

DIV. IV

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. "LA MARINA", con sede in La Spezia, 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 occorre procedere alla vendita di beni immobili della Coop Edilizia La Marina in La Spezia in liquidazione coatta amministrativa, ubicati in La Spezia e in Vernazza;

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 seguito;

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 8 giugno 2026 con inizio alle ore 10,30 presso lo Studio del Notaio Gennaro Chianca, sito in Sarzana, Piazza Garibaldi n. 4**, alle seguenti condizioni che formano parte integrante del presente bando.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 4 b – DEPOSITI in La Spezia

Composto da n° 3 depositi siti in La Spezia in Località Migliarina in Piazza Fregosi. base asta già fissato in € 2.818,20 per totale dei beni, a seguito di aste deserte, viene ribassato ad € 2.536,43, i beni potranno essere assegnati anche in maniera atomistica con preferenza la vendita in blocco, con priorità alle offerte contenenti il numero di lotti maggiori, anche se i singoli prezzi unitari offerti dovessero essere di importo inferiore a quelli degli altri partecipanti.

In particolare:

LOTTO	sub	mq	valore base d'asta
LOTTO 4b-1	160	8,22	1.363,60
LOTTO 4b-2	161	3,52	583,93
LOTTO 4b-3	162	3,55	588,90

LOTTO 5 - terreni in Vernazza in località Fontana Vecchia base asta già fissato in € 41.310, a seguito di aste deserte, viene ribassato ad € 37.179.

Il lotto ha per oggetto Terreni in Vernazza in località Fontana Vecchia 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.

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

I beni di cui sopra sono gravati da formalità pregiudizievoli, che successivamente all'atto di compravendita, verranno cancellate ai sensi art. 5 della legge 400/75.

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.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. 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. 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, spese a carico di parte acquirente.

5. Ogni onere derivante dalla vendita, compresi quelli fiscali, onorari notarili ed ogni spesa connessa 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 Gennaro Chianca, sito in Sarzana,**

in Piazza Garibaldi 4. 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 5 giugno 2026. 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 "La Marina Società Cooperativa Edilizia L.c.A. 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 8 giugno 2026 con inizio alle ore 10,30, presso lo Studio del Notaio Gennaro Chianca, 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 preferenziale colui che presenterà offerta di maggiore importo per l'intero blocco, o per ciascun lotto.

Nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%) con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.;

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.

Il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni e per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., escluso l'art. 572 del c.p.c. la cui applicazione non è prevista nell'istanza in esame;

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

In ogni caso il Commissario Liquidatore avrà facoltà di:

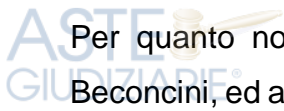
1. respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi richiesti;
2. non procedere alla aggiudicazione se ritenga insufficienti le offerte pervenute;
3. risolvere la seduta a seguito di eventuali questioni che dovessero insorgere durante la fase di individuazione degli aggiudicatari tra 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 Gennaro Chianca 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 a spese 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 Gennaro Chianca.

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

Una copia del presente avviso sarà pubblicata sui siti web ed il quotidiano il Secolo XIX edizione di La Spezia unitamente alla documentazione inerente alla gara.

Arona, 15 aprile 2026



Il Commissario Liquidatore
Dott. Carlo Milani

