

TRIBUNALE DI MILANO

N.10/2013 LCA ANAGRAFICA - FONDO ECLISSE gestito da ASKAR INVESTORS SGR S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA – con sede in Bergamo L.go Porta Nuova n.14.

Si rende noto che il giorno 27 ottobre 2022 alle ore 9.30, presso la sala d'aste Parva Domus in Bergamo via Borfuro n.12/a, innanzi al Commissario Liquidatore rag. Renato Salerno, si procederà alla vendita mediante asta competitiva con modalità telematica *sincrona/mista* del "Lotto 5" costituito da complesso immobiliare in Melissano (LE) via Monte Rosa Snc, formato da un immobile di due piani fuori terra più uno interrato e relativa area pertinenziale esterna, destinato a centro servizi integrati per le imprese, edificato a fine anni novanta.

La proprietà, che oggi si presenta come un cantiere in totale stato di abbandono, si trova nell'area industriale realizzata a nord del centro abitato in cui sono presenti aziende di piccole e medie dimensioni.

Dal punto di vista viabilistico, la zona è discretamente servita e le principali infrastrutture viarie sono la Strada Statale 274 (Santa Maria di Leuca- Gallipoli) e la Strada Statale 101 (Gallipoli – Lecce).

Il piano terra (ad eccezione di alcuni locali) e l'intero piano seminterrato, sono mancanti di qualsiasi finitura, impianto e qualsivoglia realizzazione.

L'immobile risulta inserito nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lecce, Catasto Fabbricati del Comune di Melissano, al foglio 4 - particella 163 - sub 4 - categoria F03 - classe Unica - in corso di costruzione.

Valore attribuito € 2.850.000,00 oltre imposte come per legge.

Unitamente alla vendita di cui sopra, si dovrà provvedere al riscatto della nuda proprietà su porzioni di terreno, in diritto di superficie, riportati al Catasto

Terreni del Comune di Melissano foglio 4, particelle:

- 601, uliveto, classe 3, are 13 ca 08, rendita dominicale euro 2,70, rendita agraria euro 2,70;
- 676, uliveto, classe 3, are 00 ca 44, rendita dominicale euro 0,09, rendita agraria euro 0,09;
- 679, uliveto, classe 3, are 12 ca 13, rendita dominicale euro 2,51, rendita agraria euro 2,51;
- 682, uliveto, classe 3, are 02 ca 83, rendita dominicale euro 0,58, rendita agraria euro 0,58;
- 781, uliveto, classe 3, are 03 ca 36, rendita dominicale euro 0,69, rendita agraria euro 0,69;
- 784, uliveto, classe 3, are 01 ca 82, rendita dominicale euro 0,38, rendita agraria euro 0,38;
- 786, uliveto, classe 3, are 01 ca 66, rendita dominicale euro 0,34, rendita agraria euro 0,34;

Poiché attualmente le particelle su indicate sono di fatto integrate in modo inscindibile con l'immobile realizzato e con destinazione a parcheggi ed aree di pertinenza esterne, il Comune di Melissano (LE), con deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 10 giugno 2015, avente ad oggetto: "*Fondo Eclisse gestito da Askar Investors SGRpa in Liquidazione Coatta Amministrativa - Immobile in Melissano (LE) Via Monte Rosa Zi - Riscatto Nuda Proprietà*" ha deliberato di procedere con la cessione delle aree in diritto di proprietà, alle seguenti condizioni:

- prezzo di acquisto in sede di asta giudiziaria pari a 9,45 €/mq, giusta delibera della Giunta Comunale n. 127 del 1 luglio 2013;
- importo totale per la cessione in diritto di nuda proprietà delle particelle indicate, attualmente di proprietà comunale, pari a 3.532 mq, stimato in complessivi € 33.377,40 oltre imposta di registro;

- pagamento, a cura dell'acquirente, individuato a seguito di asta giudiziaria, in un'unica soluzione prima della stipula dell'atto notarile.

Sono altresì a carico dell'acquirente i debiti verso il Comune di Melissano per ICI-IMU dal 2011 al 25.07.2013 per € 48.677,41 ed il consumo idrico dal 2011 al 25.07.2013 di € 1.502,54, oltre al richiesto di € 21.385,21 relativo a consumi idrici sino al 08.06.2011, però contestato dalla Procedura in quanto debito riconducibile al precedente proprietario dell'area ed allo stesso ingiunto dal Comune.

L'aggiudicatario dovrà, quindi, farsi carico di definire con il Comune detto debito maturato a tutto il 08.06.2011.

Eventuali lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti.

In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Si segnala, che l'eventuale non corrispondenza fra atti catastali e condizione reale non impedisce lo svolgimento dell'atto notarile di vendita.

Infatti la normativa di riferimento nazionale, permette di sanare gli abusi edilizi anche dopo l'atto di vendita, purché l'immobile derivi da Procedura Concorsuale.

L'acquirente può quindi avviare il procedimento di sanatoria degli eventuali abusi entro 120 giorni dall'atto.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, ulteriormente ridotto del 20%, è pari ad € 448.266,00.

Saranno ritenute valide ed ammesse alla gara, offerte pari al 75% del prezzo base d'asta e, quindi, € 336.200,00.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità *sincrona/mista* così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della

Procedura.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Commissario Liquidatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica Parva Domus autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Prima dell'inizio della gara il gestore della vendita telematica Parva Domus registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala, che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il *login* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il Commissario Liquidatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Commissario Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

Il Commissario Liquidatore può sospendere la vendita ove, nel termine di 10 giorni, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione con cauzione del 20% del prezzo offerto in miglioramento: in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita e verrà indetta una nuova gara competitiva fra l'aggiudicatario provvisorio ed il rilanciante.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte andranno presentate in busta chiusa, riportante all'esterno la dicitura "Fondo Eclisse – asta del 27.10.2022 – Lotto n.5", entro le ore 12.00 del giorno 26 ottobre 2022, presso lo studio del Commissario Liquidatore rag. Renato Salerno in Bergamo L.go Porta Nuova n.14 (Studio CDR – 4° piano).

L'offerta, munita di marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere, a pena di inammissibilità della domanda, le generalità dell'offerente ed in particolare:

- se l'offerente è persona fisica, la residenza ed il codice fiscale, la copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità e del codice fiscale, il proprio regime patrimoniale e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge e la copia del documento d'identità di questo, in corso di validità, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
- se è soggetto diverso dalla persona fisica la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità in corso di validità, di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, un recapito telefonico ed indirizzo pec/mail;
- se è un soggetto di diritto non iscritto al Registro Imprese, fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del legale rappresentante, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
- la dichiarazione espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e

piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.

Si precisa che, trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la Parte Venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità dell'immobile, del suolo e del sottosuolo sul quale lo stesso insiste, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla Parte Acquirente;

- l'importo offerto **che potrà essere inferiore al 25%** del prezzo base d'asta;
- la previsione della irrevocabilità della offerta;
- l'assegno circolare non trasferibile, pari al 20% dell'importo offerto a titolo di cauzione, intestato "Fondo Eclisse gestito da ASKAR Investors SGRpa in LCA", con l'indicazione che la stessa sarà considerata quale caparra confirmatoria;

L'offerente parteciperà alla gara personalmente od a mezzo di Procuratore speciale, munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, antecedente alla data di deposito dell'offerta.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del Lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione.

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo di presentazione dell'offerta, che dovrà essere compilato in ogni sua parte a pena inammissibilità della stessa.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Una volta abilitati alla partecipazione, gli offerenti riceveranno un PIN con il quale validare i propri rilanci.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene terminata la procedura di presentazione dell'offerta.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12.00 del 26 ottobre 2022, giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte.

Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

All'offerta telematica sono da allegare, a pena di inammissibilità dell'offerta, i medesimi documenti di cui al punto precedente (MODALITA' DI PRESENTAZIONE

DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE).

Per le offerte presentate in modalità telematica la cauzione, pari al 20% dell'importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi, **almeno 3 giorni prima**, sul conto intestato al "Fondo Eclisse gestito da ASKAR Investors SGRpa in LCA" presso la Caceis Bank agenzia di Milano – IBAN: IT93 A 03438 01600 000500061729 – Swift: ISAEITMMXXX

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara ed il numero del Lotto.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO GRATUITO DI ASSISTENZA TELEFONICA AL NUMERO 035/4284671 int. 2, dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 - 14.00/17.30.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 27 ottobre 2022 alle ore 9.30, presso la sala d'aste Parva Domus in Bergamo via Borfuro n.12/a.

In caso di più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti.

In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta e, in assenza di rilanci, il bene sarà provvisoriamente aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più elevata.

In caso di gara competitiva, i rilanci non potranno essere inferiori ad € 10.000,00.

Il tempo per ciascun rilancio è fissato in 60 secondi dall'ultima offerta.

Decorso detto termine dall'ultimo rilancio, il Lotto sarà provvisoriamente aggiudicato all'ultimo maggior offerente.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI RELATIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre imposte come per Legge, dedotta la cauzione già versata, entro il termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l., l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato pagamento del saldo del prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente acquisizione definitiva in capo alla Procedura del deposito cauzionale a titolo di penale, salvo il maggior danno eventualmente accertato.

In tal caso l'aggiudicazione sarà effettuata al secondo miglior offerente, il quale resterà pertanto obbligato fino alla comunicazione, da parte del Commissario Liquidatore, dell'esito definitivo della vendita.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno da quest'ultimo essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

L'atto notarile di vendita verrà stipulato entro il 26 novembre 2022 presso il Notaio Dr.Armando Santus con studio in Bergamo via Divisione Julia n.7.

Almeno cinque giorni prima della data fissata per l'atto notarile di compravendita

dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario l'importo di € 33.377,40 a favore del Comune di Melissano a titolo di "riscatto diritto di superficie dell'immobile in via Monte Rosa snc".

CONDIZIONI DI VENDITA

Come già precisato, si ribadisce che:

- la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e che, trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la Parte Venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità dell'immobile, del suolo e del sottosuolo sul quale lo stesso insiste, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, né la garanzia di conformità urbanista, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla Parte Acquirente;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura della Procedura **e a spese dell'aggiudicatario.**

Si precisa che, qualora il Creditore ipotecario non provveda volontariamente alla preventiva cancellazione dell'ipoteca, il Commissario Liquidatore, una volta stipulato l'atto notarile di compravendita e incassato l'intero prezzo, inoltrerà istanza a Banca d'Italia affinché vi provveda ai sensi dell'art. 90 c.1 del T.U.B.;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;
- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno visionabili fino a 5 giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. – telefono 035/4284671 int. 2, e-mail: info@parva-domus.it, previo appuntamento

telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno 10 giorni prima della data desiderata per l'accesso.

PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

Il presente bando di vendita verrà pubblicato almeno 30 giorni prima della data fissata su:

- ✓ sito internet del Gestore della Vendita Telematica <https://parvadomus.fallcoaste.it>, iscritto all'apposito Registro Ministeriale;
- ✓ siti internet autorizzati alla pubblicità legale ai sensi del decreto ministeriale 31 ottobre 2006;
- ✓ avviso sintetico sui quotidiani "Corriere del Mezzogiorno" e "Il Sole 24 Ore".

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod.civ., né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione e l'accettazione sia delle offerte ricevute che dell'offerta finale risultante dall'eventuale gara.

Bergamo, 21 settembre 2022

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

(rag. Renato Salerno)