

# Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI,  
IL SISTEMA COOPERATIVO E LE GESTIONI COMMISSARIALI  
DIV. VI

## **BANDO DI GARA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Commissario Liquidatore: **Dott. Carlo Milani**

Liquidazione Coatta Amministrativa ex art.2545 *terdecies* c.c., della Soc. Coop. Ed. "██████████ A", con sede in ██████████, disposta con Decr. Min. Sviluppo Economico D.M. 14/02/2017, n. 89/2017.

Il sottoscritto Dott. Carlo Milani, quale Commissario Liquidatore della Cooperativa in epigrafe

### **CONSIDERATO**

-che in relazione a quanto disposto dall'art. 107 l.fall., **occorre procedere alla vendita di beni immobili della Coop Edilizia ██████████ in liquidazione coatta amministrativa, ubicati in Sarzana, Santo Stefano di Magra, Vernazza e La Spezia;** che è stata elaborata la perizia di stima dal perito incaricato della procedura, Arch. Andrea Beconcini, e che di quanto in essa rilevato si è tenuto conto per quanto in appresso;

### **DISPONE**

procedersi alla vendita degli immobili, con il **sistema della raccolta delle offerte in busta chiusa, con successiva eventuale gara in forma orale**, alle condizioni infra indicate, sull'offerta più alta, secondo le modalità che seguiranno e

### **RENDE NOTO**

che la procedura per l'individuazione dell'acquirente si **terrà il giorno 26 ottobre 2021 con inizio alle ore 10,30 presso lo Studio del Notaio Pasquale Scrufari, sito in Sarzana, Via Muccini 74 bis**, alle seguenti condizioni che formano parte integrante del presente bando.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**Lotti n. 1 / 2 / 3/ 4a-4b-4c / 5 – Terreni in Sarzana, fabbricati in costruzione in Santo Stefano di Magra, Garages/Depositi/Fondo commerciale in La Spezia, terreni in Vernazza (ammontare totale valore asta: €5.047.613,96).**

**LOTTO 1- Terreni situati nel Comune di Sarzana in via Paolo Diana località Olmo, tali terreni vantano una superficie commerciale di 8.365 mq (area edificabile) + 7.052,00 (area “vasche di compensazione”) mq = 15.417,00 mq. Base asta 678.286,62 (LOTTO 1).**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Parte del lotto, area edificabile oggetto di strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) con variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.), è collegato al centro della città di Sarzana tramite un ponte realizzato dalla Cooperativa che permette un collegamento con il centro storico; parte si trova tra la via Variante Cisa ed il canale Turi. Questi ultimi terreni dovevano diventare luogo di realizzazione di vasche di compensazione a servizio del comparto in progetto. Allo stato attuale tali terreni sono parte integrante per la eventuale realizzazione del comparto.

Identificazione catastale:

- area edificabile:

Fg 40 particella 75 (catasto terreni) superficie mq 1877

Fg 40 particella 85 (catasto terreni) superficie mq 90

Fg 40 particella 347 (catasto terreni) superficie mq 4100

Fg 40 particella 428 (catasto terreni) superficie mq 1983

Fg 40 particella 429 (catasto terreni) superficie mq 140

Fg 40 particella 430 (catasto fabbricati) superficie mq 10

Fg 40 particella 656 (catasto fabbricati) superficie mq 165

I beni di cui sopra sono gravati da:

ipoteca volontaria, stipulata il 14/12/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Calabrese De Feo Francesco ai nn. 66400/18463 di repertorio, iscritta il 17/12/2010 a La Spezia ai nn. R.P. 989 – R.G. 4922, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 40, particelle 75, 85, 656, 347, 428, 429, 430;

ipoteca giudiziale, stipulata il 29/12/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale al n. 2091 di repertorio, iscritta il 31/03/2016 ai nn. R.P. 173 – R.G. 1103, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 40, particelle 75, 85, 656, 347, 428, 429, 430, foglio 43 particelle 450, 453, 455;

ipoteca giudiziale, stipulata il 28/04/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia ai nn. 3058/2016 di repertorio, iscritta il 29/04/2016 a La Spezia ai nn. R.P. 223 – R.G. 1517, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili

identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 40, particelle 75, 85, 656, 347, 428, 429, 430, foglio 43 particelle 450, 453, 455.

- area "vasche di compensazione":

Fg 40 particella 303 (catasto terreni) superficie mq 320

Fg 40 particella 322 (catasto terreni) superficie mq 3850

Fg 40 particella 323 (catasto terreni) superficie mq 2880

Fg 40 particella 324 (catasto terreni) superficie mq 2

I beni sono gravati da:

ipoteca volontaria, stipulata il 14/12/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Calabrese De Feo Francesco ai nn. 66400/18463 di repertorio, iscritta il 17/12/2010 a La Spezia ai nn. R.P. 989 – R.G. 4922, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 40, particelle 75, 83, 85, 322, 656, 347, 428, 429, 430.

Il valore di perizia attribuito dal perito incaricato arch. Andrea Beconcini è di **Euro 678.286,62 (LOTTO 1)**.

Si precisa che i permessi a costruire sono decaduti a seguito della decorrenza dei termini, il piano particolareggiato di validità è ancora in vigore per 10 anni dalla data di adozione ossia dal 20.04.2012.

Si precisa altresì che il lotto gode a proprio favore di un vicolo di servitù come da perizia tecnica asseverata.

**LOTTO 2- Terreni situati nel Comune di Sarzana via Pasquale Berghini località Olmo. Tali terreni vantano una superficie commerciale di 30.875 mq. Base asta 634.815,07.**

I beni sono posti all'interno del quartiere Olmo, in un'area prevalentemente residenziale, con giacitura pressochè pianeggiante. Il lotto è compreso all'interno di un'area oggetto di strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) con variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.). All'interno dell'area sono stati realizzati lo scavo di fondazione di uno degli edifici in progetto e la strada di cantiere.

Identificazioni catastali:

- area oggetto di SUA:

Fg 42 particella 392 (catasto terreni) superficie 3.152 mq

Fg 42 particella 394 (catasto terreni) superficie 1.625 mq

Fg 42 particella 448 (catasto terreni) superficie 2.011 mq

Fg 42 particella 449 (catasto terreni) superficie 2.330 mq

Fg 43 particella 450 (catasto terreni) superficie 575 mq

Fg 43 particella 453 (catasto terreni) superficie 722 mq

Fg 43 particella 455 (catasto terreni) superficie 1.178 mq

Fg 43 particella 472 (catasto terreni) superficie 971 mq

Fg 43 particella 490 (catasto terreni) superficie 1.408 mq

Fg 43 particella 491 (catasto terreni) superficie 779 mq

I beni sono gravati da:

ipoteca volontaria, stipulata il 09/04/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Calabrese De Feo Francesco ai nn. 65698/17946 di repertorio, iscritta il 15/04/2010 a La Spezia ai nn. R.P. 372 – R.G. 1468, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 42, particelle 392, 394, 449, 448, foglio 43 particelle 450, 453, 472, 490, 491;

ipoteca giudiziale, stipulata il 03/04/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia al n. 301 di repertorio, iscritta il 15/04/2015 a La Spezia ai nn. R.P. 185 – R.G. 1139, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 43 particelle 450, 453, 455;

ipoteca giudiziale, stipulata il 29/12/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale al n. 2091 di repertorio, iscritta il 31/03/2016 ai nn. R.P. 173 – R.G. 1103, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 40, particelle 75, 85, 656, 347, 428, 429, 430, foglio 43 particelle 450, 453, 455;

ipoteca giudiziale, stipulata il 28/04/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia ai nn. 3058/2016 di repertorio, iscritta il 29/04/2016 a La Spezia ai nn. R.P. 223 – R.G. 1517, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 40, particelle 75, 85, 656, 347, 428, 429, 430, foglio 43 particelle 450, 453, 455;

ipoteca giudiziale, stipulata il 03/05/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia ai nn. 737/2016 di repertorio, iscritta il 10/05/2016 a La Spezia ai nn. R.P.237 – R.G. 1667, derivante da sentenza di condanna. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 43 particelle 450, 453, 455.

pignoramento, stipulato il 27/02/2017 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia ai nn. 418/2017 di repertorio, trascritto il 10/03/2017 a La Spezia ai nn. R.P. 656 - R.G. 913, derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 42, particelle 392, 394.

- aree limitrofe:

Fg 42 particella 407 (catasto terreni) superficie 1.127 mq

Fg 42 particella 447 (catasto terreni) superficie 10.669 mq

Fg 42 particella 450 (catasto terreni) superficie 1.954 mq

Fg 43 particella 474 (catasto terreni) superficie 251 mq

Fg 43 particella 480 (catasto terreni) superficie 12 mq

Fg 43 particella 482 (catasto terreni) superficie 68 mq

Fg 43 particella 489 (catasto terreni) superficie 1.742 mq

Fg 43 particella 492 (catasto terreni) superficie 301 mq

I beni sono gravati da:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29.12.2015, n. rep. 2091, trascritta a La Spezia il 31.03.2016 al R.P. n. 173, R.G. n. 1103, a favore del sig. Mocchi Gianni, riferita ai beni censiti al Catasto dei Terreni al foglio 42, mappali 129, 407 e 450;

ipoteca giudiziale, stipulata il 03/04/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale al n. 301 di repertorio, iscritta il 15/04/2015 ai nn. R.P. 185 – R.G. 1139, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita all' immobile identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 42, particella 450, 447, foglio 43 mappale 489, 492;

ipoteca giudiziale, stipulata il 28/04/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale al n. 3058/2016 di repertorio, iscritta il 29/04/2016 ai nn. R.P. 223 – R.G. 1517, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita all' immobile identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 42, particella 450, 447, foglio 43 mappale 489, 492;

ipoteca giudiziale, stipulata il 03/05/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale al n. 737/2016 di repertorio, iscritta il 10/05/2016 ai nn. R.P. 237 – R.G. 1667, derivante da sentenza di condanna. La formalità è riferita all' immobile identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 42, particella 450, 447, foglio 43 mappale 489, 492;

Pignoramento del 27.02.2017 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia ai nn. 418/2017 di repertorio, trascritto a La Spezia il 10.03.2017 al R.P. n. 656, R.G. n. 913,

riferito agli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati di Sarzana al foglio 43, particella 421 e al Catasto del Terreni al foglio 42 mappale 450, 447, foglio 43 mappali 489, 492.

Il valore di perizia attribuito dal perito incaricato arch. Andrea Beconcini è di **Euro 634.815,07 (LOTTO 2)**.

Si precisa che i permessi a costruire sono decaduti a seguito della decorrenza dei termini, il piano particolareggiato di validità è ancora in vigore per 10 anni dalla data di adozione ossia dal 29.03.2012.

**LOTTO 3 - edifici residenziali località Ara in Santo Stefano di Magra. Base asta 2.920.745,00.**

Trattasi di compendio immobiliare in fase di costruzione, è costituito da 4 corpi di fabbrica ciascuno dei quali si sviluppa su due livelli fuori terra, un livello sottotetto accessibile e un seminterrato, ogni edificio è provvisto di spazio comune coperto. Gli immobili in costruzione insistono su terreni di superficie commerciale pari 11.324 mq.

I corpi fabbrica sono così distribuiti:

- blocco A: piano terra composto da 6 appartamenti di cui 4 provvisti di locale seminterrato; il piano primo composto da 6 appartamenti di cui 4 dotati di locale sottotetto praticabile, 2 di essi dispongono di lastrico solare.
- blocco B: piano terra composto da 7 appartamenti di cui 5 provvisti di locale seminterrato; il piano primo composto da 7 appartamenti di tutti dotati di locale sottotetto praticabile, 2 di essi dispongono di lastrico solare.
- blocco C: piano terra composto da 5 appartamenti tutti provvisti di locale seminterrato; il piano primo composto da 5 appartamenti di cui 4 dotati di locale sottotetto praticabile, 2 di essi dispongono di lastrico solare.
- blocco D: piano terra composto da 5 appartamenti tutti provvisti di locale seminterrato; il piano primo composto da 5 appartamenti di tutti dotati di locale sottotetto praticabile, 2 di essi dispongono di lastrico solare.

Lo stato di avanzamento nella costruzione del complesso è mediamente nell'intorno del 60%, con percentuali variabili da corpo a corpo.

Il valore di perizia attribuito dal tecnico nominato Arch. Andrea Beconcini è pari a **Euro 2.920.745,00 (LOTTO 3)**.

Si precisa che i permessi a costruire sono decaduti e che sarà necessario richiedere nuovi permessi a edificare.

Identificazione catastale:

Fg 13 particella 419 (catasto terreni) superficie 2.990 mq

Fg 13 particella 1354 (catasto terreni) superficie 3.561 mq

Fg 13 particella 1716 (catasto terreni) superficie 3.796 mq

Fg 13 particella 1717 (catasto terreni) superficie 954 mq

Fg 13 particella 1810 (catasto terreni) superficie 23 mq

I beni di cui sopra sono gravati da:

ipoteca volontaria, stipulata il 12/10/2011 a firma di Pubblico Ufficiale Chianca Gennaro ai nn. 43131/26206 di repertorio, iscritta il 02/11/2011 a La Spezia ai nn. R.P. 744 – R.G. 4177, derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di immobili identificati al Catasto Terreni di Santo Stefano di Magra al foglio 13, particelle 419, 1354, 1716, 1717, 1810;

ipoteca giudiziale, stipulata il 12/12/2014 a firma di Pubblico Ufficiale Giudice di Pace al n. 5192 di repertorio, iscritta il 17/03/2015 ai nn. R.P. 124 – R.G. 802, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Santo Stefano di Magra al foglio 13, particelle 419, 1354, 1716, 1717, 1810;

ipoteca giudiziale, stipulata il 03/04/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia al n. 301 di repertorio, iscritta il 15/04/2015 ai nn. R.P. 185 – R.G. 1139, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Santo Stefano di Magra al foglio 13, particelle 419, 1354, 1716, 1717, 1810;

ipoteca giudiziale, stipulata il 29/12/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale al n. 2091 di repertorio, iscritta il 31/03/2016 ai nn. R.P. 173 – R.G. 1103, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 40, particelle 75, 85, 656, 347, 428, 429, 430, foglio 43 particelle 450, 453, 455, immobili identificati al Catasto Terreni di Santo Stefano di Magra al foglio 13, particelle 419, 1354, 1716, 1717, 1810;

ipoteca giudiziale, stipulata il 28/04/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia ai nn. 3058/2016 di repertorio, iscritta il 29/04/2016 a La Spezia ai nn. R.P. 223 – R.G. 1517, derivante da decreto ingiuntivo. La formalità è riferita solamente a immobili

identificati al Catasto Terreni di Sarzana al foglio 40, particelle 75, 85, 656, 347, 428, 429, 430, foglio 43 particelle 450, 453, 455, immobili identificati al Catasto Terreni di Santo Stefano di Magra al foglio 13, particelle 419, 1354, 1716, 1717, 1810;

ipoteca giudiziale, stipulata il 03/05/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale della Spezia ai nn. 737/2016 di repertorio, iscritta il 10/05/2016 a La Spezia ai nn. R.P.237 – R.G. 1667, derivante da sentenza di condanna.

**LOTTO 4 a – GARAGES (ammontare totale valore asta: €136.059,00).**

**Composto da n° 10 garages/autorimesse siti in La Spezia in Località Migliarina in Piazza Fregosi, ingresso Piazza Flemiano.**

L'ammontare complessivo del lotto è stimato in Euro 136.059,00 a fronte di perizia asseverata del perito incaricato Arch. Andrea Beconcini.

In particolare:

LOTTO	sub	mq	piano	valore base asta
<b>LOTTO 4a-1</b>	122	16,12	s1	11.284,00
<b>LOTTO 4a-2</b>	123	17,73	s1	12.411,00
<b>LOTTO 4a-3</b>	125	8,35	s1	5.845,00
<b>LOTTO 4a-4</b>	127	44,44	s2	31.108,00
<b>LOTTO 4a-5</b>	130	16,75	s2	11.725,00
<b>LOTTO 4a-6</b>	137	20,80	s2	14.560,00
<b>LOTTO 4a-7</b>	142	17,05	s2	11.935,00
<b>LOTTO 4a-8</b>	149	17,05	s2	11.935,00
<b>LOTTO 4a-9</b>	150	17,98	s2	12.586,00
<b>LOTTO 4a-10</b>	156	18,10	s2	12.670,00

Tutti i valori su riportati si intendono netto IVA ed eventuali altri oneri di carattere fiscale.

**LOTTO 4 b - DEPOSITI (ammontare totale valore asta: €6.116,00).**

**Composto da n° 3 depositi siti in La Spezia in Località Migliarina in Piazza Fregosi.**

Valore complessivo del lotto, stimato dal perito nominato arch. Andrea Beconcini, Euro 6.116,00.

In particolare:

LOTTO	sub	mq	valore base d'asta
<b>LOTTO 4b-1</b>	160	8,22	3.288,00
<b>LOTTO 4b-2</b>	161	3,52	1.408,00



**LOTTO 4b-3**            162                    3,55                                    1.420,00

Tutti i valori su riportati si intendono netto IVA ed eventuali altri oneri di carattere fiscale.

**LOTTO 4 c - fondo commerciale ad uso punto vendita sito in La Spezia in Località Migliarina in Piazza Fregosi (ammontare totale valore asta: €183.400,00).**

Valore di vendita Euro183.400,00, stimato dal perito nominato arch. Andrea Beconcini.

Tutti i valori su riportati si intendono netto IVA ed eventuali altri oneri di carattere fiscale.

**LOTTO 5 - terreni in Vernazza in località Fontana Vecchia. Base asta euro 488.192,27.**

Il lotto ha per oggetto Terreni in Vernazza in località Fontana Vecchia. Il lotto ha per oggetto i in prossimità della stazione ferroviaria. Il lotto in esame rientra nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) per la realizzazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.); i terreni hanno una superficie complessiva di mq 1.820.

Identificazione catastale:

Fg 11 particella 396 (catasto terreni) superficie 1.420 mq

Fg 11 particella 404 (catasto terreni) superficie 400 mq.

I beni sono gravati da:

ipoteca volontaria, stipulata il 17/05/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Calabrese De Feo Francesco ai nn. 65820/18019 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a La Spezia ai nn. R.P. 1006 – R.G. 5091, derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie. La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Vernazza al foglio 11, particelle 396 e 404.

Il valore di perizia attribuito dal perito incaricato arch. Andrea Beconcini è duplice in funzione della possibilità di edificabilità dei terreni e della non edificabilità degli stessi. Le due fattispecie sono da ricercare nella volontà degli enti preposti di volere ripristinare o realizzare opere pubbliche e infrastrutture danneggiate o distrutte dalla alluvione del 25 ottobre 2011, nonché di opere di mitigazione del rischio idraulico nei pressi dell'area ferroviaria. Il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Vernazza ha evidenziato che a seguito del vincolo apposto dal Paino di Bacino, l'intervento su detto non potrà essere realizzato finchè enti interessati (Regione Liguria, Provincia di La Spezia, Comune Di

Vernazza e altri) non realizzeranno opere di mitigazione del rischio idraulico, il tecnico responsabile di cui sopra ha evidenziato l'imminente adozione del nuovo piano urbanistico comunale (P.U.C.) il quale apporrà il vincolo di inedificabilità nell'area oggetto di S.U.A. se le opere idrauliche necessarie verranno svolte entro l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

Il perito incaricato ha stimato un valore di 81.900 Euro nel caso di permanenza del vincolo di inedificabilità, mentre nel caso di previsioni edificatorie lo stesso ha individuato un valore di 976.384,53 Euro.

In tale contesto di incertezza il Commissario Liquidatore propone un valore di richiesta d'asta pari a **Euro 488.192,27 (LOTTO 5)**.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Quanto descritto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili si trovano, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto indicato nell'elaborato peritale di stima dell'Arch. Andrea Beconcini.

La parte aggiudicataria rimane onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsti dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità dell'adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli oneri reali per l'eventuale esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) rimarranno a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

### **PREZZI DI VENDITA**

1. I beni facenti parte dei **lotti n. 1/2/3/5**, saranno posti in vendita al prezzo complessivo di € **4.722.038,96 (quattromilionisettecentoventiduezerotrentotto,96)** oltre accessori nella misura di legge. Le vendite, nel caso di mancata vendita dei compendi immobiliari nel loro complesso, potranno avvenire in maniera tra loro disgiunta secondo elenco proposto nel presente bando;

I beni facenti parte del **lotto n. 4 (a/b/c)** saranno posti in vendita al prezzo complessivo di € **325.575,00 (trecentotredicimilacentosessantacinque)** oltre accessori nella misura di legge.

**Le vendite, nel caso di mancata vendita dei compendi immobiliari nel loro complesso, potranno avvenire in maniera tra loro disgiunta secondo elenco proposto nel presente bando;**

2. La vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano così come meglio descritti nella perizia del C.T.U. ed alla quale espressamente si rinvia per tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

3. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

4. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

5. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento, parimenti i beni mobili e beni mobili registrati saranno venduti liberi da ogni gravame; tutti i gravami saranno cancellati successivamente alla vendita con le modalità previste dall'articolo 5 della Legge n. 400/1975.

6. Ogni onere derivante dalla vendita, compresi quelli fiscali, onorari notarili ed ogni spesa connessa alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta è irrevocabile, deve essere formulata per iscritto con applicazione di una marca da bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero), e deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti, ovvero da un rappresentante organico (rappresentante legale o altro membro dell'organo amministrativo appositamente delegato), nel caso che non si tratti di persone fisiche.

L'offerta deve riportare, anche in allegato:

1. il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto, non inferiore a quello minimo sopra indicato per ciascun lotto;
2. le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), un recapito telefonico, e se possibile un recapito di posta elettronica, ordinaria o certificata; dovrà essere allegata all'offerta copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento dell'offerente, e copia del tesserino di codice fiscale o della tessera sanitaria che riporti tale codice;
3. l'indicazione se trattasi di persona o persone di stato libero, oppure coniugate, ed in quest'ultimo caso l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia (comunione legale o separazione);
4. qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione resa da entrambi i coniugi per motivare tale esclusione ai sensi dell'articolo 179 del codice civile;
5. in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, e dunque necessariamente sottoscritta da un rappresentante organico, oltre alle generalità complete di chi la sottoscrive, la ragione sociale e/o denominazione della società, la sede sociale, il codice fiscale/numero di iscrizione al registro delle imprese, l'indirizzo di posta elettronica certificata; dovranno essere allegati all'offerta copia della carta di identità o di altro

documento di riconoscimento del rappresentante organico che sottoscrive l'offerta, un certificato, rilasciato dalla Camera di Commercio competente in data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino i dati identificativi della società, le generalità del rappresentante legale ed i relativi poteri; e comunque copia autentica di ogni delibera degli organi sociali eventualmente necessaria ai sensi di legge o di statuto affinché il rappresentante organico possa legittimamente fare offerte ed acquistare;

6. in caso di offerta in nome e per conto di un minore, copia autentica della autorizzazione concessa dal Giudice Tutelare;

7. la eventuale intenzione di chiedere le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

**Non saranno ammesse offerte sottoscritte da procuratore generale o speciale.**

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

È possibile conferire procura speciale, con atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta deve essere contenuta in busta chiusa, da presentare manualmente o far pervenire tramite posta o corriere presso **lo Studio del Notaio Pasquale Scrufari, sito in Sarzana, Via Muccini 74 bis, cap. 19038**. Sull'esterno della busta deve esclusivamente comparire la dicitura “Liquidazione Coatta Amministrativa n. 89/2017” con indicazione della Località e del Lotto al quale l'offerta si riferisce.

La consegna manuale potrà avvenire negli orari di apertura dello Studio, e quindi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

Il termine ultimo nel quale far pervenire l'offerta è fissato alle ore 10.30 del giorno 26 Ottobre 2021. Per il rispetto di tale termine avrà rilevanza solo l'avvenuta consegna a mano o a mezzo del servizio postale o di corriere, mentre non avrà rilevanza la data di spedizione, e dunque il rischio postale resta a carico del mittente.

La busta dovrà contenere, oltre all'offerta ed ai suoi allegati, anche 2 (due) assegni circolari non trasferibili intestati alla “Liquidazione Coatta Amministrativa n. 89/2017”:

- uno di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione sarà computato in conto prezzo;

- uno di importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara;

entrambi gli assegni verranno immediatamente restituiti qualora l'offerente non risulti individuato come aggiudicatario.

**La presentazione delle offerte implica l'accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso, che si intende insindacabile ed inappellabile.**

### **INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGIUDICATARI**

Le buste pervenute saranno aperte il giorno 26 ottobre 2021, con inizio alle ore 10,30, presso lo Studio del Notaio Pasquale Scrufari, all'indirizzo già sopra indicato.

Non saranno valide le offerte di importo inferiore a quello minimo sopra indicato per ciascun lotto, né quelle per le quali non siano stati allegati gli assegni richiesti o siano stati allegati assegni di importo inferiore a quello richiesto, o recanti intestazione non corretta o che presentino comunque vizi formali che li rendano inutilizzabili al fine richiesto.

Sarà individuato quale aggiudicatario, per ciascun lotto, l'offerente che abbia presentato l'offerta valida di maggiore importo.

**Nel caso che per il medesimo lotto siano state presentate più offerte valide di pari importo, si procederà immediatamente ad una gara al rialzo in forma orale**, partendo da tale importo e con aumenti di importo almeno pari ad euro 1.000,00.

Il tempo a disposizione per formulare le offerte in aumento sarà di un minuto. **Sarà individuato quale aggiudicatario l'offerente che abbia formulato l'ultima offerta valida, non seguita da altre nel tempo indicato.**

Nel caso che nessuno degli offerenti aderisca alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo avrà fatto pervenire la propria offerta.

---

**Stante la irrevocabilità dell'offerta, l'aggiudicazione avverrà comunque nei confronti di chi avrà presentato l'offerta valida di maggiore importo, anche se fisicamente non presente al momento dell'apertura delle buste.** Nel caso vi siano più offerte valide di pari importo, l'offerente che non sia fisicamente presente non potrà ovviamente partecipare alla gara al rialzo, e non potrà quindi essere individuato quale aggiudicatario.

Gli assegni depositati da offerenti che non siano presenti il giorno dell'apertura delle buste saranno trattenuti fiduciariamente dal Notaio verbalizzante e restituiti direttamente agli aventi diritto su loro richiesta.

In ogni caso il Commissario Liquidatore avrà facoltà di:

1. respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi richiesti;
2. non procedere alla aggiudicazione se ritenga insufficienti le offerte pervenute;
3. risolvere la seduta a seguito di eventuali questioni che dovessero insorgere durante la fase di individuazione degli aggiudicatari tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti, avente ad oggetto modalità e condizioni della individuazione medesima.

### **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Il trasferimento della proprietà dovrà avvenire entro sessanta giorni dalla aggiudicazione, previa verifica dei requisiti, con atto di compravendita da stipularsi a cura del Notaio Pasquale Scrufari in Sarzana e con spese esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, che avrà l'onere di comunicare al Commissario Liquidatore la data concordata con il Notaio per la stipula.

**Il prezzo, dedotta la cauzione versata, dovrà essere integralmente corrisposto alla conclusione del contratto di compravendita,** a mezzo di assegno circolare non trasferibile recante la medesima intestazione già utilizzata per il versamento della cauzione.

**L'inadempimento da parte dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con diritto della Procedura di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione.**

Successivamente all'atto di compravendita, le formalità pregiudizievoli verranno cancellate ai sensi dell'art. 5 della legge 400/75, con spese a carico dell'aggiudicatario.

---

Per quanto non espressamente indicato, si rimanda alla perizia dell'Architetto Andrea Beconcini, ed alla relativa documentazione allegata, consultabile presso lo Studio del Notaio Pasquale Scrufari e pubblicata sul sito <https://www.tribunalemassa.it/ricerca-aste-giudiziarie/109.html>

Per maggiori informazioni, contattare lo studio del Commissario Liquidatore al n. 348/7327855.

Una copia del presente avviso sarà pubblicata sui quotidiani Il Secolo XIX e la Repubblica unitamente alla documentazione inerente la gara.

Sesto Calende 6 settembre 2021

Il Commissario Liquidatore  
Dott. Carlo MILANI