

**Studio Notarile****Dr. Giuseppe Romeo**

Via San Vitale n. 11 - 48121 RAVENNA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Dott. Gianni Ghirardini, nato a Ravenna il 13 febbraio 1965, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della società "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa** in liquidazione coatta amministrativa" con sede in Ravenna (RA), Via Faentina n. 106, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna 00348180399, R.E.A. n. RA-75096, iscritta all'Albo Società Cooperative al n. A105075, Sezione Cooperativa a mutualità prevalente, Categoria Cooperative Edilizie di Abitazione, società in stato liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 - terdecies del codice civile, tale nominato in virtù di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 314 del 25 luglio 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 206 del 3 settembre 2016, notificato in data 29 luglio n. 250424,

PREMETTE

- che la società "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa**" è stata sottoposta alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, disposta con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico (Dipartimento per l'impresa e l'internazionalizzazione - Direzione Generale per le piccole e medie imprese e gli enti cooperativi - Divisione VI Liquidazioni Coatte Amministrative) in data 25 luglio 2016 n. 314;
- che con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza del Ministero dello Sviluppo Economico (Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti Cooperativi e sulle Società Ex DGVECSSC - Divisione VI) AOO_PIT.REGISTRO UFFICIALE.U.0089884.08-04-2022 firmato digitalmente dal Dirigente Vincenzo Maria Morelli, è stata autorizzata la vendita mediante asta senza incanto, del bene immobile dettagliatamente descritto nella Relazione di accertamento peritale di stima redatta dall'Architetto Silvia Savorelli - incaricata dal Commissario Liquidatore Dott. Gianni Ghirardini - Relazione asseverata con verbale di giuramento avanti al Funzionario Giudiziario Dott.ssa Anna Rita Popoli del Tribunale di Ravenna in data 27 settembre 2021, R.G. 3166/2021, Cron. 6948/2021;
- che, in relazione al bene di cui trattasi, sono stati già inutilmente esperiti n. due tentativi di vendita;
- che, in relazione al bene di cui trattasi, è stata presentata proposta irrevocabile di acquisto per il prezzo di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) oltre imposte ed accessori;
- che con perizia estimativa redatta dall'Architetto Ettore Rinaldini asseverata con verbale di giuramento avanti al Cancelliere del Tribunale di Ravenna in data 8 aprile 2025, R.G. 1443/25, Cron. 2740/25, sostituita da perizia successiva redatta dal medesimo Architetto asseverata con verbale di giuramento avanti al Cancelliere del Tribunale di Ravenna in data 10 settembre 2025, R.G. 3514/2025, Cron. 6726/2025, perché la precedente, per mero errore, non ricomprendeva il mappale 386, facente parte fin dall'inizio della Procedura di un Unico Lotto, il valore complessivo del lotto stesso è stato stimato in euro 69.424,00 (sessantanovemilaquattrocentoventiquattro virgola

zero zero);

- che con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza del 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) mimit.AOO_STV.REGISTRO UFFICIALE.U.0154073.25-07-2025 firmato digitalmente dal Direttore Generale Dott. Giulio Mario Donato, ha disposto la pubblicazione di un avviso coerente con l'offerta ricevuta, per almeno quarantacinque giorni sul sito web astegiudiziarie.it, su altri siti web specializzati e con maggiore visibilità, nonché, almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia, con indicazione del termine ultimo per formulare offerte migliorative unilaterali, debitamente cauzionate, e prevedendo, in caso di presentazione di offerte valide, l'effettuazione di una gara avanti al Notaio estesa all'offerente originario sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al miglior offerente.

Nel caso in cui non dovessero pervenire offerte migliorative la detta Autorità di Vigilanza ha autorizzato la vendita in favore del proponente l'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), oltre imposte, spese notarili e di gara;

TUTTO CIO' PREMESSO

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa di "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa**" con sede in Ravenna (RA), Via Faentina n. 106, è stata autorizzata la vendita del seguente bene immobile:

porzione di area urbana da trasformare, priva di fabbricati, sita in Comune di Cervia (RA), località Pisignano, Via Crociarone, della superficie catastale complessiva di mq. 3.576 (tremilacinquecentosettantasei), censita:

* nel Catasto **Fabbricati** del Comune di **Cervia**, al foglio **46**, mappale:

386, categoria F/1 - area urbana di mq. 265, e

* nel Catasto **Terreni** del Comune di **Cervia**, al foglio **46**, mappali:

386 - E.U. di mq. 265,

235, di mq. 3.297, semin.arbor., classe 2, R.D. euro 26,48, R.A. euro 21,28,

237, di mq. 14, semin.arbor., classe 2, R.D. euro 0,11, R.A. euro 0,09.

Confini nell'insieme: detta Via Crociarone, immobili censiti coi mappali 241, 323, 240, 236, 177, 95 e 94, salvo altri.

Si precisa che il terreno in oggetto è limitante con la scuola elementare di Pisignano E. Fermi. Tale circostanza pone in evidenza l'interesse della collettività alla realizzazione di un parco da asservire alla scuola e migliorare di conseguenza, sensibilmente, i servizi offerti ai bambini del territorio. Ciò nel presupposto che il Comune di Cervia possa risultare aggiudicatario del lotto.

Gli immobili risultano in ditta catastale alla società cooperativa "**CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA**".

Il tutto come meglio evidenziato e descritto nelle citate Relazioni di Accertamento Peritali di stima redatte dall'Architetto Silvia Savorelli e dall'Architetto Ettore Rinaldini.

Si precisa che dalla predetta Relazione Peritale di Stima redatta dall'Architetto Silvia Savorelli già sopra citata, tra l'altro, risulta che:

* l'immobile, alla data del sopralluogo effettuato in data 23 giugno 2021, risultava essere ineditato.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il presente avviso di vendita sarà pubblicato per estratto su un quotidiano a tiratura locale, sul sito internet specializzato www.astegiudiziare.it, nonché sui siti web www.asteavvisi.it e www.asteannunci.it.

Tanto l'inserzione sui siti internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno quarantacinque giorni prima dell'effettuazione della gara. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Notaio Giuseppe Romeo di Cervia, con Studio in Ravenna, Via San Vitale n. 11 (tel. 0544/30167), presso lo Studio del Commissario Liquidatore Dottor Gianni Ghirardini, Via Raul Gardini n. 20 (tel. 0544-37330) e dalla signora xxxxxx (tel. 327-6115643).

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita in un solo lotto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come in appresso meglio specificato.

Eventuali imposte arretrate insolute relative al suddetto bene immobile nonché ogni onere fiscale pendente alla data di stipulazione del contratto di compravendita in conseguenza dell'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

All'aggiudicatario competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nell'immobile.

Nel ventennio gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate successivamente alla stipulazione dell'atto di compravendita a seguito di aggiudicazione a spese dell'aggiudicatario, a seguito di Decreto dell'Autorità di sorveglianza - su richiesta del Commissario Liquidatore- ai sensi della legge n. 400/1975:

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 2 aprile 2015 all'art. 750 per euro 501.236,00 a favore di "**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**", con sede in Siena, e a carico di "**CASACOOPTRE SOCIETÀ COOPERATIVA**", con sede in Ravenna (codice fiscale 00348180399) a garanzia di un mutuo di euro 250.618,00 concesso con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 31 marzo 2015, rep.n. 21061/14895, registrato a Ravenna l'1 aprile 2015 al n. 1876 serie 1T,

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 2 aprile 2015 all'art. 751 per euro 457.500,00 a favore di "**CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOCIETÀ COOPERATIVA**", con sede in Faenza, e a carico di "**CASACOOPTRE SOCIETÀ COOPERATIVA**", con sede in Ravenna (codice fiscale 00348180399) a garanzia di un mutuo di euro 228.750,00 concesso con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 31 marzo 2015, rep.n. 21061/14895, registrato a Ravenna l'1 aprile 2015 al n. 1876 serie 1T,

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 2 aprile 2015 all'art. 752 per euro 322.000,00 a favore di "**CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.P.A.**", con sede in Ravenna, e a carico di

"CASACOOPTRE SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Ravenna (codice fiscale 00348180399) a garanzia di un mutuo di euro 161.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 31 marzo 2015, rep.n. 21061/14895, registrato a Ravenna l'1 aprile 2015 al n. 1876 serie 1T,

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 2 aprile 2015 all'art. 753 per euro 290.000,00 a favore di **"CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A."**, con sede in Cesena, e a carico di **"CASACOOPTRE SOCIETÀ COOPERATIVA"**, con sede in Ravenna (codice fiscale 00348180399) a garanzia di un mutuo di euro 145.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 31 marzo 2015, rep.n. 21061/14895, registrato a Ravenna l'1 aprile 2015 al n. 1876 serie 1T,

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 2 aprile 2015 all'art. 754 per euro 263.108,00 a favore di **"BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETÀ COOPERATIVA"**, con sede in Modena, e a carico di **"CASACOOPTRE SOCIETÀ COOPERATIVA"**, con sede in Ravenna (codice fiscale 00348180399) a garanzia di un mutuo di euro 131.554,00 concesso con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 31 marzo 2015, rep.n. 21061/14895, registrato a Ravenna l'1 aprile 2015 al n. 1876 serie 1T,

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 2 aprile 2015 all'art. 755 per euro 172.000,00 a favore di **"CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A."**, con sede in Forlì, e a carico di **"CASACOOPTRE SOCIETÀ COOPERATIVA"**, con sede in Ravenna (codice fiscale 00348180399) a garanzia di un mutuo di euro 86.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 31 marzo 2015, rep.n. 21061/14895, registrato a Ravenna l'1 aprile 2015 al n. 1876 serie 1T,

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 2 aprile 2015 all'art. 756 per euro 122.000,00 a favore di **"UNIPOL BANCA S.P.A."**, con sede in Bologna, e a carico di **"CASACOOPTRE SOCIETÀ COOPERATIVA"**, con sede in Ravenna (codice fiscale 00348180399) a garanzia di un mutuo di euro 61.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia in data 31 marzo 2015, rep.n. 21061/14895, registrato a Ravenna l'1 aprile 2015 al n. 1876 serie 1T.

L'immobile in oggetto è pervenuto a "Casacooptre Società Cooperativa" con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia, in data 24 marzo 2009, rep.n. 12389/8419, registrato a Ravenna l'8 aprile 2009 al n. 2654, trascritto a Ravenna il 9 aprile 2009 all'art. 4007 e con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Cervia, in data 24 marzo 2009, rep.n. 12390/8420, registrato a Ravenna l'1 aprile 2009 al n. 2445, trascritto a Ravenna il 3 aprile 2009 all'art. 3761.

Il Commissario Liquidatore della "CASACOOPTRE - Società Cooperativa" con sede in Ravenna (RA), Via Faentina n. 106, Dottor Gianni Ghirardini, **fissa alle ore 12:00 del 18 novembre 2025** l'esperimento di vendita, conformemente a quanto disposto dall'Autorità di Vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy, stabilendo le seguenti condizioni:

1) l'esperimento di vendita avrà luogo presso lo Studio del Notaio Giuseppe

Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11.

2) Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) oltre imposte, spese notarili e di gara.

3) Ogni offerente dovrà depositare in busta chiusa, personalmente, o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, **entro le ore 12:00 del 17 novembre 2025** presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, all'esterno della quale deve essere annotato a cura dell'offerente il numero del lotto e saranno annotati, a cura del ricevente, il nome previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il giorno e l'ora di ricezione:

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto:** ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo del Registro delle Imprese (C.C.I.A.A.) dal quale risulti la costituzione della società, o ente e che la/lo stessa/stesso non è sottoposta a procedure concorsuali, unitamente ai poteri conferiti all'offerente, contenente l'indicazione del prezzo e del lotto cui si riferisce e del termine di versamento dello stesso; saranno ammesse alla gara solo offerte superiori o pari al prezzo base;

b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa in LCA**" di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e da imputarsi a titolo di deposito cauzionale;

c) **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa in LCA**" di una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto da imputarsi a titolo di acconto spese e diritti di gara.

Le spese, compresi onorari, tasse e imposte, di competenza dell'aggiudicatario, complessivamente dovute per la compravendita dell'immobile e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti lo stesso, dovranno essere corrisposte, dedotto l'importo anticipato con l'effettuato versamento della somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo della stessa compravendita, contestualmente al pagamento del saldo del prezzo entro il termine e con le modalità di seguito indicate.

Il giorno 18 novembre 2025 alle ore 12:00 il Notaio Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, a deliberare sulle stesse, alla presenza degli offerenti.

In caso di presentazione di offerte valide, è prevista l'effettuazione di una gara avanti al Notaio estesa all'offerente originario sulla base dell'offerta più alta formulata in sede di gara, con offerte minime in aumento non inferiori ad Euro 3.500,00 - tremilacinquecento virgola zero zero - (5% - cinque per cento - del prezzo posto a base d'asta), con aggiudicazione al miglior offerente.

Nel caso in cui non dovessero pervenire offerte migliorative, il bene verrà aggiudicato a coloro che hanno presentato offerta irrevocabile di acquisto al prezzo di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero).

L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara.

Procedendosi all'aggiudicazione ad esito dell'esperimento di vendita, il saldo prezzo dovrà essere versato, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto, contestualmente al perfezionamento del contratto di compravendita che dovrà essere redatto per atto pubblico dal Notaio Giuseppe Romeo di Cervia entro 120 (centoventi) giorni dalla data della stessa.

Si informa che la procedura, relativamente alla compravendita, intende formulare in atto la dichiarazione di opzione per il regime IVA.

MODALITA' DI VENDITA

Ritenuta la necessità di determinare le modalità delle offerte di acquisto, il Commissario Liquidatore Dr. Gianni Ghirardini stabilisce quanto segue:

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'offerente dovrà presentare presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, offerta irrevocabile contenente l'indicazione del prezzo e del lotto a cui si riferisce e del termine del versamento dello stesso. L'offerta, come sopra indicato, deve essere contenuta in una busta chiusa e consegnata **entro le ore 12:00 del 17 novembre 2025**;

2) l'Offerta non è efficace:

a) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero);

b) se presentata oltre il termine stabilito;

c) se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa in LCA**" da inserire nella stessa busta chiusa;

d) se l'offerente non versa l'acconto spese e diritti di gara pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**CASACOOPTRE - Società Cooperativa in LCA**" da inserire nella stessa busta chiusa;

3) all'esterno della busta chiusa depositata, l'offerente dovrà indicare il lotto cui si riferisce, mentre il ricevente dovrà annotare il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il giorno e l'ora della ricezione;

4) le buste verranno aperte presso lo Studio del Notaio Giuseppe Romeo in Ravenna, Via San Vitale n. 11, **in data 18 novembre 2025 alle ore 12:00** per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

In caso di presentazione di offerte valide, è prevista l'effettuazione di una gara avanti al Notaio estesa all'offerente originario sulla base dell'offerta più alta formulata in sede di gara, con offerte minime in aumento non inferiori ad Euro 3.500,00 - tremilacinquecento virgola zero zero - (5% - cinque per cento - del prezzo posto a base d'asta), con aggiudicazione al miglior offerente.

Nel caso in cui non dovessero pervenire offerte migliorative, il bene verrà aggiudicato a coloro che hanno presentato offerta irrevocabile di acquisto al prezzo di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero).

FISSA PER LA VENDITA SENZA INCANTO

ovvero per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nelle sopra citate Relazioni di accertamento peritale di stima (alle quali si fa espresso riferimento) e per l'effettuazione della gara sulle medesime, ricorrendone i presupposti, l'esperimento di vendita **il giorno 18 novembre 2025 alle ore 12:00** presso lo studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna, Via San Vitale n. 11, stabilisce, altresì le seguenti condizioni di vendita:

1) l'offerta dovrà riportare, oltre all'indicazione del Lotto Unico per il quale è effettuata, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, e in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (allegando copia fotostatica del documento di identità, del codice fiscale e del certificato di stato

libero o dell'estratto riassunto dell'atto di matrimonio);

2) l'offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, dovrà essere accompagnata dalla produzione di certificato in bollo rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) dal quale risulti la costituzione della società o ente, l'attuale esistenza della società o ente e che la stessa/lo stesso non è sottoposta/sottoposto a procedure concorsuali, unitamente ai poteri conferiti all'offerente;

3) gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza;

4) l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui i beni vengono posti in vendita;

5) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, nonché l'importo complessivamente dovuto per spese, tasse e imposte inerenti la compravendita e la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile, contestualmente al perfezionamento del contratto di compravendita che dovrà essere redatto per atto pubblico dallo studio del Notaio Giuseppe Romeo, in Ravenna Via San Vitale n. 11, entro 120 (centoventi) giorni dalla data della gara.

6) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Ravenna (RA), ai sensi dell'art. 582 c.p.c.

7) in caso di mancata aggiudicazione, le somme depositate per la partecipazione saranno immediatamente restituite.

8) Si avverte inoltre che il Notaio esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, dà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni nonché le formalità di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni conseguenti al rogito notarile, ai sensi degli articoli 182, ultimo comma e 108 ultimo comma, legge fallimentare, a questo riguardo precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il COMMISSARIO LIQUIDATORE

Ghirardini Dr. Gianni.