

**LCA 11/2020 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA SITO EUPHRASIA**  
**COMMISSARIO LIQUIDATORE: dott. Luca Belleggi**

**AVVISO DI VENDITA**  
**CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE**

Il sottoscritto dottor Luca Belleggi, Via degli Scipioni n. 268/A – Roma (RM), nella propria qualità di commissario liquidatore della procedura intestata “Società Cooperativa Edilizia Sito Euphrasia” ex art. 2545 terdecies c.c.,

**rende noto**

che è pervenuta un'offerta irrevocabile di € 171.000,00 per l'acquisto dell'immobile di proprietà della procedura sito in Vergiate, frazione Corgeno – Via G. Leopardi n. 42, costituito da:

- diritto di piena proprietà di una villetta a schiera su due livelli con box e giardino di proprietà esclusiva, identificata per quanto riguarda la villetta al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 2593, sub 7, categoria A/7, classe 4, consistenza 7 vani, 115 mq, rendita € 741,12, mentre per quanto riguarda il box al catasto fabbricati al foglio 3, particella 2593, sub 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 47,41 – IMMOBILE OCCUPATO DA TERZI

**avvisa**

che, in ottemperanza all'autorizzazione ricevuta dall'Autorità di Vigilanza Ministero delle Imprese e del Made in Italy, il giorno **08 novembre 2024 alle ore 10:00**, dinanzi al Notaio, dott. Ferdinando Cutino c/o lo studio di quest'ultimo sito in Varese, Via Finocchiaro, 5, si procederà alla vendita, mediante procedure competitive, in un unico lotto, dell'immobile di proprietà della cooperativa in liquidazione coatta amministrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo le seguenti modalità.

**PREZZO BASE**

Il prezzo base è pari ad euro 171.000,00, oltre imposte di legge.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti.

Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate per alcun motivo. Conseguentemente, 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 di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

### **SPESE ED ONERI FISCALI**

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (quali ad es. le spese notarili per il trasferimento dell'azienda, volture e cancellazioni, bolli su copie autentiche, spese di trasporto, sgombero e smaltimento) sono a carico dell'acquirente. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sui beni avverrà a cura della procedura, a spese dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 5 Legge 400/1975, con decreto emesso dall'Autorità di Vigilanza dopo che la vendita è stata eseguita ed è stato riscosso interamente il prezzo.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 13:00 del 06 novembre 2024** e, presso lo studio del Notaio Ferdinando Cutino, offerta di acquisto migliorativa in bollo da € 16,00 in busta chiusa, nei giorni lavorativi dalle ore 09:00 alle ore 18:00.

La busta dovrà riportare l'indicazione delle generalità di chi la deposita, nonché la data e l'ora del deposito ed il numero della Procedura Concorsuale (LCA 11/2020) e la data fissata per la vendita.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito e dovranno essere presentate personalmente, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "LCA 11/2020 Società Cooperativa Edilizia Sito Euphrasia" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c..

Essa deve contenere:

a) se l'offerente è persona fisica:

a1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, la costituzione di unione civile o di una convivenza di fatto ai sensi della L. 76/2016, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail/PEC/postale del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo;

a2) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati completi – anagrafici e fiscali - del coniuge;

a3) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o del legale rappresentante, previa autorizzazione del competente giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;

c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

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

e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di avere piena conoscenza che i beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui vertono, senza alcuna possibilità di rivalersi nei confronti della procedura per eventuali vizi o difetti.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- copia del documento di identità dell'offerente e, se in comunione legale dei beni, copia del documento del coniuge, del soggetto unito civilmente o convivente;
- certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;
- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore.

Le offerte di acquisto dovranno essere espressamente qualificate come irrevocabili e dovranno essere formulate per un prezzo non inferiore a quello base d'asta; le offerte prive della dicitura "offerta irrevocabile" e le offerte di importo inferiore al prezzo base d'asta, saranno considerate nulle e come non pervenute.

Le offerte non dovranno essere subordinate né in tutto né in parte a condizioni di alcun genere.

La cauzione sarà trattenuta a titolo di **"penale"** - salvo il riconoscimento del danno ulteriore - laddove l'aggiudicatario non stipuli il contratto definitivo versando il saldo prezzo a mezzo bonifico bancario nei termini indicati dalla procedura di LCA e del pari non provveda al versamento delle spese e oneri di trasferimento (compreso il compenso del notaio).

### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte nella data fissata, presso lo studio del Notaio Ferdinando Cutino, sito in Varese, Via Finocchiaro 5, per il giorno 08 novembre 2024 alle ore 10.00.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

In assenza di proposte di acquisto migliorative rispetto a quella già a mani della liquidatela, ovvero in caso di proposte pervenute ma inefficaci, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'attuale proponente.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo di euro 5.000,00.

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. All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituito l'assegno depositato come cauzione.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura ed entro il giorno **21 gennaio**

**2025**, a ministero di notaio individuato dal commissario liquidatore il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal commissario liquidatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del commissario liquidatore, a mezzo bonifico bancario sull'IBAN della procedura **IT47 W034 4103 207C C039 1000 785** di Blu Banca S.p.a., entro il termine perentorio di **60 (sessanta)** giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal commissario liquidatore.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta al commissario liquidatore, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Il presente avviso è pubblicato per almeno 30 giorni sul PVP "Portale delle Vendite Pubbliche" e per almeno una volta sul quotidiano a tiratura locale "La Prealpina".

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal commissario liquidatore e dal Notaio.

AVVERTENZE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare all'asta ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura sono il commissario liquidatore e il notaio.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.

Il commissario liquidatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura.

Per qualsiasi informazione si prega di rivolgersi al Commissario Liquidatore dott. Luca Belleggi – Via degli Scipioni n. 268/a Roma – tel. 0691511091 – email [info@belleggipartners.com](mailto:info@belleggipartners.com) – PEC [lca11.2020varese@pecliquidazioni.it](mailto:lca11.2020varese@pecliquidazioni.it).

Milano, Varese 02 ottobre 2024

Il commissario liquidatore

dottor Luca Belleggi

