

**COOPER CHIANTI SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE in Concordato di LCA  
Impruneta (FI), via Roma 35  
Liquidatori Negoziali: Patrizio Manetti, Giancarlo Sottili, Pietro Barucci**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **10 dicembre 2024, alle ore 12**, 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**

Fabbricato in Impruneta, via Roma n.35, sviluppato su quattro piani fuori terra rispetto al piano stradale di Via Roma. La villa confina sul fronte principale con via Roma, sul lato sinistro (guardando l'edificio dalla via Roma) con il vicolo Monte a S. Antonio, sul lato destro in aderenza con un altro edificio e sul retro con il parco annesso all' edificio avente una superficie catastale di complessivi mq 3.230.

La villa è costituita, al piano terra, primo e secondo, da ampi locali destinati ad ospitare uffici e magazzini. Sia dal piano terra sia dal piano primo della villa è possibile accedere al retrostante parco, dove si trova il piccolo edificio di un piano avente forma planimetrica rettangolare ed attualmente organizzato con funzioni di cucina e mensa.

I locali a comune delle tre unità abitative destinate ad uffici sono: il vano scala con funzioni di ingresso; la terrazza sul lato di via Roma; la corte e la centrale termica situate sul retro con accesso dal Vicolo Monte S. Antonio.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta i beni in oggetto sono censiti nel foglio 42 con le particelle:

- 21, subalterno 3, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 34, rendita euro 86,04;
- 21, subalterno 6, categoria C/1, classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 34, rendita euro 656,73;
- 21, subalterno 7, categoria A/10, classe 1<sup>^</sup>, vani 7, rendita euro 2.910,23;
- 21, subalterno 8, categoria A/10, classe 1<sup>^</sup>, vani 3, rendita euro 1.247,24;
- 21, subalterno 9, categoria A/10, classe 1<sup>^</sup>, vani 8,5, rendita euro 3.533,86;
- 18, categoria A/10, classe 1<sup>^</sup>, vani 2, rendita euro 831,50;

il parco annesso è censito al Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel foglio 42, particelle:

- 16, bosco alto, classe 3<sup>^</sup>, metri quadrati 840, reddito dominicale euro 0,43, reddito agrario 0,13;
- 17, uliveto, classe 3<sup>^</sup>, metri quadrati 2.390, reddito dominicale euro 4,32, reddito agrario euro 3,70.

Stato di possesso: libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta da Ing. Stefano Morelli, Ing. Furio Martini e Geom. Antonio Orlandi in data 3 dicembre 1998, 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	€	992.000	(1.240.000 - 20%)
Aumento minimo	€	50.000	
Deposito cauzionale	€	99.200	

## 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.

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.

Si dà atto che sull'immobile gravano formalità ipotecarie di 1° grado con il ISPT e di 2° con il Credit . Iscrizioni effettuate precedentemente alla ammissione della Cooper Chianti alla procedura di LCA conseguentemente la relativa cancellazione avrà tempi tecnici indipendenti dal trasferimento di proprietà.

## MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))

## MODALITÀ DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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.

## MODALITÀ 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) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura degli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine;
- 6) l'espressa dichiarazione di "aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché sui contenuti del bando di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione attestato di prestazione energetica e manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze";
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 8) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 9) 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 "COOPER CHIANTI Soc. Coop. Edif. a r.l."
- dell'assegno per spese e diritti di gara intestato "Notaio Vincenzo Gunnella"
- 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.

#### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO 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 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- 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.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

## 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 **120 giorni** dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Il Commissario Liquidatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

## 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

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra i fabbricati e i terreni, sia del prezzo offerto che dei successivi rialzi, avverrà secondo la proporzione indicata dal perito.

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 aggiudicazione.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio dei Liquidatori Negoziali tel. 055 2312657 – e-mail [cooperchianti.barucci@tin.it](mailto:cooperchianti.barucci@tin.it).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, li

I Liquidatori Negoziali

*Dr. Patrizio Manetti  
Dr. Giancarlo Sottili  
Ing. Pietro Barucci*