SERENA SOC. COOP. IN L.C.A.

(Sede liquidatoria: Bologna – 40128 - Via A. Calzoni, 1/3)

* * * * * *

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

PREVIA AUTORIZZAZIONE

DEL MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

AVVERTE

che il giorno **17 ottobre 2025, ore 10 e seguenti**, presso lo Studio del Notaio Claudio Viapiana in Bologna, Via Cesare Battisti n. 10 (tel 051-225206), saranno posti in vendita, in n. 6 lotti separati, beni immobili di proprietà di "SERENA SOC. COOP. in liquidazione coatta amministrativa" (sede legale Rimini Via Caduti di Marzabotto n. 36 - c.f. 03528280401), siti in Savignano sul Rubicone (FC), beni meglio descritti nella relazione peritale dell'Arch. Monica Cardin Fontana, dalla stessa asseverata con giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Bologna in data 2 febbraio 2015 depositata in copia presso lo studio del suddetto Notaio Claudio Viapiana, alla quale si rimanda per completezza di informazione e qui integralmente richiamata, per quanto sopra non descritto, e precisamente:

- **Ore 10:00:**

LOTTO 1: per il prezzo di euro 87.200,00 (già comprensivo delle spese per lavori condominiali e di fornitura e posa infissi anticipate dalla procedura di l.c.a.), oltre IVA se dovuta o in alternativa l'imposta di registro, accessori di legge, spese d'asta, spese notarili, di certificazione energetica ed altre connesse alla gara, nessuna esclusa

"Porzione di fabbricato, ad uso abitazione, situato in Comune di Savignano sul Rubicone (FC), Via Don Pietro Polazzi censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 21, mappale 1345, subalterno 35 unitamente ad autorimessa accatastata al subalterno 21 del medesimo foglio".

- **Ore 10:15:**

LOTTO 2: per il prezzo di euro 80.544,00 (già comprensivo delle spese per lavori condominiali e di fornitura e posa infissi anticipate dalla procedura di l.c.a.), oltre IVA se

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dovuta o in alternativa l'imposta di registro, accessori di legge, spese d'asta, spese notarili, di certificazione energetica ed altre connesse alla gara, nessuna esclusa

"Porzione di fabbricato, ad uso ufficio, situato in Comune di Savignano sul Rubicone (FC), Via Don Pietro Polazzi censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 21, mappale 1345, subalterno 36 unitamente ad autorimessa accatastata al subalterno 22 del medesimo foglio".

- **Ore 10:30:**

LOTTO 3: per il prezzo di euro 94.931,00 (già comprensivo delle spese per lavori condominiali e di fornitura e posa infissi anticipate dalla procedura di l.c.a.), oltre IVA se dovuta o in alternativa l'imposta di registro, accessori di legge, spese d'asta, spese notarili, di certificazione energetica ed altre connesse alla gara, nessuna esclusa

"Porzione di fabbricato, ad uso ufficio, situato in Comune di Savignano sul Rubicone (FC), Via Don Pietro Polazzi censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 21, mappale 1345, subalterno 12 unitamente ad autorimessa accatastata al subalterno 6 del medesimo foglio".

- **Ore 10:45:**

LOTTO 4: per il prezzo di euro 96.813,00 (già comprensivo delle spese per lavori condominiali e di fornitura e posa infissi anticipate dalla procedura di l.c.a.), oltre IVA se dovuta o in alternativa l'imposta di registro, accessori di legge, spese d'asta, spese notarili, di certificazione energetica ed altre connesse alla gara, nessuna esclusa

"Porzione di fabbricato, ad uso abitazione, situato in Comune di Savignano sul Rubicone (FC), Via Francia censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 21, mappale 1346, subalterno 38 (ex subalterno 25) unitamente ad autorimessa accatastata al subalterno 18 del medesimo foglio".

- **Ore 11:00:**

LOTTO 6: per il prezzo di euro 109.229,00 (già comprensivo delle spese per lavori condominiali e di fornitura e posa infissi anticipate dalla procedura di l.c.a.), oltre IVA se dovuta o in alternativa l'imposta di registro, accessori di legge, spese d'asta, spese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notarili, di certificazione energetica ed altre connesse alla gara, nessuna esclusa

"Porzione di fabbricato, ad uso abitazione, situato in Comune di Savignano sul Rubicone (FC), Via Francia censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 21, mappale 1346, subalterno 33 (ex subalterno 10) unitamente ad autorimessa accatastata al subalterno 4 del medesimo foglio".

- **Ore 11:15:**

  LOTTO 7: per il prezzo di euro 97.549,00 (già comprensivo delle spese per lavori condominiali e di fornitura e posa infissi anticipate dalla procedura di l.c.a.), oltre IVA se dovuta o in alternativa l'imposta di registro, accessori di legge, spese d'asta, spese notarili, di certificazione energetica ed altre connesse alla gara, nessuna esclusa

  "Porzione di fabbricato, ad uso abitazione, situato in Comune di Savignano sul Rubicone (FC), Via Francia censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 21, mappale 1346, subalterno 34 (ex subalterno 11) unitamente ad autorimessa accatastata al subalterno 5 del medesimo foglio".

MODALITÀ E CONDIZIONI

Alla raccolta delle offerte, all'aggiudicazione con o senza gara, come meglio infra precisato e alla stipulazione dell'atto di vendita, conseguente l'aggiudicazione, il sottoscritto ha delegato il Notaio Claudio Viapiana con studio in Bologna, Via Cesare Battisti n. 10, presso il quale saranno depositati bando, perizie, elaborati per consentirne la visione agli interessati e che si occuperà.

Coloro che sono interessati all'acquisto dovranno far pervenire nello studio del suindicato Notaio Claudio Viapiana, **entro le ore 15 del giorno 16 ottobre 2025,** una busta in plico chiuso e sigillato, recante all'esterno il numero del Lotto che si intende acquistare e contenente al suo interno:

a) **Offerta irrevocabile di partecipazione alla gara d'asta**, con l'esatta identificazione:

- delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo di nascita, residenza, codice fiscale, eventuale partita iva se rilevante, stato civile, recapito telefonico, copia di valido documento di identità);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- della specificazione del lotto per il quale intende partecipare alla gara;
- del prezzo che intende offrire, che non potrà essere inferiore al minimo come sopra specificato, non trovando applicazione l'art. 572, comma 3 c.p.c.;
- del termine di versamento del prezzo, che non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta irrevocabile dovrà essere sottoscritta dal soggetto interessato o dal mandatario munito di procura speciale o dal procuratore legale ai sensi dell'articolo 579 c.p.c.

In caso di offerta presentata a nome di una Società, dovrà essere allegata all'istanza la visura camerale aggiornata dal quale risulti la costituzione della Società, nonché la vigenza della carica ed i relativi poteri spettanti ai rappresentanti, oltre alla documentazione in copia delle eventuali deliberazioni degli organi sociali in ordine al conferimento e/o integrazione dei poteri spettanti al legale rappresentante.

Nel caso di offerente coniugato, si dovrà rendere autocertificazione in ordine al regime patrimoniale e, se dovesse trattarsi di regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;

Nel caso di offerente minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta;

b) Assegno circolare non trasferibile intestato a "SERENA SOC. COOP. in L.C.A", **recante una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, da imputarsi a cauzione. Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto; se invece diverrà aggiudicatario, la stessa verrà imputata in conto prezzo di aggiudicazione;

c) Assegno circolare non trasferibile intestato a "SERENA SOC. COOP. in L.C.A.", **recante una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto**, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, il predetto importo infruttifero sarà immediatamente restituito dopo la chiusura dell'incanto;

d) Dichiarazione di aver preso compiuta visione dell'avviso di vendita in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, e accettazione dello stesso;

e) Espressa dichiarazione di conoscere ed accettare che i beni verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, ritenendo i beni idonei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'uso che l'offerente intenderà farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ogni eccezione rimossa;

f) Impegno espresso dell'offerente a subentrare, alla Cooperativa SERENA in l.c.a., in caso di aggiudicazione, **nel Consorzio Castelvecchio**, con sede in Savignano sul Rubicone (FC), Via Unità d'Italia n. 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del relativo Statuto, per la quota riferibile all'unità immobiliare oggetto d'asta (27,77/1000) assumendosene i relativi obblighi, così come risultanti dall'Atto Costitutivo e Statuto del Consorzio che sono depositati in copia presso lo studio del Delegato alla vendita Notaio Claudio Viapiana in Bologna. Nell'atto di vendita, ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 dello Statuto, l'aggiudicatario dovrà dichiarare di ben conoscere e di accettare integralmente tutte le norme dell'atto Costitutivo e Statuto del Consorzio, obbligandosi a manlevare la Liquidatela da ogni obbligo e/o onere conseguente a detto subentro.

In particolare, il suddetto Consorzio è stato costituito in data 8/1/2019 fra tutti i soggetti titolari di diritti di proprietà su lotti e alloggi facenti parte della Lottizzazione ricompresa fra la Via Don Polazzi e la Via Francia in Savignano sul Rubicone (FC), Comparto C2-17, edificati in base a Permessi di Costruire rilasciati in origine a favore di Serena Scarl ora Serena Soc. Coop. in liquidazione coatta amministrativa.

Lo scopo del Consorzio è il completamento di uno stralcio delle opere di urbanizzazione afferenti i Lotti 1-2-3 all'interno del Comparto C2-17 come previsto dall'accordo di programma Rep 4102 del 23/4/2004, opere funzionali all'ottenimento della completa agibilità delle Palazzine A-B-C-D-E-F realizzate all'interno dei Lotti stessi (nelle quali sono ricompresi i beni all'asta) sino all'importo massimo previsto dal quadro economico richiesto dal Comune di Savignano sul Rubicone per le obbligazioni precedentemente assunte da Serena Soc. Coop. (euro 407.349,89), con un impegno di spesa massimo, riferito all'unità immobiliare oggetto d'asta, ipotizzato in euro 11.315,27, oltre le spese dovute, pro-quota, per la gestione ordinaria del Consorzio.

ESAME DELLE OFFERTE, GARA ED AGGIUDICAZIONE

Le offerte depositate presso lo studio del Notaio verranno aperte nella data indicata nell'avviso di vendita.

In caso di unica domanda, i beni si intenderanno automaticamente aggiudicati al soggetto indicato nella medesima per il prezzo offerto, comunque non inferiore al prezzo base come sopra determinato, non trovando applicazione l'art. 572, comma 3 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di pluralità di offerte valide riferite ad un singolo lotto, al fine di individuare il miglior offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con rialzo minimo non inferiore al 5% del prezzo base d'asta.

Allorché siano trascorsi trenta secondi dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita un'altra maggiore, i beni verranno aggiudicati all'ultimo offerente, in base alla sua migliore offerta, con proclamazione immediata.

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara entro 60 giorni dalla data della stessa, e, contestualmente, l'acquirente aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo prezzo di vendita e i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione, dell'acconto spese e del diritto all'acquisto.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Rimangono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- tutti gli oneri, i diritti ed i tributi derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita, come, ad esempio, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: le spese e gli oneri notarili relativi al verbale d'asta (qualora vi si proceda in presenza di più offerte), le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta, le spese inerenti la stipulazione dell'atto di trasferimento, comprensive delle imposte e tasse conseguenti al regime fiscale del trasferimento medesimo, le spese accessorie, le spese per la certificazione energetica ed eventuale accatastamento dell'immobile, nonché gli oneri relativi alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami pregiudizievoli, somme che saranno quantificate all'originario offerente o al vincitore della gara d'asta a cura del Notaio;
- le somme versate dalla Liquidatela al Consorzio Castelvecchio sino alla data del rogito definitivo (ammontanti alla data odierna ad euro 11.615,27), per la quota relativa all'unità immobiliare oggetto dell'aggiudicazione, che dovranno essere rimborsate entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene e/o comunque entro la data del rogito di trasferimento della proprietà;
- spese di asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nell'immobile.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

La proprietà, il possesso ed il godimento dei singoli immobili ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data, una volta effettuato il saldo prezzo, dalla stipula dell'atto notarile di trasferimento, che avverrà nelle ordinarie forme privatistiche, a rogito del medesimo Notaio Claudio Viapiana di Bologna.

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

Eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili in vendita verranno cancellate, successivamente al pagamento del saldo/prezzo, ai sensi della Legge 17 luglio 1975 n. 400 e quindi ad opera del Ministero competente, su richiesta del Commissario Liquidatore e sentito il Comitato di Sorveglianza, se esistente.

Il tutto a cura del predetto Notaio Claudio Viapiana di Bologna ed a spese dell'aggiudicatario in caso d'asta.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'asta, che i partecipanti alla gara dovranno espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ogni eccezione rimossa, con conseguente esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili, o, comunque, non evidenziati in perizia, nonché alla presenza degli oneri consortili di cui infra.

CONSISTENZA, REGOLARITÀ URBANISTICA, CONFORMITÀ

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata della perizia redatta dall'Arch. Cardin Fontana, infra richiamata, che deve intendersi qui per intero trascritta, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, la Procedura di liquidazione assumerà l'obbligo di effettuare tutte le menzioni e le allegazioni che dovessero essere necessarie ai fini della validità dell'atto traslativo, ma non assumerà nessuna garanzia nei confronti della parte acquirente in ordine alla perfetta conformità degli immobili alienati rispetto ai progetti approvati o presentati in Comune.

L'aggiudicatario dovrà altresì esonerare la Liquidatela dall'obbligo di consegnargli il certificato di agibilità degli immobili, qualora questo non fosse stato ancora rilasciato dalla competente Autorità comunale, ovvero qualora anche detto certificato non fosse mai stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilasciato per qualunque motivo, assumendo lo stesso aggiudicatario, in tal caso, l'onere di ottenerne a sue spese il rilascio dal Comune.

Con riferimento alle norme di sicurezza degli impianti installati negli immobili alienati, ai sensi del D.M. n. 37/2008, la Procedura resta esonerata dall'obbligo di consegnare la relativa certificazione di conformità alla Parte acquirente, fatta eccezione per la documentazione già in suo possesso.

In conformità alla vigente normativa in materia, la Procedura di liquidazione dovrà invece garantire la conformità degli immobili alle relative planimetrie depositate in Catasto, nonché produrre le Attestazioni di Certificazione Energetica degli immobili ad uso abitativo oggetto di trasferimento.

***

Del presente avviso di vendita verrà data pubblica notizia, prima della gara, per almeno 45 (quarantacinque) giorni sul sito internet "astegiudiziarie.it" e siti web dedicati nonché, almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia.

Per ogni informazione e per presa visione della perizia e relativi elaborati, nonché dell'Atto Costitutivo e Statuto del Consorzio Castelvecchio, rivolgersi al Notaio Claudio Viapiana con studio in Bologna, Via Cesare Battisti n. 10 Tel. 051-225206.

Bologna, lì 5 Agosto 2025.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Claudia Nanni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009