicatario dell'attività di bonifica, sulla base dell'avanzamento dei relativi lavori che sarà certificato da Ente appositamente incaricato.

Detto impegno della Società Reale Mutua, nei limiti indicati sopra, sorgerà a seguito della definitiva aggiudicazione.

L'impegno della compagnia assicurativa è condizionato all'osservanza da parte dell'aggiudicatario delle indicazioni che seguono.

(i) L'aggiudicatario, con l'aggiudicazione del lotto di cui al presente bando di gara, si onera degli adempimenti amministrativi e burocratici concernenti la stipula della relativa convenzione urbanistica unitamente alla presentazione del piano/progetto di bonifica presso i competenti enti, ottenendone assenso e definizione delle nuove modalità di esecuzione in virtù delle mutate destinazioni conseguenti all'adozione della nuova variante approvata dal Comune di Udine con delibera del consiglio del 27 giugno 2022.

(ii) Inoltre, l'aggiudicatario, dovrà previamente sostituire le altre garanzie finanziarie in essere nell'interesse di Progetto Udine con altre garanzie finanziarie assentite dagli enti pubblici coinvolti nell'iter amministrativo attuativo e ciò, nella diversa entità che verrà richiesta dagli enti pubblici alla luce dell'intervenuta modifica della destinazione urbanistica dell'area (salvo che aggiudicatario e Società Reale Mutua non convengano la voltura ed il subentro dell'aggiudicatario come contraente le polizze) e della conseguente rideterminazione che sarà effettuata dalla Regione, con riferimento al nuovo progetto di bonifica che verrà approvato.

Qualora le opere da realizzarsi secondo l'approvando piano di bonifica dovessero avere un costo inferiore alla somma messa a disposizione, la differenza, potrà essere utilizzata anche per il pagamento di oneri e spese (incluse spese tecniche e professionali) relativi alla presentazione del piano/progetto di bonifica stesso.

PREZZO	BASE	D'ASTA	PARI	AD	EURO	3.650.000,00
(tre milioni seicentocinquanta mila/00) oltre imposte come per legge.						

Il tutto come da perizie rilasciate rispettivamente dall'arch. Renato Talamo ed Arch. Cristina Calligaris pubblicate senza allegati sul portale delle vendite pubbliche, sul sito del Tribunale di Bergamo e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it nonché sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it. Versione integrale delle perizie unitamente a tutti gli allegati e documentazione ulteriore è disponibile, previa registrazione, in apposita **virtual data room** reperibile sul sito www.portalecreditori.it. Si rinvia al contenuto delle predette relazioni dei tecnici della procedura ed alla documentazione in virtual data room per l'individuazione delle opere eseguite e da eseguire e dei relativi oneri, per le quali tuttavia risulta a carico dell'interessato verificarne la completezza e l'esautività. Per ulteriori informazioni è possibile prendere contatto con lo Studio del Liquidatore Giudiziale Prof. Giuliano Buffelli sito in Bergamo, via Masone n. 19, tel. 035.247532, fax. 035.231060, e-mail: studio@buffelli.it.

* * *

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Notaio dott. Andrea Letizia e saranno inserite nella piattaforma di www.garavirtuale.it. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Notaio dott. Andrea Letizia tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Notaio delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al notaio delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al notaio delegato alla vendita.

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 5% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicate.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista. Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e le forme pubblicitarie sono regolate dal presente avviso di vendita.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

PARTE GENERALE

- la vendita avverrà senza alcuna garanzia per vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui i beni rilevano;



- il complesso immobiliare sarà venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla legge, senza alcuna garanzia da parte della procedura;
- eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo ed in nessun caso il compratore potrà pretendere alcunché dalla procedura;
- le opere di bonifica rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario;
- le opere di demolizione rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario;
- l'aggiudicatario è vincolato in ambito urbanistico agli atti già emessi di cui al presente bando o comunque esistenti;
- la procedura non presta altresì alcuna garanzia per la presenza di rifiuti ovvero contaminazioni del suolo o del sottosuolo già presenti ovvero che potrebbero determinarsi prima del trasferimento;
- l'acquirente subentrerà negli obblighi che fanno capo alla società "PROGETTO UDINE S.R.L.";
- nessuna attività potrà essere richiesta e/o imputata alla Procedura in relazione agli effetti ed alla perduranza delle garanzie fidejussorie presenti; a seguito dell'aggiudicazione del compendio immobiliare, cesserà ogni rapporto tra la Procedura e le Compagnie di Assicurazione emittenti le predette polizze.
- l'autorizzazione alla vendita del compendio immobiliare sopraindicato verrà notificata ai creditori ipotecari, nonché a tutti gli altri creditori eventuali aventi diritti reali sull'area oggetto della presente autorizzazione alla vendita;
- la visione del bene avverrà, previo appuntamento, che verrà fissato entro dieci giorni dalla richiesta. La programmazione delle visite all'area avverrà con modalità idonee ad evitare la possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA

- le offerte cartacee, aventi ad oggetto il lotto unico in vendita, dovranno contenere:
 - a) le generalità complete ed i dati fiscali dell'offerente:
 - se l'offerente è una persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e un recapito telefonico. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
 - se l'offerente è una Società, la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale/PIVA dell'impresa e il nome del legale rappresentate, copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri) nonché l'indicazione dei recapiti e dell'indirizzo (se posseduto di p.e.c.) al quale si vogliono ricevere le comunicazioni dello scrivente liquidatore giudiziale.
 - b) il riferimento della procedura di Concordato ed al presente bando;
 - c) il prezzo offerto per l'acquisto con prezzo minimo pari alla base d'asta come riportata nel presente bando;
 - d) l'espressa indicazione di essere consapevole che l'immobile sarà venduto dalla procedura come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui rileva, senza alcuna garanzia per vizi, evizione e mancanza di quantità e qualità anche in relazione alla regolarità urbanistica e energetica;
 - e) l'espressa indicazione che la somma depositata a mezzo assegno circolare non trasferibile pari al 5% del prezzo offerto intestato a **CONCORDATO PREVENTIVO PROGETTO UDINE s.r.l. CP 52/14**, unitamente alla propria proposta irrevocabile di acquisto, sarà considerata quale caparra confirmatoria, in ipotesi di aggiudicazione dell'offerta;
 - f) l'espresso impegno ad accollarsi tutti gli oneri che si renderanno necessari per perfezionare l'acquisto dei beni (oneri notarili, tributari, per la gara telematica e spese cancellazione ex art. 108 LF);
 - g) l'indicazione che la proposta è irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c..
- le singole offerte cartacee, recanti tutte le indicazioni di cui sopra, dovranno pervenire in busta chiusa, complete di marca da bollo per euro 16, presso lo studio del Notaio Dott. Andrea Letizia, con studio in Pizzale della Repubblica n. 1 (tel. 035/248998, fax. 035/234644, e-mail: info@studionotarilesis.it) entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la gara;
- la busta non dovrà contenere al proprio esterno alcuna indicazione in merito all'offerente, ma dovrà riportare esclusivamente la seguente dicitura:



OFFERTA DI ACQUISTO
CONCORDATO OMOLOGATO PROGETTO UDINE S.r.l.
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA MAGRI
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: PROF. GIULIANO BUFFELLI

- L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma pari ad almeno il 5% del prezzo offerto, da corrispondersi a mezzo assegno circolare contenente la precisa intestazione di cui al precedente punto e), che andrà inserito nella busta chiusa unitamente alla propria offerta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

- L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it.
- Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit e si intenderà 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (NB: questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:
 - a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e. l'indicazione del referente della procedura;
 - f. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - g. il prezzo offerto per l'acquisto con prezzo minimo pari alla base d'asta come riportata nel presente bando;
 - h. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a giorni 60 dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - i. l'importo versato a titolo di cauzione;
 - j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
 - n. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 5% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **CONCORDATO PREVENTIVO PROGETTO UDINE S.R.L.** al seguente IBAN



IT16F05034112100000008787, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "**Cauzione gara C.P. Progetto Udine srl del 22/05/24**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste cartacee e telematiche dinanzi a notaio.

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall' Art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.
- Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il Contact Center del Gruppo Edicom attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:
 - a. Help Desk vendite telematiche: 041-8622235
 - b. Sede di Venezia- Mestre: 041.5369911
 - c. Sede di Palermo 091.7308290
 - d. E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
 - e. Chat online: disponibile sul portale www.garavirtuale.it

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA, APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

- **l'apertura delle buste cartacee e telematiche avverrà il giorno 22 MAGGIO 2024, ore 09:30 dinanzi al Notaio Dott. Andrea Letizia, presso lo studio di quest'ultimo in Bergamo Piazza della Repubblica n. 1 che redigerà apposito verbale delle operazioni di vendita;**
- in caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base la stessa verrà accolta dal liquidatore giudiziale;
- qualora per l'acquisto del lotto siano state proposte più offerte valide si procederà a gara davanti al medesimo Notaio con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta registrata a seguito dell'apertura delle buste cui in precedenza, con rilanci minimi di euro 50.000 rispetto al prezzo base di gara – 1 minuto per ogni rilancio;
- i rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che parteciperanno personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica;
- in mancanza di rilanci si aggiudicherà il bene al titolare dell'offerta più alta proposta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo si aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche o cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off-line, se offerente in via telematica;
- si riterranno valide altresì le offerte di acquisto pervenute in modalità cartacea, entro e non oltre il termine perentorio di dieci giorni dalla data della gara dinanzi a notaio del 22 MAGGIO 2024 se la offerta irrevocabile d'acquisto sopraggiunta (**da espletarsi con modalità cartacea presso notaio secondo quanto espresso nel presente bando di gara**) sia migliorativa per un importo superiore al dieci per cento del prezzo già offerto ai sensi dell'art. 107, co. 7 l.f. (in questo caso si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e il miglior offerente);
- i creditori della società o altri interessati, ai sensi dell'art. 108 l.f. possono entro 10 giorni dal deposito in Cancelleria della documentazione cui al comma 5, art. 107 l.f. riferita agli esiti della gara cui sopra ed in presenza di giustificati motivi presentare istanza per richiedere all'III.mo G.D. l'impedimento del perfezionamento della vendita;
- il saldo del prezzo di compravendita, maggiorato di IVA se dovuta, oltre alle spese ed imposte dovute per legge, dovrà essere versato entro la data del rogito;
- il rogito notarile di compravendita verrà redatto dal Notaio Dott. Andrea Letizia, ad avvenuto



integrale pagamento del prezzo di compravendita e, in ogni caso, entro e non oltre 60 giorni dalla data della gara;

- il Giudice Delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario) ai sensi dell'art. 108 l.f. emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni ed ogni altro vincolo, eccezion fatta per quelli afferenti le convenzioni urbanistiche ed edilizie, e i vincoli di asservimento urbanistico. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente, al pari delle spese ed onorari dovuti per la redazione e registrazione del verbale di gara d'asta per l'aggiudicazione al miglior offerente, se dovuta, e del successivo rogito notarile di compravendita. In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, lo scrivente Liquidatore Giudiziale acquisirà la caparra confirmatoria e potrà richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni;
- risulta inoltre a carico dell'aggiudicatario acquirente – a prescindere che abbia o meno partecipato alla gara in via telematica o analogica – la commissione percentuale dell'2%oltre iva sul valore di aggiudicazione da versare direttamente al Gestore della piattaforma telematica Edicom Servizi Srl entro e non oltre 10 gg. dalla definitività dell'aggiudicazione (decorsi i 10 giorni di cui all'art. 107 l.f. che precedono) esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: BANCA SELLA Codice IBAN IT 16 D 03268 04607 052737800861 indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura R.G. N. 52/14 CP Progetto Udine Tribunale di Bergamo" inviando copia della contabile all'indirizzo mail fatture@edicomservizi.it.

* * *

Di seguito si fornisce indicazione dello stralcio del bando di gara (all.5) che sarà oggetto di pubblicazione sui quotidiani: EcodiBergamo, IlSole24ore, Il Gazzettino di Udine:

TRIBUNALE DI BERGAMO

CONCORDATO PREVENTIVO PROGETTO UDINE S.R.L. Rif. CP 52/14 Udine - tra le vie Giovanni Paolo II, via Cromazio d'Aquileia, Via Fusine, via Molin Nuovo - ampio complesso immobiliare, composto da una vasta estensione di area edificabile sulla quale insistono un fabbricato a torre della dismessa cabina elettrica ed una struttura, con pilastri prefabbricati in cemento e capriate metalliche di copertura di un preesistente edificio produttivo. Il PRGC fissa per il complesso immobiliare in oggetto un totale di 29.100 mq di Superficie Utile, specificando destinazioni d'uso e relative quantità. L'area è di superficie complessiva pari a 112.910 mq. Oggi il complesso immobiliare fa parte di un ambito territoriale soggetto alle Norme di Attuazione del PRGC come da Variante n. 31 relativa a parte dell'area industriale dismessa delle "ex acciaierie Bertoli", approvata in data 27 giugno 2022, con Deliberazione n. 52 del Consiglio Comunale. La variante è entrata in vigore in data 14 luglio 2022.

Prezzo Base Euro 3.650.000,00. Rilancio Euro 50.000,00.

Vendita sincrona mista www.garavirtuale.it, 22/05/2024 ore 9:30.

Rileva contributo di società assicurativa a sostegno dell'aggiudicatario per la realizzazione delle opere di bonifica che dovranno sostenersi per complessivi euro 1.500.000,00.

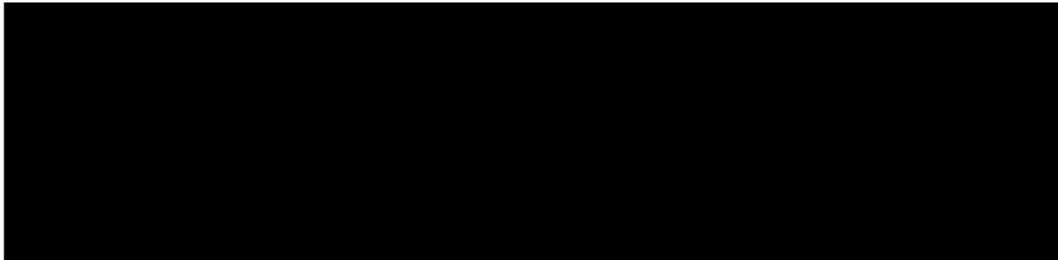
È necessario che ogni interessato – anche al fine di avere contezza delle condizioni riferite al contributo che precede – prenda visione dell'integrale bando di Gara disponibile sul portale delle vendite pubbliche, sul sito del Tribunale di Bergamo e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it. Liquidatore giudiziale Prof. Giuliano Buffelli, per info: tel. 035.247532 e-mail: studio@buffelli.it

Tutto ciò premesso, considerato e rappresentato



Lo scrivente liquidatore giudiziale, previo parere del Commissario Giudiziale,
chiede

che il comitato dei creditori, accogliendo la proposta di Reale Mutua Assicurazioni e la conseguente integrazione del bando di gara come sopra rappresentata, autorizzi la messa in vendita - mediante procedura competitiva - del compendio immobiliare di proprietà della Progetto Udine s.r.l. in concordato preventivo sito in Comune di Udine con gara telematica sincrona mista fissata al **22 maggio 2024 ore 09:30** dinanzi a notaio Dott. Andrea Letizia con prezzo base di gara di euro 3.650.000,00 (tremilioneisecentocinquantamila) sulla base delle indicazioni descritte nella narrativa dell'istanza, con le modalità e le forme in essa espresse e specificate nel bando di gara ivi integralmente riportato autorizzando espressamente altresì lo svolgimento delle attività pubblicitarie sopra rappresentate ed i conseguenti pagamenti.



Si richiede che il Giudice Delegato prenda atto dell'operatività autorizzata dal comitato dei creditori, con parere favorevole del commissario giudiziale, apponendo sulla presente istanza il proprio visto.

Con osservanza

Bergamo, 21 febbraio 2024

Il Liquidatore giudiziale

Prof. Giuliano Buffelli

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Giuliano Buffelli', written over the typed name.

