



TRIBUNALE DI MILANO

L.C.A. N. 10/2013 ANAGRAFICA

FONDO CERERE LAND

gestito da ASKAR INVESTORS SGR S.P.A. IN L.C.A.

Commissario Liquidatore: rag. Renato Salerno

** ** *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

5° esperimento

** ** *

Il sottoscritto rag. Renato Salerno, commissario liquidatore della procedura di liquidazione coatta amministrativa in epigrafe, con studio in Bergamo, Largo di Porta Nuova n. 14, telefono: 035/225454, mail: renato.salerno@cdr-taxlegal.it; yvonne.curnis@cdr-taxlegal.it, Pec: renato.salerno@legalmail.it

AVVISA

che a decorrere dal giorno 1° aprile 2025 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 3 aprile 2025 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it oltre che sul portale www.garavirtuale.it avente ad oggetto i seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Giorgio Ughi, **da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

** ** *

LOTTO 3

PREZZO BASE ULTERIORMENTE RIDOTTO DEL 25%: €. 305.400,00, con possibilità di presentare offerte inferiori del 25% e, quindi, €. 229.050,00.

CAUZIONE: almeno 20% del prezzo offerto

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: €. 10.000,00

Diritto venduto: piena proprietà

Oggetto: fabbricato indipendente da cielo a terra, libero su due lati, ora residenza per anziani / casa collettiva (destinazione assimilabile al residenziale). In passato era composto di due unità immobiliari ovvero: un ex ristorante ai piani rialzato e seminterrato, un ex albergo ubicato ai piani primo e secondo. La proprietà è in pieno centro storico della città di Pieve di Cento (Bo), a poche decine di metri dalla piazza principale. L'intera proprietà è collegata al suo interno da ascensore interno che disimpegna tutti i piani.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, ex ristorante: foglio 18, mapp. 384 sub 6, cat. C/1, cl. 4, vani 4, sup. cat. totale mq. 101, escluse aree scoperte mq. 101, R.C. €. 495,80; ex albergo: foglio 18, mapp. 384, sub 7, cat. D/2, cl. 3, R.C. 3.889,25; centrale termica: foglio 18, mapp. 3361 sub 2 graffato con mapp. 3361 sub 1, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 14, sup. cat. totale mq. 19, R.C. €. 47,00; corte esclusiva: foglio 180, mapp. 3782, cat. F/1.

Occupazione: libero (sull'immobile risulta tuttavia in essere contratto di sublocazione per uso hotel/casa-famiglia/residenza per anziani e/o simili, stipulato il 21/03/2018, registrato in data 03/04/2018, n. 746, della durata di anni 6 rinnovabili.

Conformità: Sul punto si rimanda a quanto dettagliatamente esposto in perizia.

Ulteriori elementi utili: possibili oneri condominiali scaduti.

** ** *

COMUNICA CHE

- 1) tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password e di allegare un valido documento di identità. Le stesse costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
- 4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di

comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima del perfezionamento della vendita, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;

5) il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di un ente terzo dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;

6) in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare, inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

7) in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante, oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante, inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

8) il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

9) in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

10) terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

11) all'esito della gara telematica il Commissario comunicherà sulla pec/mail del commissario liquidatore la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

12) al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

13) l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo

maggiore effettuata con le stesse modalità;

14) le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

15) per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria**, a garanzia dell'offerta, **pari al 20% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto avente le seguenti coordinate bancarie **Gruppo Edicom S.p.a. - IBAN IT90E0326804607052737800862 - Banca Sella. Il bonifico dovrà contenere nella causale: Tribunale di Milano, L.C.A. 10/2013, la data dell'asta e il numero del Lotto**. Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata in fase di presentazione dell'offerta telematica e inviata a mezzo Pec a commissionario.edicom@pec.it. In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", dovrà procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato;

16) la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene entro 48 ore dalla richiesta previa indicazione del codice IBAN;

17) le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto della procedura che sarà indicato dal commissario liquidatore;

18) il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi per l'attività svolta, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, così dettagliabili: fino ad €. 500.000: 3% oltre ad Iva di legge, da €. 500.001 ad €. 800.000: 2% oltre ad Iva di legge, oltre €. 800.001: 1% oltre ad Iva di legge.

Il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura le cui coordinate saranno comunicate dal commissario liquidatore;**

19) la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Gli stessi, oltre all'Iva di legge, dovranno essere versati direttamente a mezzo bonifico bancario **IBAN: IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15**

(**quindici**) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria;

20) in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento, ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;

21) qualora il sottoscritto, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del commissario liquidatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

22) le eventuali offerte migliorative, per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; la procedura si riserva, in tale caso, di poter sospendere la vendita;

23) il bene potrà essere visionato contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;

24) il Commissionario fornirà ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail/pec, agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

25) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

26) il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

27) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

28) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

29) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nella relazione peritale - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del

prezzo; ogni eventuale spesa sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

30) relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

31) le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005, come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. La stipula, a spese dell'aggiudicatario, sarà effettuata dal Notaio incaricato dalla procedura Notaio Dott. Armando Santus, con studio in Bergamo Via Divisione Julia n.7, tel. 035/241113. L'atto notarile dovrà essere perfezionato nel termine massimo di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo.

32) le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nel presente avviso di vendita saranno cancellate dal Notaio incaricato della stipula, a cura e spese dell'aggiudicatario. Il Notaio, svolto l'incombente, provvederà quindi a restituire al commissario liquidatore i relativi annotamenti. Non saranno in ogni caso cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili, nonché eventuali ulteriori gravami comunque non dettagliati nel presente avviso.

33) la vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Notaio rogante le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità;

34) l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente

35) gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica;

36) copia del presente avviso sarà pubblicato e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it;

www.rivistaastegiudiziarie.it.

37) apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica e per fissare una visita agli immobili posti in vendita è possibile contattare il seguente nominativo:

MARCO PANCALDI - 375/7436749 - m.pancaldi@edicomspa.it

oppure contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Bergamo, 18 febbraio 2025

Il Commissario Liquidatore

rag. Renato Salerno