

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DIREZIONALE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI,
IL SISTEMA COOPERATIVO E LE GESTIONI COMMISSARIALI
DIVISIONE VI**

**Liquidazione coatta amministrativa n. 684/2012
Commissario Liquidatore: dott.ssa Francesca Brazzini**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 10 gennaio 2024, alle ore 9.00, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

IMMOBILI SITI IN PIEVE DI FOSCIANA (LU):

più in particolare trattasi di due villette a schiera allo stato rustico costruite sul lotto n. 10 dell'area P.E.E.P. denominata "capoluogo" del Comune di Pieve Fosciana.

Gli immobili sono oggetto degli oneri e vincoli oggetto della Convenzione ai rogiti notaio De Stefano rep.n. 14481/2565.

Circa la situazione urbanistica degli immobili si evidenzia quanto riportato nella perizia dell'arch. Franco Candido a cui si fa espresso rinvio:

L'immobile che insiste sul lotto 10 (part. 8294 sub 5, 6, 7 e 8) venne realizzato a seguito del rilascio del Permesso di costruire n°106 del 10.01.2006 su progetto a firma dell'arch. Manuela Angelini. Successivamente venne rilasciato un ulteriore Permesso di costruire n° 165 del 27.06.2007. In data 06.09.2010 venne presentata la variante in corso d'opera n° 4894. Allo stato attuale detti Atti abilitativi sono scaduti e non risulta presentata alcuna richiesta di proroga.

Infine, in data 14.01.2011 venne presentata S.C.I.A. relativa solo alla realizzazione di alcune tettoie sul retro dell'edificio; tettoie che erano presenti già nel progetto ma che, evidentemente, si intendeva realizzare successivamente alla decadenza della validità dei documenti precedenti. La S.C.I.A. è in vigore alla data di redazione della perizia.

LOTTO 2 (10B)

"unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Pieve Fosciana (LU) identificata al Catasto dello stesso Comune al foglio 37, particella 8294, sub 6, in corso di costruzione".

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Candido asseverata con giuramento in data 19/12/2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	65.025
Aumento minimo	€	3.300
Deposito cauzionale	€	6.503
Acconto spese e diritti gara	€	3.252

LOTTO 3 (10C)

“unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Pieve Fosciana (LU) identificata al Catasto dello stesso Comune al foglio 37, particella 8294, sub 7, in corso di costruzione”.

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Candido asseverata con giuramento in data 19/12/2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	65.025
Aumento minimo	€	3.300
Deposito cauzionale	€	6.503
Acconto spese e diritti gara	€	3.252

IMMOBILI SITI IN COREGLIA ALTELMINELLI (LU):

più in particolare trattasi di tre unità immobiliari organizzate su due piani fuori terra di tipologia "duplex". Il piano terreno ospita la zona giorno composta da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno oltre ad un porticato; il piano primo ospita la zona notte composta da due camere doppie, una camera singola, il bagno ed il disimpegno oltre ad una terrazza parzialmente coperta.

Ogni unità immobiliare è circondata su tre lati da un ampio resede di proprietà esclusiva, in parte pavimentato ed in parte trattato a verde.

Gli immobili in oggetto sono stati costruiti sull'area P.E.E.P. della frazione "Calavorno" del Comune Coreglia Altelminelli.

Gli immobili sono oggetto degli oneri e vincoli indicati nella Convenzione ai rogiti notaio De Stefano rep.n. 27501/8691 del 18.10.2006.

LOTTO 5 (2B)

“unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Coreglia Antelminelli (LU) identificata al Catasto dello stesso Comune al foglio 45, particella 1777, sub 4, in corso di costruzione”.

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Candido asseverata con giuramento in data 19/12/2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si rileva in particolare che:

- l'immobile venne realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 2030 del 15.12.2006. Successivamente venne presentata variante in corso d'opera n° 2162 del 06.08.2008;
- l'immobile risulta ancora da completare come meglio indicato nella perizia in atti.

Prezzo base	€	72.292
Aumento minimo	€	3.650
Deposito cauzionale	€	7.229

Acconto spese e diritti gara € 3.615

LOTTO 6 (3A)

“unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Coreglia Antelminelli (LU) identificata al Catasto dello stesso Comune al foglio 45, particella 1777, sub 5, in corso di costruzione.”

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Candido asseverata con giuramento in data 19/12/2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si rileva in particolare che:

- l'immobile venne realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 2031 del 15.12.2006. Successivamente venne presentata variante in corso d'opera n° 2163 del 06.08.2008. Lo stato dei luoghi ed i rilievi eseguiti dal perito durante il sopralluogo del 17.02.2013 attestano una sostanziale rispondenza tra la Variante in C.O. suddetta e gli immobili realizzati; alcune lievissime differenze dimensionali rilevate, dell'ordine di alcuni centimetri, rientrano nelle tolleranze ammesse. Per quanto sopra si può affermare che gli immobili sono urbanisticamente conformi;
- l'immobile risulta ancora da completare come meglio indicato nella perizia in atti.

Prezzo base	€	64.643
Aumento minimo	€	3.250
Deposito cauzionale	€	6.464
Acconto spese e diritti gara	€	3.232

LOTTO 7 (3B)

“unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Coreglia Antelminelli (LU) identificata al Catasto dello stesso Comune al foglio 45, particella 1777, sub 6, in corso di costruzione.”

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Candido asseverata con giuramento in data 19/12/2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si rileva in particolare che:

- l'immobile venne realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 2031 del 15.12.2006. Successivamente venne presentata variante in corso d'opera n° 2163 del 06.08.2008. Lo stato dei luoghi ed i rilievi eseguiti dal perito durante il sopralluogo del 17.02.2013 attestano una sostanziale rispondenza tra la Variante in C.O. suddetta e gli immobili realizzati; alcune lievissime differenze dimensionali rilevate, dell'ordine di alcuni centimetri, rientrano nelle tolleranze ammesse. Per quanto sopra si può affermare che gli immobili sono urbanisticamente conformi.
- L'immobile risulta ancora da completare come meglio indicato nella perizia in atti.

Prezzo base	€	60.818
Aumento minimo	€	3.050
Deposito cauzionale	€	6.082
Acconto spese e diritti gara	€	3.341



IMMOBILI SITI IN BARGA (LU):

LOTTO 11

Porzione di fabbricato in Barga, località "Due Strade", via Bonfanti n. 8 e più precisamente l'immobile ad uso ufficio posto al piano terra composto da tre vani, disimpegno, ripostiglio, servizio, una cantina al piano seminterrato ed un posto auto scoperto;

al Catasto Fabbricati i beni in oggetto sono censiti nel foglio 49 particelle:

- 1578, sub. 30, cat. A/10, classe 3[^], vani 3,5, rendita euro 1.048,41;
- 1942, cat. C/6, classe 3[^], mq. 17, rendita euro 39,51.

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dalla dott.ssa Stefania Poli in data 10 gennaio 2014, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	86.400
Aumento minimo	€	4.350
Deposito cauzionale	€	8.640
Acconto spese e diritti gara	€	4.320

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione dei commissari liquidatori, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Soc. Coop. S. Bernardino in Lc.a.**";
- dell'acconto spese a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Soc. Coop. S. Bernardino in Lc.a.**";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Le offerte dovranno essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa sigillata, solo presso lo studio del notaio Banditore entro le ore dodici del giorno lavorativo precedente l'asta (escluso sabato e domenica); sulla busta dovrà essere indicato l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta, e le altre indicazioni relative alla vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 9:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, sia o non sia presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo a base d'asta;

qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto alla base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il Ministero potrà autorizzare la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il lotto sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto.

Se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono di importo diverso, il lotto sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta migliore; se non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono tutte di pari importo, il lotto sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta per primo: in entrambe le ipotesi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà, almeno, pari al prezzo base; se inferiore rispetto alla base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il Ministero potrà autorizzare la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Di tali operazioni il notaio redigerà apposito verbale a spese dell'aggiudicatario

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Commissario Liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **60 giorni** dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione. Contestualmente al versamento del saldo si stipulerà l'atto di trasferimento dei beni in oggetto affidato al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad IVA.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza

diritto alla risoluzione della vendita.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., incluso l'art. 572 c.p.c..

Maggiori informazioni possono essere acquisite sul sito internet: www.astegiudiziarie.it o presso lo studio del Commissario Liquidatore dott.ssa Francesca Brazzini pec: lca6842012@pec.it.

Firenze, 2 novembre 2023

Il Commissario Liquidatore
(dott.ssa Francesca Brazzini)

