

**Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa
della società ABITCOOP SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE
(D.M. Ministero Dello Sviluppo Economico n. 382/17 del 6/9/2017 pubblicato nella
Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 17/09/2017 n. 226)**

* * *

Avviso di vendita immobiliare

Il Commissario Liquidatore della "ABITCOOP SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" rende noto che, su autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made In Italy, il giorno **25 novembre 2026 alle ore 10.30** davanti al Dott. Luca Livi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio secondario in Firenze Via Bezzacca n. 18, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in un unico lotto, dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, redatta e giurata in data 26 luglio 2024 dal Geom. Stefano Tocchini, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

Porzioni del fabbricato condominiale posto in Prato, località Galciana, Via Tirreno n. 58, e precisamente unità immobiliare ad uso residenziale al piano quinto, scala C, interno 11 (alloggio 34) composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, loggia, disimpegno, due camere da letto e bagno, oltre locale deposito al piano interrato, precisamente il primo di fronte a chi entra dal disimpegno condominiale. Oltre posto auto coperto al piano interrato.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato "Torre D2" di più ampio complesso immobiliare composto da due fabbricati, denominati "Torri D1 e Torre D2".

L'accesso all'appartamento avviene sia da via Tirreno sia da via Mediterraneo a mezzo di percorso pedonale in area pubblica, e da percorsi pedonali privati ad uso pubblico, da passaggio coperto condominiale ed infine da vano scala ed ascensore.

L'accesso al deposito e al posto auto coperto avviene da passo carrabile su Via Tirreno e da questo da rampa carrabile condominiale, oltre che da vano scale e ascensore condominiale.

Oltre quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per legge e/o per destinazione.

Identificazione catastale:

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel **foglio di mappa 41**, come segue:

- **particella 2058 sub. 69**, Via Tirreno n. 58 piano S1-5, categoria A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale mq. 90, totale escluse aree scoperte mq. 87, Rendita Catastale Euro 568,10;

- **particella 2058 sub. 45**, Via Tirreno n. 52 piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 57,02.

Stato di occupazione

L'unità abitativa risulta occupata senza titolo opponibile, stante la sussistenza di un contratto di locazione di natura transitoria scaduto il 30 aprile 2025, mentre il posto auto risulta libero.

Prezzo base	Euro	101.376,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro	5.069,00
Deposito cauzionale	10%	prezzo offerto
Acconto spese e diritti di gara	5%	prezzo offerto

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, risultanti dalla perizia e dai

titoli di provenienza, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Prato.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

E' esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Per gli aspetti urbanistici, si fa rinvio alla perizia in atti, dalla quale risultano alcune irregolarità la cui sanatoria è a carico della parte acquirente.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato sul punto in perizia e nei documenti ad essa allegati.

Restano in ogni caso salvi oneri e vincoli derivanti da convenzioni edilizie stipulate con il Comune competente (trattasi di convenzione per area PEEP a rogito del notaio D'Ambra di Prato del 18 marzo 2005 rep. 40885 racc. 7465, registrata a Prato il 12 aprile 2005 al n. 3000), che risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente avviso di gara ma non alla vendita successiva all'aggiudicazione all'asta in quanto effettuata nel rispetto della presente procedura concorsuale.

Nessuna garanzia viene data in ordine alla conformità catastale dei beni al momento del rogito notarile di trasferimento; in particolare, eventuali aggiornamenti resteranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese della procedura relative alle perizie di stima e agli oneri condominiali maturati fino all'atto di compravendita ed eventuali spese in ordine alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, ove non presente agli atti della procedura.

Ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario saranno anche gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali di qualsiasi tipo e quant'altro fosse presente nei beni immobili al momento della consegna, come sopra detto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di tutto quanto riportato nella perizia relativa al lotto, e nei documenti ad essa allegati, nonché nella convenzione edilizia (a rogito del notaio D'Ambra di Prato del 18 marzo 2005 rep. 40885 racc. 7465, registrata a Prato il 12 aprile 2005 al n. 3000) e nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Luca Livi di Bagno a Ripoli, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Abitcoop Società Cooperativa in l.c.a." nonché di un ulteriore assegno circolare intestato a "Abitcoop Società Cooperativa in l.c.a." per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara.

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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario, come disposto dall'art. 583 c.p.c., depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 5) indicazione del prezzo offerto;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di sessanta giorni (60 giorni) dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro documento utile alla valutazione dell'offerta nonché di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
- 8) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.

Unitamente all'offerta dovranno essere depositate la somma per cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, e quella per acconto spese e diritti di gara pari al 5% del prezzo offerto, entrambe a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Abitcoop Società Cooperativa in l.c.a.", come sopra detto.

- 9) marca da bollo da Euro 16,00.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio LUCA LIVI presso il suo ufficio secondario, in Firenze, Via Bezzacca n. 18, nel giorno e alle ore sopra indicati.

In caso di unica offerta, pari almeno al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione. In

presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo come sopra indicato. Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato 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 - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del lotto sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di legge e solo previo deposito a mani del Commissario Liquidatore Dott. Massimiliano Galli presso il suo studio in Castelfranco di Sotto, Via Vivaldi n. 12, del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, come determinato dal Commissario medesimo, il tutto entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Luca Livi di Bagno a Ripoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi alla vendita all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN ed al trasferimento del bene, da corrispondere contestualmente al rogito di vendita.

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 l. 400/1975.

REGIME FISCALE

Il trasferimento di proprietà è soggetto ad IVA per opzione della parte cedente.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese della procedura relative alle perizie di stima e agli oneri condominiali maturati fino alla compravendita ed eventuali spese in ordine alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, ove non presente agli atti della procedura. Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita quali atto di trasferimento, 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Restano a carico dell'aggiudicatario gli eventuali arretrati per spese condominiali maturate e maturande fino alla data del trasferimento del bene.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Commissario Liquidatore presso il suo studio in Castelfranco di Sotto, Via Vivaldi n. 12 - tel. 0571-073227.

DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto non espressamente previsto da presente regolamento di gara si rinvia alle norme di legge.

Castelfranco di Sotto,

Il Commissario Liquidatore Massimiliano Galli

