

**REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO
(XII° TENTATIVO DI VENDITA) DEL 18 GIUGNO 2026 ore 12:00
DI BENI IMMOBILI E MOBILI**

Premesso:

- A) con DM n° 430 del 10/10/14 il Ministero dello Sviluppo Economico ha dichiarato la messa in liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa, nominando commissario liquidatore il dott. Giancarlo Geronimi, con studio in Chiavenna (So);
- B) in data 9/9/24 – prot. 0071128, l’Autorità di Vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha autorizzato ulteriori tentativi di vendita, in lotto unico, del compendio immobiliare e dei beni mobili come di seguito meglio specificati, mediante vendita senza incanto;
- C) con il presente regolamento s’intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse;

Tutto ciò premesso:

Oggetto della vendita saranno, in lotto unico, i seguenti beni:

A) Compendio immobiliare sito in Comune di Villa di Tirano (So) individuato a catasto Fabbricati:

- Foglio 28 n° 261-262-399 via Campagna, SI-1-2-3, cat. D/8, rendita € 18.360,00
- Foglio 28 n° 497 area urbana mq 78, via Campagna, PT

come da perizia tecnica asseverata il 7/5/15 e agli atti qui integralmente richiamata, costituendo la stessa parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Si dà atto che sull’immobile a Foglio 28 n° 262 sussiste attualmente un contratto di affitto su una porzione della copertura dello stesso ove risulta installato un impianto fotovoltaico.

B) Botti legno:

- n° 14 botti vuote da hl 70 – inventario da n° 233 a n° 240 e da n° 242 a n° 247.

I quantitativi e le tipologie delle botti incluse nel lotto unico sono identificate nell’allegato C della citata perizia.

Il prezzo base della vendita senza incanto in lotto unico ammonta a complessivi **€ 531.807,00** (valore di stima € 2.144.800,00) oltre ad oneri e imposte di legge, pari alla somma dei singoli beni, corrispondenti a € 520.200,00 (valore di stima € 2.098.000,00) per quanto sub A (compendio immobiliare) e ad € 11.607,00 (valore di stima € 46.800,00) per quanto sub B (botti legno).

La quota di prezzo di aggiudicazione riferibile al bene mobile, come distinta nel presente bando, costituisce imponibile IVA ai sensi della normativa vigente; su tale importo sarà applicata l’aliquota IVA ordinaria, con imposta a carico dell’aggiudicatario, da versarsi contestualmente al prezzo in sede di stipula dell’atto di trasferimento.

La quota prezzo di aggiudicazione riferibile all’immobile, come distinta nel presente bando, è parimenti da intendersi al netto di IVA. Il regime IVA della cessione dell’immobile sarà

determinato, in conformità alla normativa vigente alla data dell'atto di trasferimento, tenendo conto della qualifica soggettiva dell'aggiudicatario e delle condizioni che consentono l'opzione per l'imponibilità.

I beni sociali saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che i partecipanti 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 qualunque genere presenti nell'immobile.

Modalità di vendita e presentazione delle offerte

1. Per la partecipazione l'offerente dovrà formalizzare un'offerta irrevocabile di acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso ed allegare un 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; l'offerente dovrà altresì allegare un ulteriore 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 infruttifero verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

2. Per il lotto unico posto in vendita sarà possibile presentare offerte irrevocabili di acquisto inferiori al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, purchè inferiori di non oltre $\frac{1}{4}$, in applicazione delle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., ivi incluso l'art.572 c.3.

3. L'offerta dovrà contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e la partita IVA (se effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile e un recapito telefonico;
- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari come sopra specificato, i seguenti documenti:

- copia documento identità offerente, se si tratta di persona fisica;
- certificato di iscrizione nel Registro delle imprese, se trattasi di società, unitamente a copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e - qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante - anche copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

4. Le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi anonimi chiusi e sigillati, riportanti all'esterno solo gli estremi della procedura e la dicitura "Offerta irrevocabile di acquisto per la vendita senza incanto del giorno 18 giugno 2026 ore 12:00", **entro e non oltre le ore 12:00 di mercoledì 17 giugno 2026**, allo Studio del Notaio Lucia Folladori in Chiavenna (SO), via Mario Del Grosso n. 5 tel. 0343 938001.

Le offerte pervenute saranno aperte avanti lo stesso Notaio il giorno fissato per la vendita senza incanto.

5. La presentazione dell'offerta per l'acquisto equivale a piena conoscenza e accettazione di quanto riportato nell'avviso di vendita, nel presente regolamento e nelle perizie citate.
6. In caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo tra tutti gli offerenti (rialzo minimo non inferiore al 5%) con aggiudicazione definitiva al migliore offerente ai sensi dell'art. 573 co.1 c.p.c. .
7. L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio dott.ssa Folladori Lucia entro 60 giorni dalla data della gara 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.
8. Gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario. La vendita sarà assoggettata alle imposte previste dalla normativa vigente in materia.
9. Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5 L. 400/1975 successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese – ove previste – a carico dell'acquirente.

La perizia di stima e relativi allegati sono depositati in copia per la consultazione presso lo Studio del Notaio dott.ssa Lucia Folladori, mail PEC lucia.folladori@postacertificata.notariato.it nonché sono consultabili sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it .

Tali documenti potranno anche essere messi a disposizione di coloro che intendono partecipare alla vendita dal Commissario liquidatore presso lo studio in Chiavenna (SO), via S. Maria 6, tel. 0343 35552, mail PEC lca430.2014sondrio@pecliquidazioni.it; previo accordo con il medesimo potranno inoltre essere effettuati sopralluoghi ed accessi alla struttura.

Villa di Tirano, 10 aprile 2026

Il Commissario Liquidatore

(Dott. Giancarlo Geronimi)