

TRIBUNALE DI MILANO

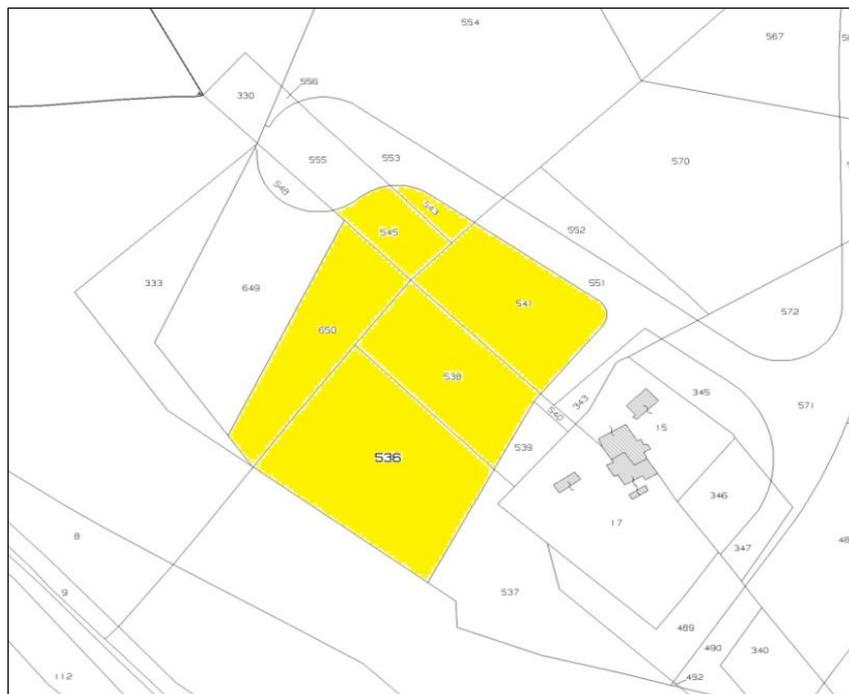
N.10/2013 LCA ANAGRAFICA - FONDO CERERE TRADING gestito da ASKAR INVESTORS SGR S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA – con sede in Bergamo L.go Porta Nuova n.14.

Si rende noto che il giorno 11 luglio 2024 alle ore 12.00, 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 19", costituito da **terreno industriale**, della superficie catastale di **10.129,00 mq.**, in Comune di Montegranaro (Fermo) identificato catastalmente:

- * foglio 24 particella **536** (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 2, superficie 35 are 49 ca, reddito agrario euro 21,08, reddito dominicale euro 17,41;
- * foglio 24 particella **538** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 18 are 70 ca, reddito agrario euro 11,59, reddito dominicale euro 11,11;
- * foglio 24 particella **541** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 19 are 90 ca, reddito agrario euro 12,33, reddito dominicale euro 11,82;
- * foglio 24 particella **543** (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 2, superficie 1 are 90 ca, reddito agrario euro 1,13, reddito dominicale euro 0,93;
- * foglio 24 particella **545** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 6 are 50 ca, reddito agrario euro 3,86, reddito dominicale euro 3,19;
- * foglio 24 particella **650** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 18 are 80 ca, reddito agrario euro 11,17, reddito dominicale euro 9,22.

Valutato dal perito geom. Roberta Micheli (aprile 2021) in € 640.000,00, al netto degli oneri di urbanizzazione.

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



SITUAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Generale approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale in data 3 giugno 2009 n. 27 e successiva presa d'atto approvata con Delibera di Consiglio Comunale in data 11 giugno 2010 n. 43.

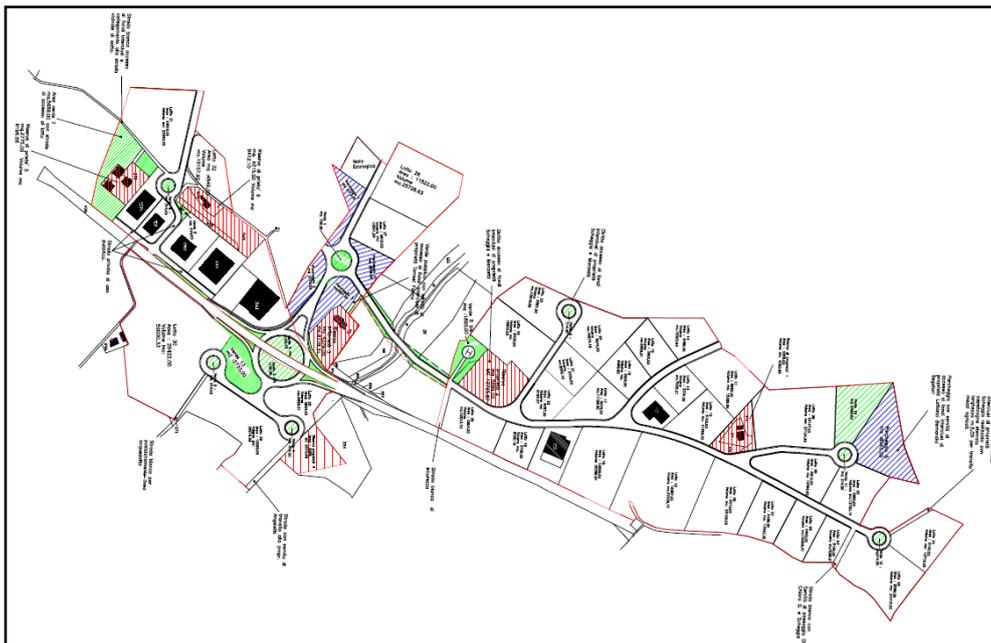
Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro di adozione definitiva PL Villaggio del Lavoro Loc. Mezzina - n. 49 del 30.09.2019.

Delibera del Consiglio Comunale di Montegranaro di approvazione definitiva PL Villaggio del Lavoro Loc. Mezzina - n. 24 del 27.07.2020.

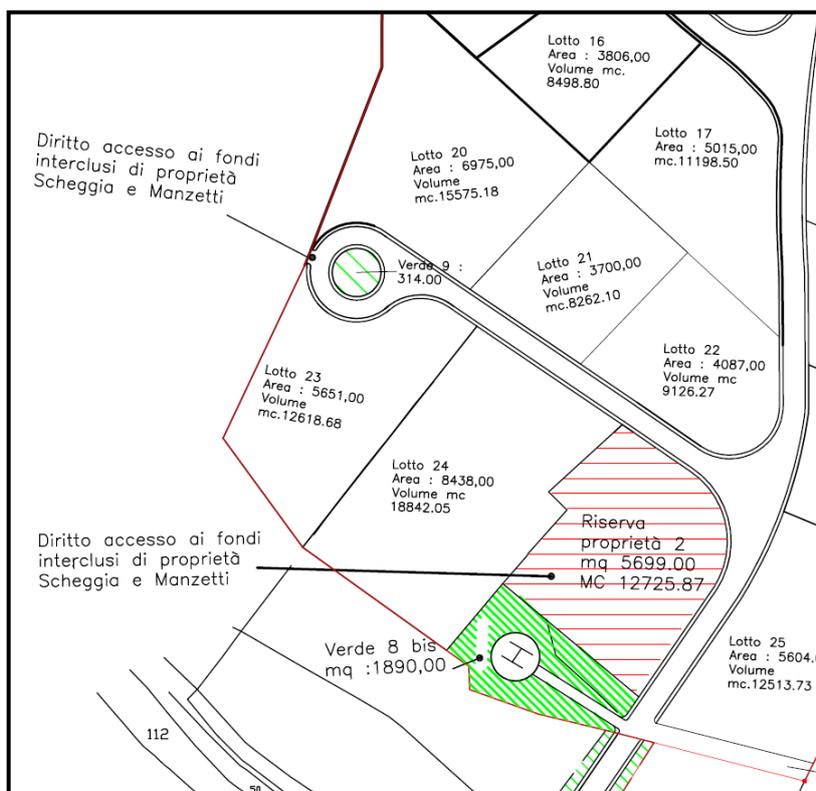
I terreni oggetto di stima ricadono in zona **D1-Zone Industriali di espansione:** art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per il Piano di Classificazione acustica del territorio comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 16 giugno 2007 le aree ricadono in **Classe acustica 5** – aree prevalentemente industriali.

Il Piano di Lottizzazione Villaggio del Lavoro loc. Mezzina



Stralcio della tavola con ingrandimento specifico dei Lotti interessati:



I terreni fanno parte del **Lotto 23** e del **Lotto 24**.

➤ **Indici e parametri per l'edificazione**

- I.T.= 1.6978 mc/mq;
- I.F. indicato in tavola 5 per ogni singolo lotto
- Superficie minima del lotto = 2.000 mq;
- Altezza massima = 9,00 m salvo le maggiori altezze richieste per i volumi tecnici;
- Distanza dai confini = m. 8.00;
- Distanza Minima tra edifici antistanti = m. 16.00;
- Le aree interne ai corpi di frana F-19-0021 e F-19-0026 dovranno essere sistemate a verde opportunamente piantumato con essenze autoctone.
- Il progetto delle recinzioni dei lotti, dovrà essere il più possibile omogeneo e, se non inserito nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà uniformarsi alle indicazioni impartite dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata;
- I cancelli carrabili di accesso dalle strade di lottizzazione dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a 5 m dal confine del lotto in modo da permettere la sosta degli autoveicoli in ingresso all'esterno della sede stradale. Si applicano le definizioni uniformi di cui all'Al.A della Legge Regionale 03/05/2018 n. 8- Si applica altresì il Comma 2 dell'Art.3 della LR 03/05/2018 n.8

➤ **Destinazioni d'uso consentite**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. industriale ed artigianale
2. artigianato di servizio
3. insediamenti per attività ausiliarie al servizio dei mezzi di trasporto
4. depositi di materie prime e prodotti finiti,
5. attività commerciali all'ingrosso ed al minuto (superfici di vendita e di deposito)
6. strutture di servizio e di supporto all'attività commerciale (mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale per l'esercizio dell'attività commerciale)
7. mense aziendali
8. insediamenti per tutte le attività produttive di servizio con spazi destinati a mostre e commercializzazione dei prodotti
9. insediamento per attività ricreative, sociali, di ristoro e per attività ricettive a carattere alberghiero di interesse pubblico.

E' vietato l'insediamento delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994

E' vietata la realizzazione di grandi strutture di vendita come definite dalla lettera h) comma 1 art. 10 della LR 27/2009 e dalla sez. IV del reg.Regionale del 02/03/2015 n. 01.

In ogni lotto è possibile realizzare una abitazione per il custode di superficie non superiore a 120,00 mq.

Il Piano Attuativo individua gli standard urbanistici necessari a soddisfare il fabbisogno per la destinazione d'uso produttiva. L'eventuale previsione di destinazioni d'uso che, ai sensi della normativa statale e regionale vigente, necessitano di una dotazione di standard urbanistici superiore potrà essere attuata solo previa individuazione e cessione al Comune delle superfici a standard necessarie a soddisfare il maggiore fabbisogno. La realizzazione e la successiva manutenzione delle maggiori superfici per standard urbanistici, che saranno a carico del privato, saranno regolamentate da apposita convenzione.

➤ **Norme in materia di sostenibilità ambientale**

L'approvazione dei progetti edilizi dei singoli edifici è subordinata alla previsione:

1. di impianti per il recupero delle acque piovane da utilizzare per consumi non umani;
2. di impianti di illuminazione degli spazi esterni a basso consumo progettati nel rispetto delle norme in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso;
3. di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'energia necessaria al riscaldamento invernale e al raffrescamento estivo;
4. di un congruo numero di punti di ricarica per veicoli elettrici;

5. di tetti verdi, per la riduzione dei fenomeni noti come "isole di calore", compatibilmente con il precedente punto 3;
6. di pareti verdi per le pareti più soggette all'insolazione.

L'impianto di illuminazione pubblica dovrà prevedere l'utilizzo di corpi illuminanti a basso consumo progettati nel rispetto delle norme in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso.

Ai fini di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli i progetti edilizi si dovrà inoltre:

- prevedere il mantenimento di almeno il 50% della superficie scoperta del lotto permeabile;
- prevedere la sistemazione a prato e la messa a dimora, per ogni 100 mq di superficie scoperta, di un albero ad alto fusto e due gruppi di specie arbustiva;
- prevedere lungo il confine esterno del Piano Attuativo la messa a dimora di un doppio filare di essenze autoctone ad alto fusto per garantire un'adeguata schermatura dell'area;
- Per tutti gli interventi edilizi interni ai lotti privati e' obbligatoria la preventiva verifica di invarianza idraulica nel ripetto dell'art. 10 LR 22/2011 e dell DGR 53/2014, al fine di contribuire alla riduzione del livello di pericolosità idraulica le opere di mitigazione di cui al comma 2 art 10 LR 22/02011 dovranno essere sovradimensionate del 30%. Sia i parcheggi pubblici e sia i parcheggi privati interni ai lotti dovranno essere realizzati con pavimentazioni con capacità drenante non inferiore al 80%.

➤ **Lo stato delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria risultano ultimate solo in parte e anche quanto già realizzato ormai necessita di manutenzione.

Il computo metrico allegato al progetto del Piano di Lottizzazione, stima una spesa per l'ultimazione delle opere e per la manutenzione di quanto già eseguito pari a **€ 4.301.964,69**.

Considerata l'estensione del PL, l'incidenza €/mq di tale spesa, è pari a **16,40 €/mq.**, per complessivi **€ 166.115,60**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, ulteriormente ridotto del 25%, è pari ad **€ 32.805,00**, al netto delle spese di cui sopra.

Saranno ritenute valide ed ammesse alla gara, offerte pari al 75% del prezzo base d'asta e, quindi, **€ 24.604,00**.

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 10% 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 Cerere Trading – asta del 09.05.2024 – Lotto n.19", **entro le ore 12.00 del giorno 10 luglio 2024**, 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.

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 del suolo e del sottosuolo, 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 10% dell'importo offerto a titolo di cauzione, intestato "Fondo Cerere Trading gestito da ASKAR Investors SGR Spa 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 10 luglio 2024, 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 10% dell'importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi, **almeno 3 giorni prima**, sul conto intestato al "Fondo Cerere Trading gestito da ASKAR Investors SGR Spa in LCA" presso la Caceis Bank agenzia di Milano – IBAN: IT67 T 03438 01600 000500061722 – 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 11 luglio 2024 alle ore 12.00, 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 € 3.000,00.

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 Fondo.

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, **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 presso il Notaio Dr.Armando Santus con studio in Bergamo via Divisione Julia n.7.

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 del suolo e del sottosuolo, né la garanzia di conformità urbanista, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla Parte Acquirente;
- 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: visite@gruppoavacos.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://parvadamus.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 dell'Adriatico" 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, 27 maggio 2024

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

(rag. Renato Salerno)