

AVVISO DI VENDITA

nell'ambito della procedura di

Liquidazione Coatta Amministrativa n. 137/2019

"COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA"

Con decreto ministeriale del n. 137/2019 è stata posta in liquidazione coatta amministrativa la società cooperativa Lavoratori della Brianza e nominato quale Commissario Liquidatore l'avv. Marco Greco, del foro di Milano, nato ad Ivrea (TO) il 1° settembre 1976, e domiciliato in Milano, via Lazzaro Papi 2,

Il Commissario Liquidatore,

ASTE
GIUDIZIARIE®

visto

ASTE
GIUDIZIARIE®

- L'art. 210 comma 2° l.f.;
- La relazione tecnica di stima asseverata del Geom. Marco Pettorali (all. 1);
- L'istanza prot. N. 230025 inviata al MIMIT il 26.07.2024 e le successive integrazioni e chiarimenti;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

giusta

- L'autorizzazione del MIMIT, prot. mimit . AOO_STV.REGISTRO UFFICIALE.U.0043490.11-03-2025 (all. 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ad ogni effetto di legge che presso lo studio del Notaio dott. Pericle Paciello, sito in Milano, via Beccaria n. 5, il giorno **29 maggio 2025, ore 15.30 (termine consegna buste: 28 maggio 2025, ore 13.00)**, si terranno le operazioni per **l'aggiudicazione in lotto unico del compendio immobiliare ad uso abitativo** ivi incluso deposto sottotetto così sinteticamente composto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a. Fabbricato con destinazione abitativa, costituito da sette unità e da un deposito sottotetto, facente parte del medesimo complesso immobiliare, distinti in catasto fg. 5, mapp. 233, sub. 701 e sub.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio di beni, così come sopra descritto è meglio specificato nella relazione tecnica di stima resa dal Geom. Marco Pettorali (**all. 2**).

ATTENZIONE: A fini di questo bando non si deve tenere conto degli altri lotti (compendio immobiliare ad uso commerciale) parimenti illustrati nella relazione, i quali costituiranno oggetto di separata procedura di vendita. L'offerente, altresì, prende atto del fatto che la parte immobiliare ad uso abitativo ha e dà accesso al cancello elettrico di ingresso ed al cancello pedonale.

Tutto ciò premesso si indicano di seguito le modalità, i termini e le condizioni relative alle fasi della procedura di vendita.

1. STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO E VALORE OFFERTE

Il valore del suddetto compendio – che viene posto in vendita come **unico lotto costituito da 8 unità** - è pari ad **€ 321.000,00 (trecentoventunomila/00)**, così suddiviso secondo la relazione peritale:

- a. Unità 1, appartamento, pari ad **€ 31.000,00 (trentunomila/00)**;
- b. Unità 2, appartamento, pari ad **€ 53.000,00 (cinquantatremila/00)**;
- c. Unità 3, appartamento, pari ad **€ 48.000,00 (quarantottomila/00)**;
- d. Unità 4, appartamento, pari ad **€ 56.000,00 (cinquantaseimila/00)**;
- e. Unità 5, appartamento, pari ad **€ 47.000,00 (quarantasettemila/00)**;
- f. Unità 6, appartamento, pari ad **€ 42.000,00 (quarantaduemila/00)**;
- g. Unità 7, appartamento, pari ad **€ 33.000,00 (trentatremila/00)**;
- h. Unità 8, deposito sottotetto, pari ad **€ 11.000,00 (undicimila/00)**;

Il primo tentativo di vendita senza incanto è, per provvedimento del MIMIT, al predetto valore di perizia. Rilancio minimo non inferiore al 5% e quindi non inferiore ad € 16.050,00 (sedecimilacinquanta/00). Sono escluse dal predetto valore ogni e qualsivoglia tassa, imposta e spese

notarili, nonché il rimborso spese di asta e il compenso (*fee*) dell'intermediario che, essendo relative alla cessione, rimangono ad integrale **carico dell'aggiudicatario**.

2. PROCEDURA PER LA CESSIONE

- a. La cessione avrà luogo mediante l'espletamento di una gara per l'aggiudicazione al miglior offerente del compendio sopra descritto, cui farà seguito, nei termini previsti dal presente bando, la stipula del contratto di compravendita.
- b. La cessione è regolamentata in primo luogo dal provvedimento autorizzativo del MIMIT (**all. 1**) richiamato in premessa che, quale *lex specialis*, prevale su ogni altra disciplina.
- c. L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare;
- d. la vendita senza incanto, salvo quanto nel seguito meglio spiegato, sarà effettuata dinanzi al Notaio dott. Pericle Paciello, presso lo studio del quale, in Milano, via Beccaria 5, sarà depositata – oltre che pubblicata on line – tutta la documentazione inerente la gara stessa (il presente regolamento, la perizia, eventuali contratti esistenti), per consentirne la visione agli interessati;
- e. come da provvedimento del MIMIT richiamato in premessa, la gara, effettuata mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno quarantacinque giorni sul sito **www.astegiudiziarie.it** e sui siti web dedicati, nonché, per almeno due volte consecutive di cui una in un giorno festivo, su un quotidiano a tiratura nazionale e locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia;
- f. le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita saranno effettuate mediante il ricorso ad un *advisor*, individuato nella OLGiate 21 S.R.L. con sede in Bergamo, via Carducci 21 – olgiate@ital-home.it, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore. Olgiate 21 s.r.l. è **l'unico advisor autorizzato dalla procedura**. All'*advisor* l'assegnatario dovrà riconoscere un compenso del 3% sul valore di assegnazione.

- g. per la partecipazione, **l'offerente dovrà** depositare, entro e non oltre il **28 maggio 2025, ore 13.00**, presso lo Studio del Notaio Paciello in Milano, **plico chiuso e sigillato** contenente a pena di esclusione tutto quanto previsto nel successivo art. 3.
- h. I cespiti saranno aggiudicati a colui che avrà effettuato l'offerta più alta all'esito della procedura nel seguito descritta;
- i. L'offerta non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato dal MIMIT, a pena di esclusione dalla gara.
- j. **nel caso di pluralità di offerte valide, 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, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.;
- k. della gara il Notaio dovrà redigere apposito verbale;
- l. **l'atto pubblico di trasferimento** - in favore dell'aggiudicatario definitivo - sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara **entro massimo 60 giorni** dalla data della stessa aggiudicazione e contestualmente l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto;
- m. il regolamento di gara, per quanto qui non espressamente riportato, è integrato ove non incompatibili con le regole sopra esposte, dalle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., ***con espressa esclusione dell'art.572 co. 3 c.p.c. la cui applicazione non è prevista nell'istanza in esame;***
- n. le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art.5, L. n.400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente;
- o. Potranno partecipare alla gara i soggetti, italiani o esteri, individuali o collettivi muniti o meno di personalità giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza che ne faranno richiesta.
- p. Non possono partecipare alla gara i soggetti che, alla data della presentazione dell'offerta, si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza e/o la cessazione dell'attività, o siano sottoposti a loro volta a gestione coattiva.

- q. Le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire presso lo studio notarile sopra indicato **entro le ore 13.00 del giorno 28 maggio 2025.**
- r. Il presente avviso viene pubblicizzato come segue:
- i. mediante pubblicazione nel sito www.astegiudiziarie.it
 - ii. mediante pubblicazione per almeno **due volte consecutive** di cui una in un giorno festivo, su un quotidiano a tiratura nazionale e locale
 - iii. attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia.
- s. Maggiori informazioni relativamente al bene oggetto di vendita potranno essere acquisite, previa fissazione di appuntamento, presso l'intermediario, ovvero presso gli studi professionali del notaio incaricato ovvero del Commissario Liquidatore.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA

- a. L'offerta contenuta in busta chiusa – che sulla parte esterna dovrà solo indicare la seguente dicitura: “LCA 137_19_Offerta per Compendio Immobiliare Uso Abitativo Casatenovo” deve contenere, **a pena di inefficacia ed esclusione dalla gara,** tutto quanto segue:
- i. Foglio sottoscritto, in regola con il bollo (marca da € 16,00 apposta ed annullata mediante firma) contenente:
 1. i dati identificativi dell'offerente;
 2. l'indicazione del prezzo offerto;
 3. la precisazione che trattasi di offerta irrevocabile di acquisto;
 4. l'accettazione espressa dei termini e condizioni del presente bando;
 5. dichiarazione con la quale l'offerente riconosce di aver appreso il contenuto della perizia descrittiva del lotto oggetto di vendita;
 6. dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali.
 - ii. Con riferimento ai dati identificativi dell'offerente, in particolare, nel caso di persone fisiche esercenti attività di impresa o soggetti diversi da persone fisiche, dovrà allegarsi fotocopia di un valido documento di riconoscimento della persona fisica che ha sottoscritto l'offerta e nel caso di sottoscrizione dell'offerta da parte del legale

rappresentante anche il titolo che conferisce il potere di rappresentanza, l'iscrizione al registro delle imprese e la dichiarazione di insussistenza di procedure di liquidazione, concorsuali o che comunque denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività o l'essere sottoposti a gestione coattiva;

- iii. visura camerale della società offerente.
- iv. **assegno circolare** intestato alla procedura per l'importo pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo;
- v. **ulteriore e separato assegno circolare** intestato alla procedura per l'importo pari al **5% del prezzo offerto**, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo è infruttifero;
- vi. L'intestazione da utilizzare per gli assegni circolari di cui ai precedenti punti vi) e vii) è "LCA 137/2019 COOP. DI CONSUMO LAV. BRIANZA IN L.C.A.".
- vii. I depositi di cui ai precedenti punti vi) e vii) sono **infruttiferi**.

b. Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno **29 maggio 2025, ore 14.30** presso lo studio del Notaio Pericle Paciello, sito in Milano, via Beccaria 5, alla presenza del Commissario Liquidatore.

c. Alla gara potranno partecipare gli offerenti personalmente, il legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero tramite rappresentante munito di procura notarile. In casi di dichiarazione presentata da più soggetti l'indicazione di quello tra questi che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

d. Si precisa che:

- i. **qualora sia presentata una sola offerta** pari o superiore al valore dell'immobile così come indicato nel bando la stessa potrà essere accolta e quindi si procederà all'aggiudicazione;
- ii. **qualora siano presentate più offerte** pari o superiori al valore indicato in premessa:
 - 1. si inviteranno gli offerenti presenti, ad una gara al rialzo; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di (tre) minuti dall'offerta precedente non potrà essere inferiore all'aumento minimo indicato nel presente bando (5% rispetto all'offerta precedente). In ogni caso

l'accoglimento dell'offerta è rimessa all'insindacabile giudizio del commissario liquidatore.

e. **In caso di offerte plurime, laddove nessuno dei soggetti presenti manifestasse l'interesse o la volontà di partecipare alla gara, l'immobile verrà assegnato:**

1. A colui il quale abbia presentato l'offerta più alta;
2. In caso di parità di valore di offerta, **l'aggiudicazione verrà disposta in favore del soggetto che risulterà aver presentato per primo l'offerta.**

f. Le offerte sono da ritenersi irrevocabili per la durata di 120 giorni;

g. Tutte le notizie inerenti all'immobile oggetto di compravendita se pur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla gara, sui quali grava pertanto l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva.

4. AGGIUDICAZIONE

a. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al momento della stipula del contratto di compravendita al versamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, presso il Notaio, utilizzando il conto dedicato del professionista, secondo le istruzioni che lo stesso Notaio fornirà. Nella medesima sede l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento dei diritti, oneri e spese anche di natura fiscale inerenti la vendita;

b. In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

5. CONDIZIONI DI TRASFERIMENTO

a. Quanto descritto verrà posto in vendita secondo la più precisa descrizione del Geom. Pettorali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova oggi, da considerarsi noto ed accettato da parte dell'offerente – aggiudicatario.

b. **ATTENZIONE:**

- i. La vendita è a corpo ed eventuali differenze di consistenza non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Ogni onere fiscale e spesa è a carico dell'acquirente aggiudicatario.

- ii. come previsto dall'Aut. Mimit (all. 1) i beni sociali saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali 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. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di **qualsunque genere** presenti sugli immobili al momento dell'aggiudicazione;

c. Le eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 Legge 400/75.

d. Il presente avviso non costituisce in alcun modo proposta di vendita e/o offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., bensì semplice invito a partecipare cui non segue alcun obbligo a carico della procedura di liquidazione coatta amministrativa. L'invito non consolida in capo agli offerenti alcun diritto né aspettative né può far sorgere in capo a terzi diritti e corrispettivi per mediazioni e consulenze professionali.

e. Si allegano e costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente avviso:

- i. All. 1- Provvedimento autorizzativo MIMIT
- ii. All. 2 - Perizia Geom. Marco Pettorali.

Milano, li 14 marzo 2025

Il Commissario Liquidatore

Avv. Marco Greco