

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

Liquidazione Coatta Amministrativa

**SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA
CASA IN LIQUIDAZIONE (D.M. n. 136/2020)**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(Vendita di beni immobili)**

Il Commissario Liquidatore, Dott.ssa Laura Dora Loredana Labate, della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della “Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa in liquidazione” con sede in Corbetta (MI), Via Roma n. 40 C.F./P.I. 08408700154 (D.M. n. 136/2020 del 18.03.2020);

-vista l'autorizzazione ricevuta dall'Autorità di Vigilanza - Ministero delle Imprese e del Made in Italy protocollo n. 0060917 del 08.08.2024 AOO STV. Registro Ufficiale ad indire un quinto esperimento di vendita

A V V I S A

che il **giorno 12/11/2024 alle ore 15,30 con seguito**, presso lo studio del notaio designato Dott.ssa Giuliana Grumetto, sito in Milano Largo F. Richini n. 4 si svolgerà una gara tramite il sistema delle offerte segrete in busta chiusa per la vendita dei beni immobili di proprietà della società cooperativa in epigrafe, così di seguito puntualmente identificati e meglio descritti nelle distinte perizie di stima visionabili, a richiesta, presso il suddetto studio notarile e consultabili sul sito web: www.astegiudiziarie.it e sui web dedicati:

LOTTO 1: Piena proprietà di Edificio in corso di costruzione sito nel Comune di Taino (VA) in Via dei Gelsi, snc. e riguarda un lotto di terreno costituito da tre distinte particelle per una estensione complessiva di mq. 1.001 in zona residenziale periferica nell'ambito di un comparto di edilizia economica popolare.

L'immobile è un edificio condominiale residenziale non ultimato costituito da quattro livelli di piano (interrato, piano terra, primo piano e sottotetto) collegati da scala interna e vano ascensore, con cinque unità abitative e relative cantine, sei autorimesse.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, particella 6476 – prato di classe 2[^] - superficie are 01 ca 80 (mq. 180) – R.D. € 0,70 – R.A. € 0,65;
- Foglio 1, particella 6478 – seminativo arborato di classe 2[^] - superficie are 6 ca 06 (mq. 606) – R.D. € 3,13 – R.A. € 1,72;
- Foglio 1, particella 6480 – seminativo arborato di classe 2[^] - superficie are 2 ca 15 (mq. 215) – R.D. € 1,11 – R.A. € 0,61.

Prezzo base d'asta pari ad:

**€ 186.624,00
oltre oneri fiscali**

Il bene di cui sopra risulta identificato unicamente al Catasto Terreni in difformità allo stato dei luoghi costituito da edificio in corso di costruzione e come meglio descritto nella relazione di stima (C.T.U.) dell'Ausiliario della Dott.ssa Federica Cattaneo, Giudice dell'Esecuzione nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 374/2017, Geom. Gianfranco Brovelli, asseverata in data 16.03.2018, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

LOTTO 2: Piena proprietà di villetta unifamiliare a schiera in corso di costruzione (villetta nord), individuata nella porzione nord del complesso residenziale di tre abitazioni posto in Comune di Torre de' Picenardi (CR), frazione Ca' d'Andrea, in Via Generale Dalla Chiesa snc, all'interno del Piano di Edilizia Economica Popolare. La villetta è sviluppata su due piani fuori terra con annessa autorimessa ed è dotata di area scoperta esclusiva. Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione ha una superficie di 458 mq., l'area esterna di pertinenza esclusiva risulta circa 359 mq., la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è di 187 mq. L'immobile risulta catastalmente identificato in Comune di Torre de' Picenardi, Sezione B (Ca' d'Andrea), al catasto fabbricati, foglio 5, particella 384, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), piano T – 1.

Prezzo base d'asta pari ad:

**€ 74.132,00
oltre oneri fiscali**

Il bene di cui sopra come meglio descritto nella relazione di stima (C.T.U.) dell'Ausiliario dell'Avv. Nunzia Corini, Giudice (GOP) nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 95/2018, Geom. Alberto Raffi, asseverata in data 17.05.2019, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

LOTTO 3: Piena proprietà di villetta unifamiliare a schiera in corso di costruzione (villetta centrale), individuata nella porzione centrale del complesso residenziale di tre abitazioni posto in Comune di Torre de' Picenardi (CR), frazione Ca' d'Andrea, in Via Generale Dalla Chiesa snc, all'interno del Piano di Edilizia Economica Popolare. La villetta è sviluppata su due piani fuori terra con annessa autorimessa ed è dotata di area scoperta esclusiva. Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione ha una superficie di 242 mq., l'area esterna di pertinenza esclusiva risulta circa 145 mq., la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è di 176 mq. L'immobile risulta catastalmente identificato in Comune di Torre de' Picenardi, Sezione B (Ca' d'Andrea), al catasto fabbricati, foglio 5, particella 385, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), piano T – 1.

Prezzo base d'asta pari ad:

**€ 68.429,00
oltre oneri fiscali**

Il bene di cui sopra come meglio descritto nella relazione di stima (C.T.U.) dell'Ausiliario dell'Avv. Nunzia Corini, Giudice (GOP) nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 95/2018, Geom. Alberto Raffi, asseverata in data 17.05.2019, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

LOTTO 4: Piena proprietà di villetta unifamiliare a schiera in corso di costruzione (villetta sud), individuata nella porzione centrale del complesso residenziale di tre abitazioni posto in Comune di Torre de' Picenardi (CR), frazione Ca' d'Andrea, in Via Generale Dalla Chiesa snc, all'interno del Piano di Edilizia Economica Popolare. La villetta è sviluppata su due piani fuori terra con annessa autorimessa ed è dotata di area scoperta esclusiva. Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione ha una superficie di 502 mq., l'area esterna di pertinenza esclusiva risulta circa 403 mq., la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è di 187 mq. L'immobile risulta catastalmente identificato in Comune di Torre de' Picenardi, Sezione B (Ca' d'Andrea), al catasto fabbricati, foglio 5, particella 386, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), piano T – 1.

Prezzo base d'asta pari ad: € € 74.132,00
oltre oneri fiscali

Il bene di cui sopra come meglio descritto nella relazione di stima (C.T.U.) dell'Ausiliario dell'Avv. Nunzia Corini, Giudice (GOP) nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 95/2018, Geom. Alberto Raffi, asseverata in data 17.05.2019, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

Articolo 1 - Condizioni generali di vendita

- 1.1 Gli immobili sono liberi da persone o cose.
- 1.2 I beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni, azioni e servitù attive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di consistenza non potranno in ogni caso dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 1.3 La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie da vizi o mancanze di qualità, da intendersi anche rispetto alla L. n. 47/85 ed al D.P.R. n. 380/01, a vincoli, servitù, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti. Di conseguenza, anche l'eventualità di vizi, di mancanza di qualità o di difformità delle cose vendute, nonché la sopravvivenza di oneri di qualsivoglia genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nella

perizia in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo.

- 1.4 La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente e di tutto quanto riportato nelle singole perizie estimative e negli altri documenti allegati che formano parte integrante del presente avviso, sia per la descrizione dei beni che per l'individuazione delle caratteristiche degli stessi, e costituiscono accettazione delle condizioni di vendita.
- 1.5 La documentazione concernente la proprietà degli immobili ed ogni altro atto relativo, ivi compresi quelli afferenti eventuali vincoli e formalità pregiudizievoli, sono depositati in copia presso lo studio del notaio designato Dott.ssa Giuliana Grumetto, sito in Milano Largo F. Richini n. 4, telefono 02 86450055 e possono essere consultati, a richiesta, presso il suddetto studio o presso la società Parva Domus S.r.l. (email: visite@gruppoavacos.it – tel.: 035/4284671 int. 2).
- 1.6 Tutte le spese ed imposte di trasferimento e di ogni altro genere relative o conseguenti alla vendita, e comprese quelle sostenute per l'espletamento della gara e per la pubblicità, saranno a carico dell'aggiudicatario acquirente. Nel caso in cui siano poste in vendita più unità immobiliari, le spese di pubblicità e tutte le altre spese sostenute per l'espletamento della gara saranno a carico degli aggiudicatari delle singole unità nella misura pari a quella derivante dal rapporto tra il prezzo base di ciascuna e quello totale delle unità poste in vendita.
- 1.7 Gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario acquirente.

Articolo 2 – Modalità di partecipazione alla gara

- 2.1 La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott.ssa Giuliana Grumetto, mediante la Rete Aste Notarili — RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it-www.avvisinotarili.notariato.it).
- 2.2 Modalità di registrazione al sistema: per partecipare alla gara l'offerente o un suo delegato, dovrà recarsi entro tre giorni prima della gara con esclusione dei giorni festivi ed entro le ore 12:00, presso lo studio del Notaio incaricato Dott.ssa Giuliana Grumetto, o presso i Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

2.3 L'offerta è presentata in nome proprio, in regola con le norme sul bollo, è vincolante e non è modificabile né revocabile da parte dell'offerente. Dovrà essere redatta come di seguito indicato.

2.4 L'offerta dovrà essere indirizzata a “LCA Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa in liquidazione” presso lo studio del notaio designato Dott.ssa Giuliana Grumetto o presso il Notaio periferico individuato sul sito www.notariato.it/ran (<https://www.avvisinotarili.it/gav/allegati/Elenco-Notai-Abilitati.pdf>). L'offerta è contenuta in una busta chiusa e sigillata che dovrà essere indirizzata come sopra precisato e dovrà recare la seguente indicazione, specificando il lotto per il quale si intende partecipare: “*Offerta per acquisto del complesso immobiliare sito inlotto n.....*”.

2.5 L'offerta dovrà essere formalizzata come offerta irrevocabile d'acquisto e dovrà contenere, a pena di inammissibilità della domanda, le generalità dell'offerente ed in particolare:

- i. se l'offerente è persona fisica, la residenza ed il codice fiscale, la copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità e del codice fiscale, il proprio regime patrimoniale e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge e la copia del documento d'identità di questo, in corso di validità, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
- ii. se è soggetto diverso dalla persona fisica la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità in corso di validità, di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, un recapito telefonico ed indirizzo pec/mail;
- iii. se è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese, fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del legale rappresentante, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
- iv. la dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione di stima e di accettazione del bene posto in vendita come “visto e piaciuto” nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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, irricognoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia; nonché l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata;

- v. il lotto per il quale si intende partecipare con l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato per ciascun lotto, e del termine di versamento dello stesso;
- vi. assegno circolare non trasferibile intestato a "LCA Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa in liquidazione", di importo pari al 10% del prezzo offerto del Lotto per cui si intende presentare l'offerta, a titolo di deposito cauzionale infruttifero;
- vii. assegno circolare non trasferibile intestato a "LCA Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa in liquidazione", di importo pari al 5% del prezzo offerto del Lotto per cui si intende presentare l'offerta, a titolo di acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento che sono posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

2.6 Al termine delle procedure, nello stesso giorno d'Asta, il notaio, Banditore o Periferico, provvederà a restituire gli assegni ai non aggiudicatari. In loro assenza gli assegni a titolo di cauzione e spese resteranno in deposito presso il notaio incaricato sino alla restituzione in via diretta all'avente diritto. Quanto versato dall'aggiudicatario dell'asta verrà computato in conto prezzo e spese della vendita.

2.7 Non saranno considerate valide le offerte per prezzi inferiori a quello base, le offerte pervenute oltre le ore 12,00 del giorno stabilito per il termine del deposito delle buste, le offerte non accompagnate dalla cauzione, così come le offerte subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualsiasi genere.

Articolo 3 – Svolgimento della gara

- 3.1 L'apertura delle buste avverrà pubblicamente presso lo studio del notaio designato nel giorno e nell'ora indicati in premessa.
- 3.2 In caso di presentazione di più offerte valide si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c.
- 3.3 In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta e, in assenza di rilanci, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più elevata.
- 3.4 I rialzi minimi non devono essere inferiori al 5% (cinque per cento) e il tempo per ciascun rilancio è fissato in tre minuti dall'ultima offerta. Decorso detto termine dall'ultimo rilancio, il

lotto è aggiudicato all'ultimo maggior offerente.

- 3.5 Il lotto/Ogni lotto potrà essere aggiudicato al miglior offerente, al primo offerente o all'unico offerente, anche se non comparso.
- 3.6 L'Incanto si terrà, altresì, utilizzando il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN). Il Notaio Banditore provvederà quindi a legittimare gli Offerenti ex aequo per la partecipazione all'Incanto e a dichiararne il prezzo base, tenuto conto dell'importo delle offerte valide pervenute.

Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta. L'incanto si terrà in sessioni della durata di tre minuti entro cui ciascun Offerente potrà prenotarsi e presentare un'Offerta Palese in aumento rispetto al prezzo base d'Incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida Offerta di importo più elevato, con rialzo minimo sopra indicato. Il Notaio Banditore procederà a confermare la validità di ciascuna Offerta Palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide Offerte Palesi, in aumento, allo scadere della sessione d'Incanto (3 minuti), il Notaio Banditore procederà ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior Offerente ed indicherà quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida Offerta Palese.

Sia in assenza degli offerenti ammessi all'Incanto che in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi di presentare valide Offerte Palesi in aumento rispetto alle valide Offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in caso di ex aequo, in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta. È onere degli Offerenti informarsi sul risultato dell'Asta.

- 3.7 Dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale dal notaio designato e, contestualmente, verrà restituito ai non aggiudicatari il deposito per cauzione e spese.

Articolo 4 – Modalità e condizioni di pagamento

- 4.1 Entro il termine di 60 giorni da quello della gara il vincitore dovrà effettuare il versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione ed i relativi oneri di legge, dedotto l'importo di quanto versato anticipatamente a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "LCA Società Cooperativa Edificatrice Novatese Prima Casa in liquidazione".
- 4.2 Entro il termine di 30 giorni da quello della gara, o entro la data del trasferimento della proprietà se antecedente, il vincitore dovrà provvedere al saldo dei diritti d'asta alla società Parva Domus S.r.l., nella misura del 6% del prezzo netto di aggiudicazione oltre IVA su tali diritti.

- 4.3 In caso di mancato pagamento, nel termine essenziale indicato, dell'intero prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente, verrà dichiarato decaduto da ogni diritto e la liquidazione avrà diritto di incamerare l'intero importo anticipatamente da esso versato per cauzione e spese.

Articolo 5 – Trasferimento della proprietà dell'immobile

- 5.1 Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà con la stipula dell'atto pubblico di vendita che dovrà aver luogo, a mezzo dello stesso notaio designato per la gara, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della gara e contestualmente l'acquirente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.
- 5.2 La cancellazione di 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. L'esistenza di tali formalità non sarà di ostacolo alla stipula dell'atto di vendita.
- 5.3 Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme relative alla vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e seguenti del c.p.c., con esclusione dell'art. 572, terzo comma, c.p.c.

Articolo 6 – Pubblicità della gara

- 6.1 Ulteriori informazioni possono essere fornite dal Commissario liquidatore, dott.ssa Laura Dora Labate (3357413682 – email: lauralabate@virgilio.it) e presso lo studio del Notaio Dott.ssa Giuliana Grumetto, sito in Milano Largo F. Richini n. 4 (tel. 02 86450055) presso il quale è possibile reperire altresì bando, perizia ed allegati.
- 6.2 I medesimi documenti sono disponibili anche presso la società Parva Domus S.r.l. (email: visite@gruppoavacos.it tel.: 035/4284671 int. 2).
- 6.3 Per prendere visione degli immobili è necessario fissare un appuntamento con il referente di Parva Domus S.r.l., contattando Parva Domus S.r.l. con congruo anticipo. A tale scopo si dovrà inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Parva Domus S.r.l. o la Procedura farà pervenire risposta.
- 6.4 Si comunica che la società Parva Domus S.r.l. si occuperà dell'organizzazione e della gestione di una vasta campagna pubblicitaria tramite numerosi canali quali la pubblicazione

dell'avviso di vendita, delle relazioni di stima per lotto redatte dagli esperti e di eventuali allegati (planimetrie, foto, estratti di mappa) per almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito web: www.astegiudiziarie.it, su numerosi portali online dedicati alle vendite immobiliari, nonché, la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita a mezzo stampa su il "Corriere della Sera edizione nazionale a diffusione regionale" per almeno una volta e quant'altro prospettato da Parva Domus S.r.l. nella sua proposta commerciale.

6.5 Si precisa che il compenso per l'assistenza alla vendita degli immobili, da versare a favore di Parva Domus S.r.l., sarà posto a carico dell'aggiudicatario senza alcun costo per la procedura e sarà nella misura del 6% del prezzo netto di aggiudicazione (oltre IVA) su singolo lotto. Per il pagamento delle succitate commissioni il termine è fissato entro 30 giorni da quello della gara, o entro la data del trasferimento della proprietà se antecedente.

Milano, 03.09.2024

Il commissario liquidatore

Dott.ssa Laura Dora Labate

