

Divisione IV – Liquidazione Coatta Amministrativa degli Enti Cooperativi

Liquidazione Coatta Amministrativa n. 161/2017 "UNIECO Società Cooperativa", con sede in Reggio Emilia, Via Meuccio Ruini n. 10, codice fiscale e partita IVA 00301010351, iscritta al R.E.A. di Reggio Emilia al n. 4108.

Commissario Liquidatore: Dott. Corrado Baldini

AVVISO DI VENDITE COMPETITIVE

Vista la relazione peritale redatta dal Geom. Cismo Bonvicini, datata 28.02.2020, aggiornata al 28.02.2024, su incarico del Commissario Liquidatore Dott. Corrado Baldini, asseverata in data 08.05.2024;

Visto il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza del 17.04.2025;

Visto il Provvedimento autorizzativo alle vendite emanato dall'Autorità di Vigilanza (Ministero delle Imprese e del Made in Italy - Direzione Generale Servizi di Vigilanza - Divisione IV) in data 01-07-2025 (mimit.AOO_STV.Registro Ufficiale.U.0132610.01-07-2025);

Il Notaio Delegato alla vendita Dott. Gino Baja Guarienti, con studio in Reggio Emilia corso Garibaldi n. 14, rende noto che in **data 29 ottobre 2025 ore 9.00**, presso il proprio studio, si terrà il primo esperimento di vendita competitiva del seguente lotto così composto:

Piena proprietà di porzioni immobiliari site in Comune di Carpi (MO), e più precisamente:

- Lotti di terreno edificabili con superficie fondiaria complessiva di mq 9.114 con potenzialità edificatoria di mq 6.836, identificati al Catasto Terreni del Comune di Carpi al **Foglio 61, Mappali 423-424-425-447-448**.

I cespiti di cui sopra vengono posti in vendita come **lotto unico ed inscindibile**.

Sull'immobile gravano ipoteche.

Si informa che:

- 1) Il predetto lotto ha costituito oggetto di offerta irrevocabile di acquisto da parte di un terzo offerente (di seguito "Terzo Offerente" o Offerente Originario") per l'importo di euro 600.000,00 (seicentomila/00) oltre IVA, imposte di trasferimento, ipotecarie, catastali, spese notarili e di cancellazione gravami, nonché di eventuale partecipazione alla gara pubblica, e di ogni altro onere di legge connesso alla compravendita, a carico dell'aggiudicatario;

Detta offerta consente che l'offerente originario sia già legittimato a partecipare alla vendita senza necessità di reiterare l'offerta nella forma di cui al presente avviso, ferma restando invece la necessità di partecipare alla riunione volta all'apertura delle buste, nel caso in cui gli stessi intendano prendere in considerazione l'effettuazione di rilanci in caso di pluralità di offerenti e, quindi, di gara.

Il tutto alle seguenti condizioni:

- 2) Le vendite avranno luogo innanzi al Commissario Liquidatore, al Notaio Dott. Gino Baja Guarienti, ed alla presenza degli offerenti;
- 3) Il prezzo base dell'asta è pari ad **euro 600.000,00 (seicentomila,00)** oltre IVA, imposte di trasferimento, ipotecarie, catastali, spese notarili e di cancellazione gravami, nonché di eventuale partecipazione alla gara pubblica, e di ogni altro onere di legge connesso alla compravendita, a carico dell'aggiudicatario;
- 4) Al fine di poter partecipare alla vendita è pertanto necessario formulare un'offerta **migliorativa** rispetto al prezzo base (di seguito "Offerta" o "Prezzo Offerto"); non saranno prese in considerazione offerte con prezzo ribassato, neppure se formulate ai sensi del novellato art. 571 c.p.c.
- 5) Il prezzo offerto dovrà essere versato come segue:
 - a) una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero (che, in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo);
 - b) In caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo offerto dovrà essere versato al momento dell'atto di trasferimento del bene immobile, mediante assegno circolare intestato ad Unieco Soc. Coop. in l.c.a.;

- 6) Non è consentita la presentazione di offerte per persone da nominare.
- 7) Le offerte dovranno essere trasmesse in busta chiusa e sigillata riportante l'indicazione **"SECONDO ESPERIMENTO LOTTI LOC. FOSSOLI CARPI - UNIECO"** tramite posta o mediante consegna a mano, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello come sopra fissato per la vendita, presso l'ufficio del Notaio incaricato, Dott. Gino Baja Guarienti, con studio in Reggio Emilia-Corso Garibaldi n.14. Nel caso in cui l'offerta sia trasmessa tramite servizio postale, nella busta dovrà essere indicato il seguente indirizzo: Notaio Dott. Gino Baja Guarienti, con studio in Reggio Emilia-Corso Garibaldi n.14, c.a.p. 42121.
- 8) Il plico dovrà infine contenere un assegno circolare non trasferibile intestato a "UNIECO Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa", per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero (in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo);
- 9) Si precisa che saranno ritenute validamente consegnate le offerte pervenute entro le ore 12 del giorno antecedente il giorno 29 (ventinove) ottobre 2025 e quindi entro le ore 12 del giorno 28 (ventotto) ottobre 2025, mentre non saranno ritenute valide le offerte presentate oltre il predetto termine, o in luogo diverso da quello indicato, anche se tali evenienze non dovessero dipendere dalla volontà dell'offerente, ed anche nell'ipotesi in cui le offerte siano spedite prima del termine medesimo, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia postale accettante, facendo fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal notaio incaricato o da un proprio delegato, all'atto del ricevimento del plico. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.
- Non sono ammesse altre forme di presentazione delle offerte.
- 10) Le offerte irrevocabili di acquisto, corredate da istanza di partecipazione alla gara, dovranno essere presentate in carta bollata e dovranno essere siglate in ogni loro pagina e sottoscritte per esteso in calce dall'offerente. Le offerte dovranno indicare in numero ed in lettere il prezzo offerto. Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. A pena di inammissibilità, con conseguente esclusione delle offerte dalla partecipazione alla gara, le offerte e le istanze di partecipazione alla gara dovranno altresì riportare:
- i) I dati anagrafici (denominazione sociale, sede legale e sede operativa), codice fiscale, partita IVA, numero di telefono, pec (se disponibile) o e-mail (se disponibile) dell'offerente, nonché dati anagrafici del legale rappresentante, con l'indicazione dei relativi poteri e gli estremi dell'atto di conferimento dei medesimi;
 - ii) Se l'offerente agisce quale procuratore di terzi, dovrà dichiarare i dati anagrafici del terzo rappresentato. Dovrà inoltre essere allegata in originale o in copia autentica notarile la procura conferita con atto pubblico o mediante scrittura privata autenticata da Notaio;
 - iii) La dichiarazione che l'offerente stesso non è assoggettato ad alcun tipo di procedura concorsuale o altro procedimento;
 - iv) La dichiarazione di aver letto ed accettato l'avviso di vendita in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, e di aver accettato le condizioni di gara e di vendita indicate in esso e nei relativi allegati;
 - v) La visura estratta dal Registro Imprese di iscrizione (se società); quanto precede anche in caso di soggetto offerente rappresentato da terzi. Nel caso di legale rappresentante di società dovrà essere prodotta anche la fotocopia di valido documento attestante l'identità del legale rappresentante, nonché copia semplice dell'atto di conferimento dei relativi poteri. Nel caso in cui l'offerente intervenga tramite procuratore, dovrà essere prodotta anche la fotocopia del documento attestante l'identità del procuratore, o altra certificazione idonea, nonché originale o copia autentica notarile della procura conferita con atto pubblico o mediante scrittura privata autenticata da Notaio; ovvero altra certificazione idonea estratta da pubblici registri attestante l'esistenza dei medesimi;
 - vi) Copia del presente avviso, sottoscritto (con sigla in ogni pagina e firma per esteso in calce) ai fini del consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e succ. mod., nonché della normativa europea vigente in materia.
- 11) In presenza di una pluralità di offerte, si procederà ad una gara tra i partecipanti, estesa all'Offerente Originario, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, redigendo apposito verbale.
- 12) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti gli eventuali accessori, ragioni ed azioni, che i partecipanti alla gara dovranno espressamente dichiarare di conoscere e accettare, ritenendo il bene senz'altro idoneo all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti o difformità, ivi compresi quelli derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irricognoscibili 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 sui lotti.

13) Trattandosi di vendita competitiva che avviene nell'ambito di procedura di liquidazione coatta amministrativa, non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene medesimo.

14) Le gare si articoleranno come segue innanzi a tutti i presenti sopra indicati:

- si procederà alla verifica della tempestività della ricezione delle buste pervenute e dell'integrità e regolarità formale delle stesse;
- si darà corso quindi all'apertura delle buste pervenute in modo regolare, e alla verifica sull'ammissibilità e validità della richiesta di partecipazione;
- si darà corso alla disamina delle offerte e delle richieste di partecipazione pervenute e se ne verificherà l'ammissibilità;
- a seconda che vi sia un solo offerente o più di uno, si applicheranno le disposizioni di cui agli articoli che seguono;
- una volta individuato l'aggiudicatario, sarà redatto immediato verbale.

15) Nell'ipotesi invece in cui pervenissero più offerte irrevocabili (già compresa quella dell'Offerente Originario) migliorative rispetto all'offerta base, verrà indetta una gara tra gli offerenti in base all'offerta di più elevato valore. Il lotto verrà aggiudicato all'offerente che, tramite offerte palesi, a seguito di rilanci non inferiori ad un rialzo minimo del 5%, abbia offerto il prezzo più alto senza che nei successivi trenta secondi vi siano stati ulteriori rilanci, con aggiudicazione definitiva al miglior offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.

16) Per espressa previsione della citata Autorizzazione Ministeriale, l'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene, pena la perdita della cauzione, del diritto di acquisto e il pagamento di ulteriori danni. Nel caso in cui coloro che abbiano effettuato offerte di acquisto, migliorative rispetto a quella presentata dall'Offerente Originario, non si presentino avanti al Notaio Delegato il giorno fissato per la vendita, verrà comunque indetta una gara tra i presenti e il lotto verrà aggiudicato all'offerente che, tramite le offerte palesi, come sopra meglio individuate, abbia offerto il prezzo più alto. Per il caso in cui non dovessero esserci offerte palesi tra i presenti il lotto sarà aggiudicato all'offerente, anche non presente, che abbia offerto il prezzo più alto.

17) A ciascun offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo la chiusura della gara; la cauzione versata dall'offerente aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo di aggiudicazione. La cauzione versata dall'Offerente Originario non aggiudicatario sarà restituita dalla Procedura mediante bonifico bancario successivamente alla gara. Il predetto importo infruttifero sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

La relazione peritale redatta dal Geom. Cismo Bonvicini, datata 28.02.2020, aggiornata al 28.02.2024, asseverata in data 08.05.2024, è parte del presente avviso e consultabile dal sito www.unieco.it/bandi.

Il presente avviso di vendita dovrà essere pubblicato, prima della gara, per almeno 45 (quarantacinque) giorni sul sito www.astegjudiziarie.it nonché per almeno una volta su un quotidiano a tiratura locale e nazionale.

* * *

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alle vendite gli interessati potranno rivolgersi alla Procedura, presso la sede della Cooperativa Tel. 0522/1073773.

Reggio Emilia, oggi 03/09/2025

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE DI UNIECO

(Dottor Corrado Baldini)

IL NOTAIO DELEGATO

(Dott. Notaio Gino Baja Guarienti)

