

## **CASACCOOPTRE**

Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa  
Via Faentina n. 106 - 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 "**CASACCOOPTRE - 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 "**CASACCOOPTRE - 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, sulle Società e sul Sistema Camerale EX DGVECSSC – Divisione VI) AOO\_ STV. REGISTRO UFFICIALE. U. 0010203 .19-4-2024, è stata autorizzata la vendita mediante asta senza incanto delle quote indivise pari a 1/3 ciascuna dei beni immobili identificati come "**LOTTO UNICO**" dettagliatamente descritti nelle Relazioni di accertamento peritale dell'Arch. Silvia Savorelli -incaricata dal Commissario Liquidatore Dott. Gianni Ghirardini- asseverate con verbale di giuramento avanti il Direttore Amministrativo Dott.ssa Patrizia De Angelis del Tribunale di Ravenna in data 12.06.2020 R.G. 1512, Cron. 3155 (relativa alla quota indivisa pari a 1/3 -un terzo- del complesso immobiliare ad uso colonia marina denominato "Simon Bolivar", sito in Comune di Cervia (RA), località Tagliata, Viale Italia n. 332) e R.G. 1516, Cron. 3158 (relativa alla quota indivisa pari a 1/3 -un terzo- del complesso immobiliare ad uso colonia marina denominato "Papa Giovanni XXIII", sito in Comune di Cervia (RA), località Tagliata, Via Carnia n. 1);

- che in data 16.10.2023 sono stati resi dall'Arch. Ettore Rinaldini -incaricato dal Commissario Liquidatore- pareri di congruità sul valore attribuibile ai suddetti complessi immobiliari alla luce dell'attuale stato di conservazione degli stessi, valore sul quale l'Autorità di Vigilanza ha autorizzato la presente vendita in Lotto unico con base d'asta pari ad Euro 246.324,80.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa di "**CASACCOPTRE - Società Cooperativa**" con sede in Ravenna (RA), Via Faentina n. 106, è stata autorizzata la vendita mediante asta senza incanto, dei seguenti compendi immobiliari:

**LOTTO UNICO composto da**

**A)** quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) del complesso edilizio adibito a colonia marina denominato "**Simon Bolivar**" sito nel Comune di Cervia, località Tagliata, Viale Italia n. 332, composto da tre distinti corpi di fabbrica e precisamente da un fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra e da due dipendenze con annessa corte pertinenziale, costituente oggi unità collabente.

Il compendio immobiliare è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna come segue:

-al Catasto **Terreni** del Comune di Cervia, Viale Italia n. 332, al foglio 75, mappale 994, Ente urbano, superficie 2420 mq;

-al Catasto **Fabbricati** del Comune di Cervia, Viale Italia n. 332, P.T.-1-2, al foglio 75, mappale 994, sub. 2, Categoria F/2 (a seguito di variazione in soppressione dell'originario subalterno 1, intervenuta con denuncia in data 13 maggio 2015, protocollo n. RA0048916).

**B)** quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà superficaria dello stabilimento balneare denominato "**UTE 27**" insistente su arenile demaniali a servizio della colonia descritta al punto A), sito in Comune di Cervia, località Tagliata, costituito da due corpi di fabbrica comprendenti spogliatoi e servizi. Il tutto è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna come segue:

-al Catasto **Terreni** del Comune di Cervia, foglio 75, mappale 1077, Ente urbano, superficie 70 mq. e foglio 75, mappale 1078, Ente urbano, superficie 68 mq;

-al Catasto **Fabbricati** del Comune di Cervia, foglio 75, mappale 1077, sub. 2, Categoria D/8, R.C. Euro 258,23.

Lo stabilimento balneare "UTE 27" è oggetto della Concessione demaniale n. 9/2022 del Reg. concessioni rilasciata, in rinnovo della precedente n. 30/21, dal Comune di Cervia in data 3 novembre 2022 avente durata fino al 31 dicembre 2023 e prorogata dal Comune di Cervia fino al 31 dicembre 2024, con la quale è stato concesso di occupare una zona del Pubblico Demanio di mq. 800 (ottocento) di cui coperti mq. 99 (novantanove) con fronte mare di metri lineari 13 (sedici).

**C)** quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) del complesso edilizio adibito a colonia marina denominato "**Papa Giovanni XXIII**" sito nel Comune di Cervia, località Tagliata, Via Carnia n. 1, composto da tre corpi di fabbrica e precisamente un fabbricato principale centrale articolato su quattro piani e due fabbricati secondari laterali disposti su tre piani fuori terra; al complesso Si aggiunge un ulteriore corpo di fabbrica separato posto sul confine della proprietà.

Il compendio immobiliare è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna come segue censito come segue:

-al Catasto **Terreni** del Comune di Cervia, Via Carnia n. 1, al foglio 59, mappale 317, Ente urbano, superficie 2775 mq;

-al Catasto **Terreni** del Comune di Cervia, Via Carnia n. 1, al foglio 59, mappale 427, Ente urbano, superficie 50 mq;

-al Catasto **Fabbricati** del Comune di Cervia, Via Carnia n. 1, P.T.-1-2-3, al foglio 59, mappale 317, sub. 1 e mappale 427, sub. 1, Categoria F/2 (a seguito di variazione in soppressione dell'originario subalterno 1, intervenuta con denuncia in data 13 maggio 2015, protocollo n. RA0048909).

**D)** quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) di proprietà superficiaria dello stabilimento balneare denominato “**UTE 34**” sito in Comune di Cervia, località Tagliata, costituito da due corpi di fabbrica adibiti a deposito.

Il tutto è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna come segue:

-al Catasto **Terreni** del Comune di Cervia, foglio 75, mappale 1016, Ente urbano, superficie 36 mq. e foglio 75, mappale 1017, Ente urbano, superficie 74 mq;

-al Catasto **Fabbricati** del Comune di Cervia, foglio 75, mappale 1016, sub. 2, mappale 1017, sub. 3, Categoria C/2, classe 2, mq. 68, superficie catastale mq. 73, R.C. Euro 263,39.

Lo stabilimento balneare “UTE 34” a servizio della colonia descritta al punto C) è oggetto della Concessione demaniale n. 10/2022 del Reg. concessioni rilasciata, in rinnovo della precedente n. 31/21, dal Comune di Cervia in data 3 novembre 2022 avente durata fino al 31 dicembre 2023, prorogata dal Comune di Cervia fino al 31 dicembre 2024.

Quanto agli intestatati catastali, i beni compresi nel LOTTO UNICO risultano intestati come segue.

Il compendio immobiliare adibito a colonia denominato “**Simon Bolivar**” di cui al punto A) risulta in ditta catastale a:

- “CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Ravenna, Via Faentina n. 106, C.F. 00348180399 – in proprietà per 1/3;

- “OMNIA S.R.L.” con sede in Forlì, Piazza Orsi Mangelli n. 1, C.F. 01663630406, – in proprietà per 1/3;

- “COVEZZI RENATO S.N.C.” con sede in Cervia, Via Lesina n. 6, C.F. 00962520391– in proprietà per 1/3.

Il complesso balneare denominato “**UTE 27**” di cui al punto B) risulta in ditta catastale, quanto all'arenile demaniale, a DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE, C.F. 97905230583 proprietario per la quota di 1/1, e, quanto ai sovrastanti fabbricati, a:

- “CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Ravenna, Via Faentina n. 106, C.F. 00348180399 – in proprietà per 1/3;

- “OMNIA S.R.L.” con sede in Forlì, Piazza Orsi Mangelli n. 1, C.F. 01663630406, – in proprietà per 1/3;

- “COVEZZI RENATO E C. S.N.C.” con sede in Cervia, Via Lesina n. 6, C.F. 00962520391 – in proprietà per 1/3.

Il compendio immobiliare adibito a colonia denominato “**Papa Giovanni XXIII**” di cui al punto C) risulta in ditta catastale a:

- “CASACOOPTRE SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Ravenna, Via Faentina n. 106, C.F. 00348180399 – in proprietà per 1/3;

- “OMNIA S.R.L.” con sede in Forlì, Piazza Orsi Mangelli n. 1, C.F. 01663630406, – in proprietà per 1/3;

- “COVEZZI RENATO E C. S.N.C.” con sede in Cervia, Via Lesina n. 6, C.F. 00962520391 – in proprietà per 1/3.

Il complesso balneare denominato “**UTE 34**” di cui al punto D) risulta in ditta catastale, quanto all’area di arenile demaniale, a DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE, C.F. 97905230583, proprietario per la quota di 1/1, e, quanto ai sovrastanti fabbricati, a:

- “CASACOOPTRE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Ravenna, Via Faentina n. 106, C.F. 00348180399 – in proprietà per 1/3;

- “OMNIA S.R.L.” con sede in Forlì, Piazza Orsi Mangelli n. 1, C.F. 01663630406, – in proprietà per 1/3;

- “COVEZZI RENATO E C. S.N.C.” con sede in Cervia, Via Lesina n. 6, C.F. 00962520391 – in proprietà per 1/3.

Il tutto come meglio evidenziato e descritto nelle sopra citate Relazioni di Accertamento Peritale redatte dall’Architetto Silvia Savorelli, asseverate con verbale di giuramento in data 12.06.2020, che devono intendersi integrate con le risultanze catastali aggiornate alla data odierna.

Si precisa che dalle predette Relazioni Peritali di Stima, tra l’altro, risulta che gli immobili sopra indicati risultano liberi e non occupati.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il presente avviso di vendita sarà pubblicato per estratto su un quotidiano a tiratura locale, sui siti internet specializzati [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Tanto l’inserzione sui siti internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno trenta 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 Silvana Saccomandi (tel. 327-6115643).

\*\*\*\*\*

Le quote degli immobili sopra descritti vengono posti in vendita in un solo lotto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara espressamente dichiarano di conoscere ed accettare, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come in appresso meglio specificato.

Eventuali imposte arretrate insolite relative ai suddetti beni immobili, nonché ogni onere fiscale pendente alla data di stipulazione del contratto di compravendita in conseguenza dell’aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell’aggiudicatario.

In relazione agli oneri di concessione demaniale non risultano alla data odierna morosità a carico di CASACOOPTRE SOCIETA’ COOPERATIVA, la quale si impegna comunque a dare evidenza documentale della regolarità dei versamenti entro la data di stipula.

Nel ventennio, a carico degli immobili sopra descritti, non si riscontrano formalità pregiudizievoli.

Si precisa inoltre che gli immobili sopra descritti non risultano interessati da trascrizioni pregiudizievoli e non si garantisce la cancellazione delle trascrizioni delle domande giudiziali.

Il compendio immobiliare descritto al punto A) è pervenuto alla

“CASACCOOPTRE SOCIETA’ COOPERATIVA” con atto di compravendita a Rogito del Notaio Giancarlo Pasi, in Ravenna Via S. Vitale n. 11, in data 27 gennaio 2000, rep. 138172, debitamente registrato e trascritto.

Il compendio immobiliare descritto al punto C) è pervenuto alla “CASACCOOPTRE SOCIETA’ COOPERATIVA” con atto di compravendita a Rogito del Notaio Giancarlo Pasi, in Ravenna Via S. Vitale n. 11, in data 9 ottobre 2000, rep. 5120, debitamente registrato e trascritto.

\*\*\*\*\*

Il Commissario Liquidatore della "CASACCOOPTRE - Società Cooperativa" con sede in Ravenna (RA), Via Faentina n. 106, Dottor Gianni Ghirardini, **fissa alle ore 11:30 del 26 luglio 2024** l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita mediante asta senza incanto, mediante procedura competitiva, 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 senza incanto è fissato in **Euro 246.324,80 oltre oneri di legge**.

3) Ogni offerente dovrà depositare in busta chiusa, personalmente, o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, **entro le ore 12:00 del 25 luglio 2024** 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 la dicitura “LOTTO UNICO” 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 offerto per il LOTTO UNICO e del termine di versamento dello stesso; saranno ammesse alla gara solo offerte superiori o pari al prezzo base, fatta salva l'applicazione dell'art. 571 comma secondo c.p.c. nella parte in cui prevede l'efficacia delle offerte inferiori al prezzo base purché non inferiori di oltre un quarto rispetto all'importo del prezzo base.

**b) assegno circolare non trasferibile** intestato a "**CASACCOOPTRE - 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 "**CASACCOOPTRE - 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 26 luglio 2024 alle ore 11:30** il Notaio Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, a deliberare sulle stesse alla presenza degli offerenti i quali dovranno partecipare personalmente o a mezzo di procuratore dotato di procura speciale notarile idonea a conferire i necessari poteri di assistere all'apertura delle buste e di partecipare all'eventuale gara, in caso di pluralità di offerte, volta all'aggiudicazione definitiva.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., se vi sono più offerte si procederà immediatamente alla presenza del Notaio ad una gara al rialzo partendo dall'offerta più alta e con **offerte minime in aumento** non inferiori ad **Euro 12.300,00**.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, a norma dell'art. 573 comma terzo c.p.c., dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, e senza che possa invocarsi l'applicazione dell'art. 584 c.p.c. o qualunque altra possibilità di presentare offerte successive all'aggiudicazione.

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 60 (sessanta) giorni dalla data della stessa.

Entro tale data la Procedura comunicherà se intende formulare nell'atto di compravendita la dichiarazione di opzione per il regime IVA.

#### **MODALITA' DI VENDITA**

Ritenuta la necessità di determinare le modalità delle offerte di acquisto mediante la vendita senza incanto, mediante procedura competitiva, il Commissario Liquidatore Dr. Gianni Ghirardini stabilisce quanto segue:

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

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 offerto per il LOTTO UNICO 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 25 luglio 2024.

2) l'Offerta non è efficace:

a) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;

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 che l'offerta si riferisce al LOTTO UNICO, 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 26 luglio 2024 alle ore 11:30 per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Qualora vi siano più offerte si procederà ad una gara al rialzo con offerte minime in aumento al rialzo minimo non inferiore ad Euro 12.300,00 ed il LOTTO UNICO sarà aggiudicato al miglior offerente a norma dell'art. 573 comma terzo c.p.c.

#### FISSA PER LA VENDITA SENZA INCANTO

ovvero per l'esame delle offerte di acquisto delle quote di immobili meglio descritte nelle Relazioni di accertamento peritale redatte dall'Architetto Silvia Savorelli in atti (alla quale si fa espresso riferimento), unitamente ai pareri di congruità rilasciati in data 16.10.2023 dall'Arch. Ettore Rinaldini in atti (ai quali pure si fa riferimento) per l'effettuazione della eventuale gara sulle medesime, ricorrendone i presupposti, l'esperimento di vendita il giorno **26 luglio 2024 alle ore 11:30** 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 60 (sessanta) 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.