

**L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS IN LIQUIDAZIONE in  
liquidazione coatta amministrativa**

Cod. Fisc.e P. Iva 01137410195

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 01/08/2022 n. 212/2022  
pubblicato sulla G.U. n. 191 del 17 Agosto 2022

Commissario Liquidatore: Dottor Alessandro Tantardini

Sede della liquidazione: 26100 Cremona Via Gaetano Tibaldi n. 5

Tel. 0372/411994, e-mail: [info@studiotantardini.it](mailto:info@studiotantardini.it) pec:

[lca212.2022cremona@pecliquidazioni.it](mailto:lca212.2022cremona@pecliquidazioni.it)

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto commissario liquidatore Dott. Alessandro Tantardini,

**PREMESSO**

che il Ministero delle imprese e del made in Italy ha autorizzato la vendita del bene immobile sito nel comune di Bonemerse Via G. Marconi n. 3;

che l'immobile è stato valutato dal perito estimatore nominato dal sottoscritto;

che, relativamente agli immobili, risultano alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie ed alle schede catastali che possono essere sanate come specificatamente indicato nella perizia;

tutto ciò premesso il sottoscritto commissario liquidatore,

visto l'art. 210 Legge Fallimentare,

**PROPONE**

la cessione della proprietà del bene immobile come di seguito descritti:

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene immobile posto in comune di Bonemerse via G. Marconi n. 3 risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

F.4 mapp. 176 SUB.501 via Marconi Guglielmo n. 3 P. T-1 cat. D/7 rendita Euro 3.340,00

Sullo stesso grava la seguente iscrizione, come da certificato ipotecario:

Ipoteca volontaria iscritta a Cremona il 27 febbraio 2017 ai nn. 1467/208 a favore della Banca "Credito Padano Banca di Credito Cooperativo società cooperativa" con sede in Cremona, codice fiscale n. 01039280191 e domicilio ipotecario eletto in Cremona, via Dante n. 213, e a carico della società "L'Arca Società Cooperativa Sociale Onlus" con sede in Cremona di Euro 577.500,00 di cui Euro 330.000,00 per capitale al tasso di interesse annuo del 2,3% e scadenza 15 anni, in forza di atto in data 15 febbraio 2017 n. 16366/7553 di repertorio Notaio Giovanni Corioni di Cremona, registrato a 27/02/2017 al N. 2164 Serie 1T e annotata di Erogazione a saldo in data 28 marzo 2019 ai nn. 2685/591.

L'immobile risulta libero.

Per una più dettagliata descrizione si rimanda alla perizia dello stimatore liberamente consultabile, previo appuntamento, presso il Notaio incaricato dottoressa Laura Genio con studio in Cremona via Milazzo n. 23 tel 0372/38716.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA, GIORNO ED ORA**

La vendita avrà luogo presso il Notaio incaricato dottoressa Laura Genio con studio in Cremona via Milazzo n. 23 tel 0372/38716.

**il giorno giovedì 6 febbraio 2025 alle ore 11,30**

per l'apertura delle buste alla presenza delle parti, degli eventuali offerenti e di eventuali creditori iscritti.

**PREZZO BASE**



La vendita avverrà al prezzo base di €. 138.577,00

A tali importi andranno aggiunti gli eventuali oneri di legge.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, oneri notarili comprese le spese di cancellazione ipoteche, le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale e quant'altro inerenti la vendita e il trapasso della proprietà del bene aggiudicato, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di I.V.A. ove dovuta, imposta di registro calcolata a norma di legge, trascrizione del decreto di trasferimento, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, volture catastali, oneri notarili, spese di sanatoria ecc., saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario.

La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; trova applicazione l'art. 2922 c.c.

Si precisa a tale proposito che:

La presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. In sintesi, l'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato del bene oggetto di cessione.

## OFFERTE DI ACQUISTO

Ogni offerente dovrà depositare l'offerta in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno mercoledì 5 febbraio 2025, presso il Notaio incaricato dottoressa Laura Genio con studio in Cremona via Milazzo n. 23 tel 0372/38716 (previo appuntamento). Sulla busta contenente l'offerta dovrà essere indicato "Offerta per l'acquisto di beni immobili L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS in liquidazione coatta amministrativa"

- **domanda di partecipazione** redatta in **bollo da € 16,00** che dovrà riportare: 1) le complete generalità dell'offerente/i, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto; 2) l'indicazione del prezzo offerto, che **non dovrà essere inferiore al prezzo base**; 3) la specificazione di aver preso visione della perizia unitamente agli allegati e dell'avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto; 4) un recapito telefonico e di posta elettronica; 5) il regime fiscale agevolato per la tassazione dell'atto di trasferimento solo nel caso in cui l'offerente intenda avvalersene; 6) **ad ogni domanda, a pena di esclusione, dovrà essere allegata la copia del presente bando, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste;** 7) l'offerente dovrà altresì precisare eventuali richieste di agevolazioni fiscali che dovrà poi documentare adeguatamente, fatta salva ogni determinazione dell'Agenzia delle Entrate.

Alla domanda dovrà essere allegata la copia fotostatica del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente. In caso di offerta presentata per conto di una società, dovrà essere prodotto anche il certificato del registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società, regolarmente iscritta ed i poteri conferiti all'offerente, la delibera dell'Organo Amministrativo che autorizza il legale rappresentante all'operazione, se necessario, nonché allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

- **dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile** intestato a "L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS in liquidazione coatta



**amministrativa**", di una somma pari almeno al 10% del prezzo proposto, da imputarsi a cauzione;

- **dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile** intestato a a "L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS in liquidazione coatta amministrativa", di un importo pari al 5% + IVA del prezzo offerto per l'immobile a titolo di acconto spese e diritti di gara.

**Nella formulazione dell'offerta si tenga conto:**

- che la stessa è irrevocabile e potrà essere sottoscritta da chiunque tranne il debitore;
- che il bene oggetto dell'offerta non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- che se l'offerente comprende più soggetti, essi potranno sottoscrivere una sola offerta di acquisto indicando i dati di tutti gli offerenti e la percentuale di intestazione in mancanza della quale l'intestazione avverrà indistintamente a tutti gli offerenti;
- che se l'offerente è un minore e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la responsabilità genitoriale, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- che se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri;
- che l'offerta di acquisto potrà essere presentata anche secondo le forme previste dall'art. 583 del Codice di procedura civile.

La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; trova applicazione l'art. 2922 c.c.

La vendita si deve considerare come forzata e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

In sintesi, gli aggiudicatari rinunciano quindi a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato del bene oggetto di cessione.

## **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il giorno **giovedì 6 febbraio 2025, alle ore 11,30**, presso il Notaio incaricato dottoressa Laura Genio con studio in Cremona via Milazzo n. 23 tel 0372/38716, si procederà ad aprire le buste depositate tenendo presente che:

in caso di partecipazione di un unico offerente, ogni singolo lotto verrà comunque allo stesso aggiudicato;

nel caso siano state depositate più offerte avrà luogo, per ogni singolo lotto, una gara tra gli offerenti che si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il prezzo base corrisponderà all'offerta più alta presentata. Nel caso di parità tra le offerte sarà considerata quella depositata prima in ordine di tempo;
- tutti i partecipanti potranno presentare rilanci per un importo non inferiore al 5%;
- risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore senza che vi sia stato alcun rilancio nel tempo di un minuto dalla presentazione della stessa;



In caso di offerte di pari importo, qualora nessuno degli offerenti effettui il rilancio, i beni saranno aggiudicati a colui che abbia presentato l'offerta per primo presso il notaio incaricato. In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, i beni potranno essere aggiudicati ugualmente al medesimo anche se assente. Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti. Entro dieci giorni dalla redazione il verbale di aggiudicazione sarà trasmesso al Ministero delle Imprese e del Made in Italy. L'offerente non aggiudicatario avrà in restituzione la cauzione.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il pagamento del compenso, soggetto ad IVA (22%), spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie, detraendo quanto già versato al momento del deposito dell'offerta, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione pari al 2% del valore di aggiudicazione per l'immobile.

Sarà in ogni caso facoltà del Commissario Liquidatore sospendere la vendita nel caso di prezzo non ritenuto congruo.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dell'immobile ha facoltà di versare il saldo prezzo, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585, comma II C.p.c. entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo (contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento) dovrà dichiarare di avvalersi di tale mutuo e le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante mediante assegno circolare intestato **L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS in liquidazione coatta amministrativa**.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà corrispondere, alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, che dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione, il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato "**L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS in liquidazione coatta amministrativa**", sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione (la quale verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura) e di pagare eventualmente la differenza fra il prezzo offerto e quello di effettiva aggiudicazione. Il Commissario Liquidatore potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi. La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

Contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile, l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio rogante il saldo delle spese e degli onorari del notaio. Il trasferimento non avrà luogo, se non contestualmente all'integrale versamento del prezzo e del saldo delle spese da parte dell'aggiudicatario.

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti gli eventuali oneri di legge.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, oneri notarili, le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale e quant'altro inerenti la vendita e il trapasso della proprietà dei beni aggiudicati, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di I.V.A. ove dovuta, imposta di registro calcolata a norma di legge, trascrizione del decreto di trasferimento, volture catastali, oneri notarili, spese di sanatoria ecc., saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario.

### **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

L'atto di vendita dell'immobile verrà stipulato presso lo studio notarile scelto dal Commissario Liquidatore; come già indicato, le competenze dovute al suddetto Notaio per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario il quale in sede di atto provvederà al relativo pagamento.



## **CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Successivamente alla stipula del rogito notarile di vendita, all'incasso del prezzo ed al pagamento di tutte le spese, il Commissario Giudiziale provvederà a richiedere al Ministero delle Imprese e del Made in Italy l'autorizzazione alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene. A seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Autorità di vigilanza (Ministero delle Imprese e del Made in Italy) il notaio che ha provveduto a redigere l'atto di trasferimento, provvederà alla formale cancellazione. Tutti gli oneri per la cancellazione delle ipoteche e di tutte le formalità pregiudizievoli saranno posti a totale carico dell'aggiudicatario.

## **PUBBLICITÀ, INFORMAZIONE E COMUNICAZIONI**

La vendita sarà pubblicizzata sul quotidiano "LA PROVINCIA DI CREMONA" e sui siti Internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (e siti Internet collegati) [www.ivgcremona.it](http://www.ivgcremona.it) [www.ivgcremona.fallcoaste.it](http://www.ivgcremona.fallcoaste.it). Nei suddetti siti verranno evidenziate le condizioni generali di gara e verrà messa a disposizione copia della perizia di stima del bene oggetto di cessione e copia del presente bando di vendita.

Il suddetto bando verrà altresì pubblicato sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Infine il commissario liquidatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente bando potranno essere richiesti al commissario liquidatore tramite P.E.C. all'indirizzo [lca212.2022cremona@pecliquidazioni.it](mailto:lca212.2022cremona@pecliquidazioni.it) o al numero telefonico 0372/411994 ovvero al Notaio incaricato dottoressa Laura Genio con studio in Cremona via Milazzo n. 23 tel 0372/38716, ovvero all'IVG di CREMONA tramite e-mail all'indirizzo [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it) o al n. telefonico 0372/20200 o 0372/800347.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 Codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la procedura e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge. Si precisa che alla presente procedura di scelta del contraente avente natura coattiva a tutti gli effetti saranno applicabili le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 Legge Fallimentare.

Si precisa che l'acquisto dei beni oggetto del presente bando è da intendersi effettuato come segue: "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione".

Sino al momento del perfezionamento della cessione, il commissario liquidatore si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura competitiva ovvero di modificare o integrare il presente bando di gara, senza che gli offerenti possano per tale motivo avanzare nei confronti del commissario liquidatore alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o a titolo di indennizzo.

PER CONCORDARE VISITE (GRATUITE) È NECESSARIO PRENOTARSI INVIANDO UN'E-MAIL ALL'INDIRIZZO: [VISITE@IVGCREMONA.IT](mailto:VISITE@IVGCREMONA.IT) allegando un documento d'identità e un recapito telefonico.