

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI
COOPERATIVI SULLE SOCIETÀ E SUL SISTEMA CAMERALE
EX DGVESCGC - DIVISIONE VI

D.M. dell'1/12/2021 n. 413/2021

Dirigente: Dott. Vincenzo Maria Morelli

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Alba Porcu

Funzionario addetto: Dott.ssa Nicoletta Valeri

Commissario Liquidatore: Dott. Luigi Dego

LA FENICE SOCIETÀ COOPERATIVA – IN LIQUIDAZIONE

REGOLAMENTO DI VENDITA

Il Dott. Luigi Dego, in qualità di Commissario Liquidatore della procedura in epigrafe,

AVVISA

che il giorno 13 ottobre 2023 alle ore 10 e segg. si farà luogo alla vendita dei seguenti immobili mediante procedura competitiva ex art. 210 L.F., con le modalità e alle condizioni di seguito indicate:

INFORMAZIONI GENERALI

LOTTO 1

VALORE DI PERIZIA: € 86.362,50;

PREZZO BASE: € 69.090,00, oltre imposte indirette dovute ex lege;

CAUZIONE (deposito infruttifero): 10% del prezzo offerto da computarsi in conto prezzo in caso di aggiudicazione + 5% del prezzo offerto a titolo di acconto spese e diritti di gara;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: 5% del prezzo offerto.

LOTTO 2

VALORE DI PERIZIA: € 90.825,00;

PREZZO BASE: € 72.660,00, oltre imposte indirette dovute *ex lege*;

CAUZIONE (deposito infruttifero): 10% del prezzo offerto da computarsi in conto prezzo in caso di aggiudicazione + 5% del prezzo offerto a titolo di acconto spese e diritti di gara;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: 5% del prezzo offerto.

LOTTO 3

VALORE DI PERIZIA: € 3.960,00;

PREZZO BASE: € 3.168,00, oltre imposte indirette dovute *ex lege*;

CAUZIONE (deposito infruttifero): 10% del prezzo offerto da computarsi in conto prezzo in caso di aggiudicazione + 5% del prezzo offerto a titolo di acconto spese e diritti di gara;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: 5% del prezzo offerto,
della piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Lecco, Via Dei Partigiani 103, all'interno del complesso edilizio denominato ex Dell'Era, piano terra e primo piano sotto strada (per ogni immobile inserito in ciascun lotto sono riportati gli estremi catastali ed una breve descrizione):

LOTTO 1

Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 72 P1 cat. A/2 cl. 3 vani 3,5 superficie lorda mq. 81 superficie escluse aree scoperte mq. 81 rendita € 596,51

Appartamento al piano primo che prospetta su cortile condominiale di forma articolata, si compone di anticamera ingresso, posta a quota più alta rispetto al pianerottolo del vano scale, lavanderia a destra dove sono presenti i soli attacchi, a sinistra soggiorno/cottura, di fronte disimpegno notte composto da camera e bagno. Riscaldamento centralizzato con termosifoni. Finestre in legno con vetri termici. Pavimenti in gres ceramico. Serramenti a battente in legno. Stato di conservazione: in ordine. Millesimi di proprietà 23,45.

Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 65 PT cat C/2 cl. 5 consistenza mq. 3 superficie lorda mq. 5 rendita € 8,99

Cantina a piano terra – millesimi di proprietà 0,20.

LOTTO 2

Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 73 P1 cat. A/2 cl. 3 vani 4,5 superficie lorda mq. 85 superficie escluse aree scoperte mq. 85 rendita € 766,94

Appartamento al piano primo prospettante la via Dei Partigiani, si compone di anticamera/ingresso, soggiorno con vano cottura e con seconda porta d'ingresso sulla via pubblica, a sinistra vano lavanderia, di fronte disimpegno notte, bagno e camera. Riscaldamento centralizzato con termosifoni. Il bagno completo con vasca lunga e apertura centrale che collega un cunicolo al rustico. Finestre in legno con vetri termici. Pavimenti in gres ceramico in tutti gli ambienti. Stato di conservazione: in ordine. Millesimi di proprietà 24,00.

Criticità:

Occorre chiudere il varco nel bagno presente nell'unità immobiliare.

Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 67 PT cat C/2 cl. 5 consistenza mq. 4 superficie lorda mq. 6 rendita € 11,98

Cantina a piano terra – millesimi di proprietà 0,20.

LOTTO 3

Sez. RAN fg. 8 mappale 1995 sub. 716 area urbana PT mq. 176

Area interna utilizzata dal condominio posta in prossimità del nuovo edificio.

Informazioni aggiuntive:

LOTTO 1, LOTTO 2 E LOTTO 3

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Trascrizione del 15 dicembre 2008 ai nn. 20280/13135 – 20281/13136 – 20282/13137 relative a Convenzione di Piano di Recupero in forza di atto Notaio Alberto Cuocolo di Lecco in data 1 dicembre 2008 rep. n. 78202/15304 - obbligazioni solidale nei confronti del Comune di Lecco di tutti gli assegnatari a

carico delle Soluzioni Immobiliare, fino al collaudo tecnico amministrativo. Impegno di manutenzione art. 15 – manutenzione delle opere di urbanizzazione. L'articolo recita: " Fino alla presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione direttamente realizzate dal "soggetto attuatore" le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzioni relative alle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del "soggetto attuatore" ed aventi causa a qualsiasi titolo; è pure a carico del "soggetto attuatore" ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature come prima descritte restando il Comune di Lecco completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed oneri in via diretta o indiretta."

Certificato di regolare funzionalità delle opere di urbanizzazione eseguite e delle aree cedute rilasciato dal Comune di Lecco il 14 maggio 2013.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizione giudiziale del 04 agosto 2020 ai nn. 9102/1322 per la somma complessiva di €. 1.026.109,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 27 luglio 2020 rep. n. 1313 a carico di La Fenice società cooperativa a favore di Unione di Banche Italiane spa sede Bergamo – codice fiscale 0305392016. Importo capitale e. 938.862,86. Iscrizione giudiziale del 02 novembre 2021 ai nn. 17383/2540 per la somma complessiva di €. 21.325,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 27 giugno 2020 rep. n. 506 a carico di La Fenice società cooperativa, a favore del Condominio ex Dell'Era sede Lecco. Importo capitale € 19.474,74.

Conformità Urbanistico – edilizia:

Conforme.

Conformità catastale:

Conforme.

Stato immobili:

Liberi.

Pratiche edilizie:

Fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

- DIA N. 51754/06 depositata il 03 novembre 2006 e protocollata dal Comune di Lecco in data 07 novembre 2006 per restauro e risanamento conservativo edificio esistente intestata a Dell'Era Giovanni;
- DIA n. 31489/07 protocollata in Comune di Lecco in data 04 luglio 2007 per rifacimento copertura edificio esistente intestata a Dell'Era Giovanni;
- DIA n 44336/07 depositata il 26 settembre 2007 e protocollata dal Comune di Lecco in data 27 settembre 2007 per variazione copertura edificio esistente intestata a Dell'Era Giovanni;
- DIA n protocollata in Comune di Lecco il 18 febbraio 2008 per opere interne all'edificio esistente;
- DIA n. 26624/08 depositata il 30 maggio 2008 e protocollata dal Comune di Lecco in data 04 giugno 2008 per progetto attuazione Piano di Recupero Intestata a Soluzioni Immobiliari;
- DIA n. 26587/08 depositata il 30 maggio 2008 e protocollata dal Comune di Lecco in data 04 giugno 2008 per opere di urbanizzazione del P.di R.
- DIA n. 44290/09 protocollata in Comune di Lecco in data 28 settembre 2009 per varianti in corso d'opera - DIA n. 44303/09 protocollata in Comune a Lecco in data 28 settembre 2009 per variante in corso d'opera;
- CILA n. 60571/10 – comunicazione inizio attività protocollata in Comune di Lecco in data 23 dicembre 2010 per lavori di manutenzione straordinaria Agibilità rilasciata con decorrenza dal 15 settembre 2010.

DATA E LUOGO DELL'ASTA

La vendita è fissata per il giorno **13 ottobre 2023** presso lo studio del Notaio Dott.ssa Silvia Dell'Oca in Colico, Via Nazionale 54/B, alla presenza del Commissario Liquidatore.

1. INFORMAZIONI GENERALI SULLA VENDITA DEL BENE

La vendita avviene ai sensi dell'art. 210 L.F.

2. PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

A titolo meramente esemplificativo, si indicano di seguito le principali condizioni della vendita.

L'Immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, come meglio descritto nella perizia di stima predisposta dall'Arch. Lavelli, consultabile sui seguenti portali, unitamente a materiale descrittivo fotografico e/o video: pvp.giustizia.it, astebook.it, aste.immobiliare.it, astebook.fallcoaste.it, immobiliare.it, idealista.it, astegiudiziarie.it.

La Procedura non assume responsabilità circa l'accuratezza del materiale descrittivo dell'Immobile; è pertanto onere di ciascun interessato prendere preventiva visione del lotto e delle sue caratteristiche.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione ambientale dell'Immobile alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione.

Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità dell'Immobile, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali – non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'Immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni relative alla Liquidazione Coatta Amministrativa, nonché a pignoramenti e/o sequestri; le cancellazioni saranno eseguite successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 Legge n. 400/1975, con oneri – ove previsti – a carico dell'acquirente.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati potranno presentare le offerte secondo le seguenti modalità; le offerte si intendono irrevocabili per 60 giorni dalla data indicata al punto 5.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte che rispettano i requisiti di cui *infra*, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

OFFERTA:

L'offerta dovrà essere presentata presso lo studio del Notaio Dott.ssa Silvia Dell'Oca in Colico (LC), Via Nazionale 54/B, nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 ed entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente data di cui al punto 5, in busta chiusa sigillata e controfirmata sul lembo di chiusura, all'esterno della quale dovrà essere annotata esclusivamente la seguente dicitura: **Liquidazione Coatta Amministrativa La Fenice Soc. Coop – in Liquidazione – Asta del 13/10/2023.**

Sulla busta saranno annotati, a cura del ricevente, la data e l'ora del deposito e il nome del depositante (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), previa sua identificazione; il ricevente rilascerà una ricevuta del deposito.

L'offerta dovrà essere redatta in bollo da € 16 e dovrà contenere:

i) **se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle **generalità complete** dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo) e dello stato personale (libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);

- **se l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, l'indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
 - **se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla procedura competitiva e renda in tale sede la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
 - **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - **se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - **se l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - presentatore;
 - soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea;
- ii) **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica:**
- l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese,
 - l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale) del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
 - una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;

- se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d'identità valida;
- iii) **l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta;**
- iv) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato in epigrafe;
- v) **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 60 giorni);
- vi) **uno o più assegni circolari, emessi da Banca italiana**, di importo corrispondente alla cauzione indicata in epigrafe;
- vii) l'indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di avvalersi di agevolazioni fiscali di qualsivoglia genere (prima casa, ecc.) e, ove necessario, la documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di Legge;
- viii) **la sottoscrizione** dell'offerente.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

5. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Il giorno **13 ottobre 2023 alle ore 10** si procederà all'apertura delle buste presso lo studio del Notaio Dott.ssa Silvia Dell'Oca in Colico, Via Nazionale 54/A, alla presenza del Commissario Liquidatore.

Ciascun offerente potrà presentarsi, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta, per cui l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

In caso di offerta unica: l'Immobile sarà aggiudicato all'offerente al prezzo offerto.

In presenza di più offerte ammissibili i cespiti saranno aggiudicati a colui che avrà effettuato l'offerta più alta.

Nel caso in cui sia impossibile aggiudicare i beni per la presenza di offerte di pari importo, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%) con aggiudicazione definitiva al migliore offerente; si farà luogo alla gara secondo le seguenti modalità:

- il prezzo base sarà pari a quello dell'offerta più alta ricevuta; i rilanci minimi saranno quelli indicati in epigrafe;
- trascorsi 2 (due) minuti dall'ultima offerta senza rilanci, l'Immobile sarà aggiudicato al maggior offerente.

Il verbale di gara, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente Regolamento, sarà depositato in copia presso il Ministero dello Sviluppo Economico.

La cauzione sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

La cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituita agli stessi.

6. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO – ONERI FISCALI

Il pagamento del **saldo prezzo**, comprensivo dell'IVA se dovuta, dedotta la cauzione già versata, dovrà avvenire **entro la data indicata nell'offerta, e comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario sul c/c IBAN **IT02B0569651200000004532X96** presso Banca Popolare di Sondrio, intestato alla Procedura, ovvero a mezzo assegni circolari emessi da Banca italiana e intestati a La Fenice Soc. Coop. – in Liquidazione – in LCA, da consegnare a mani del Commissario Liquidatore.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento del saldo prezzo di cui sopra, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà la cauzione, a titolo di multa**; inoltre, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al **pagamento, a titolo di penale, della differenza tra il prezzo**

offerto e il prezzo ricavato in esito a successive vendite, unito alla cauzione confiscata.

7. TRASFERIMENTO

La proprietà dell'Immobile sarà trasferita in favore dell'aggiudicatario in forza di **atto notarile** avanti al Notaio Silvia Dell'Oca del Distretto Notarile di Como e Lecco, contestualmente al pagamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati.

Le spese e tasse connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante, contestualmente alla stipulazione.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze di cui al punto 6.

8. PUBBLICITA'

Almeno 1 mese prima della data di cui al punto 5, il presente Regolamento sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui seguenti portali:

- www.astegiudiziarie.it
- www.pvp.giustizia.it;
- www.astebook.it;
- www.astebook.fallcoaste.it;
- www.immobiliare.it;
- www.idealista.it;
- www.casa.it,

9. VARIE

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta al Commissario Liquidatore Dott. Luigi Dego (Telefono 02/76009023).

10. FORO DI COMPETENZA

Per qualsivoglia controversia comunque riferibile al presente Regolamento, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Lecco.

11. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Regolamento di vendita sostituisce ogni precedente regolamento eventualmente pubblicato.

Colico, 4 settembre 2023

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

DOTT. LUIGI DEGO

