

# MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

Dipartimento per i Servizi Interni, Finanziari, Territoriali e di Vigilanza

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

Divisione IV - Liquidazione Coatta Amministrativa Degli enti Cooperativi

Liquidazione coatta amministrativa

## “CO.GE.S. cooperativa sociale in liquidazione”

con sede in LOANO (SV), 17025 Via Stella 51/b

Codice Fiscale n. 01058920099

Decreto ministeriale n. 578 del 02 novembre 2017

Commissario liquidatore ENRICO MARIA BALUARDI

+\*\*\*+

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON PROCEDURA RAN**

L'anno **2025** e il giorno **16 (sedici)** del mese di **Luglio** alle ore **15:00** dinanzi al **Notaio Marta Santoni, in Firenze, via Fra' Giovanni Angelico n. 52**, presso il proprio studio secondario, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte.

#### **1 - DESCRIZIONE DEI BENI**

Immobile sito in Finale Ligure (SV). Trattasi, in particolare, di un parcheggio privato scoperto, di uso pubblico, facente parte del fabbricato denominato “PARK LA VILLETTA” posto nel Comune di Finale Ligure (SV), località Villetta, rione “Marina”, contraddistinto al NCEU del Comune di Finale Ligure al foglio n. 38, mappale 411, subalterno 213 di mq. 1820.

L'immobile risulta locato con un contratto stipulato in data

26.06.2017 tra la Società CO.GE.S. e la Società La Villetta Srl, con sede in Milano, Piazza Velasca 5, per il periodo 01/07/17 al 30/06/2023 e con la rinuncia al diritto di diniego da parte del locatore alla prima scadenza contrattuale, ex art. 29 della legge n. 392/1978, e pertanto in essere fino al 30/06/2029, per un canone annuo di euro 12.000,00 (oltre IVA).

Alla data odierna l'immobile risulta ancora occupato.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dai Geom. Fabio Pratesi e Leonardo Fantechi in data 13 luglio 2023, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base d'asta	<b>Euro 188.800,00</b>
Rialzo minimo	<b>non inferiore al 5%</b>
Deposito cauzionale	<b>10% del prezzo offerto</b>
Acconto spese e diritti di gara	<b>5% del prezzo offerto</b>

## 2 - CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita effettuata nell'ambito di una procedura concorsuale la stessa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a

vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

### 3 - MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato, Dott.ssa Marta Santoni, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

### 4 - MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, **entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta** (sabato escluso), presso lo studio secondario del Notaio Incaricato, in Firenze, via Fra' Giovanni Angelico n.52, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

### 5 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente -

persona fisica;

(se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);

2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente - persona giuridica;

3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;

5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;

6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione e dell'acconto spese e diritti di gara;

7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione e dell'acconto spese e diritti di gara a mezzo di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione Coatta Amministrativa CO.GE.S. COOPERATIVA SOCIALE.";

- di una copia del documento di identità dell'offerente - persona

fisica;

- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente - persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

#### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea

Le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del Notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

#### 6 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, presso il proprio studio secondario in Firenze via Fra' Giovanni Angelico n. 52, alle ore 15:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà

all'aggiudicazione;

- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### 7 - TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Commissario liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Il Commissario liquidatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di

aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

#### 8 - CONFORMITÀ CATASTALE - APE - CDU PRIMA DELLA STIPULA DELLA COMPRAVENDITA

L'immobile dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### 9 - REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad imposta iva, e ad imposte ipotecaria e catastale nella complessiva misura del 4%, in regime di reverse charge qualora l'acquirente sia persona giuridica.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene 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.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella

misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

\* \* \*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Commissario Liquidatore Enrico Maria Baluardi tel 055.444255, e-mail [enrico.baluardi@studiassociati.net](mailto:enrico.baluardi@studiassociati.net) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

In Firenze, 07 Maggio 2025

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

ENRICO MARIA BALUARDI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Enrico Maria Baluardi', is written over the printed name.