

**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)**

Commissario Liquidatore: Dott. Massimiliano Galli

Avviso di vendita immobiliare

Il Commissario Liquidatore della "ABITCOOP SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" rende noto che il giorno **25 novembre 2026 alle ore 11.30** davanti al **Dott. Luca Livi**, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo ufficio 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 9 dicembre 2021 dal Geom. Sandro Bagnoli, 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

Appezamento di terreno edificabile posto in Prato, località Fontanelle, Via Roma tra i civici 546 e 550, della superficie catastale di mq. 8.158.

L'area si trova all'interno di un progetto di edilizia convenzionata che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale PEEP in otto lotti, tra cui l'area in questione denominata "lotto GG", della capacità edificatoria di circa 23.645 mc..

Il progetto prevede per detto lotto GG la realizzazione di due edifici a forma di "L" rovesciata con al centro uno spazio comune aperto verso Via Roma, comprendenti al piano interrato 80 autovetture chiuse, 64 posti auto, locali tecnici, centrale termica e accesso ai vani scala; al piano terreno 22 unità abitative con resede esclusivo; al piano primo 22 unità immobiliari; al piano secondo 28 unità immobiliari; al piano terzo 18 unità immobiliari con mansarde/soffitte.

Il tutto individuato e descritto nella perizia Geom. Bagnoli del 9 dicembre 2021.

Il bene è libero.

Identificazione catastale:

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Prato nel **foglio di mappa 96 particella 624**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 8518, r.d. Euro 50,78 r.a. Euro 26,40.

Ai fini della storia catastale si precisa che detta particella origina dal 581 per frazionamento del 21 febbraio 2009 prot. PO0147833.

Prezzo base	Euro 1.274.157,00
Aumento minimo in caso di gara	Euro 10.000,00
Deposito cauzionale	pari al 10% del prezzo offerto
Acconto spese e diritti di gara	pari al 5% del 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, tra cui servitù di passo a uso pubblico, a favore del Comune di Prato, per l'attraversamento di percorso ciclopedonale pubblico, gravante su porzione della particella 624, costituita con l'atto a rogito del Notaio Palazzo in data 31 luglio 2012, di seguito meglio indicato, trascritto a Prato il 6 agosto 2012 al n. 5185 di reg. part..

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 e non potrà essere risolta per qualsiasi motivo.

Conseguentemente, eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, irricognoscibili o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo stato per quanto possibile di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' esclusa la garanzia per vizi palesi e occulti, per difetti, per mancanza di conformità a normative vigenti, 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. Pertanto nessun indennizzo e/o risarcimento potrà essere richiesto alla liquidatela per vizi, mancanze, difetti e non conformità a norme di legge dei beni posti in vendita.

E' onere dell'offerente/aggiudicatario verificare, sotto la propria ed unica responsabilità, lo stato dei beni con congruo anticipo avvisando la procedura di eventuali incongruenze e/o non conformità anche a normative di legge specifiche. In ogni caso, l'offerente/aggiudicatario, partecipando alla vendita, esonera la procedura e la liquidatela da ogni responsabilità sulla condizione e conformità normativa dei beni posti in vendita e rinuncia a ogni garanzia sui beni stessi.

All'acquirente competeranno altresì gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento degli eventuali residui di qualunque genere.

Per gli aspetti urbanistici, si fa rinvio alla perizia in atti.

Dalla perizia risulta:

- che l'area in questione è assoggettata al Piano Operativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 14 marzo 2019, in vigore dal 15 novembre 2019 e secondo il vigente strumento urbanistico ricade all'interno dell'area di trasformazione ricadente nel piano attuativo identificato con la sigla "PdZ12", il tutto regolato dall'art. 159 delle NTA che indica tali zone come "Aree sottoposte a piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente";
- che l'area inoltre è soggetta al vincolo paesaggistico ex art. 142 lett. c) del D.Lgs. 42/2004;
- che per la realizzazione del lotto fu rilasciato in data 1 febbraio 2013 permesso a costruire, mai ritirato. Pertanto l'aggiudicatario avrà l'obbligo di richiedere il rilascio del permesso a costruire, previa verifica della compatibilità con il nuovo piano operativo e di sostenere il pagamento degli oneri di urbanizzazione rivalutati, come indicati nella perizia (art. 9).

Resta inteso che tutte le pattuizioni, vincoli, condizioni e requisiti previste dalla convenzione P.E.E.P. stipulata con il Comune di Prato con atto a rogito del Notaio Palazzo del 31 luglio 2012, rep. 69.586, racc. 14.668, registrato a Firenze il 1° agosto 2012 al n. 15368 serie 1T, trascritto a Prato il 6 agosto 2012 al n. 5184 di reg. part. (area PEEP), agli atti della procedura, risulteranno applicate e/o applicabili ai beni oggetto di realizzazione secondo quanto previsto nel presente bando.

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, ove esistenti, 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.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza e l'accettazione di tutto quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, nella convenzione edilizia a rogito del notaio Palazzo del 5 febbraio 2008 rep. 62055 racc. 10785, trascritta a Prato il 14 febbraio 2008 al n. 1173 di reg. part., nell'atto a rogito del Notaio Palazzo del 31 luglio 2012 sopra indicato, nonché 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 principale o secondario del Notaio Banditore 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 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 diritti di gara e perizie.

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 ad uno dei Notai Periferici di cui sopra (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte).

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto deve essere redatta sul modulo di cui sopra detto, con marca da bollo di Euro 16,00 (sedici e zero centesimi) e 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 email 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 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, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli 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 somma pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Abitcoop Società Cooperativa in l.c.a." a titolo di deposito cauzionale infruttifero che, in caso di aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo;
- della somma pari al 5% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Abitcoop Società Cooperativa in l.c.a." quale acconto spese, diritti di gara e perizie.

- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia sottoscritta 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.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di una società di leasing per l'acquisto, dovrà dichiararlo nell'offerta.

In caso di offerta sottoscritta con l'indicazione che l'acquisto verrà finanziato tramite contratto di leasing, l'offerente dovrà specificare nell'offerta:

- a) i dati che individuano la società di leasing la quale si interesserà il bene a seguito dell'aggiudicazione e che sarà tenuta al corretto adempimento degli obblighi conseguenti verso la procedura;
- b) che interverrà al contratto di vendita in qualità di utilizzatore dell'immobile;
- c) di essere consapevole che nel caso in cui la società di leasing non adempia agli obblighi e/o non si intesti il bene, questo rimarrà definitivamente aggiudicato all'offerente che dovrà provvedere al saldo prezzo nei termini del bando d'asta potendo quindi perdere la cauzione versata in caso contrario;
- d) che il trasferimento verrà operato con contratto di compravendita aderente al bando d'asta e non agli schemi contrattuali ordinari degli acquisti operati tramite leasing.

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 studio secondario in Firenze, Via Bezzacca n. 18, il giorno **25 novembre 2026 alle ore 11.30.**

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 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



beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di legge e solo previo deposito a mani del Commissario Liquidatore 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 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Luca Livi, con spese ed onorari a carico dell'aggiudicatario. La stipula dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura d'asta e all'utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari a Euro 350,00 + IVA (trattandosi di aggiudicazione oltre Euro 200.000,00).

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita, a cura e spese della procedura.

REGIME FISCALE

Il trasferimento di proprietà sarà soggetto a imposte come per legge.

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.

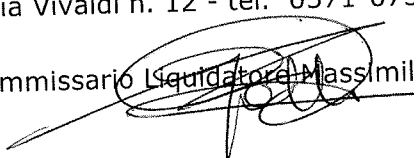
Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

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.

Castelfranco di Sotto,

Il Commissario Liquidatore  Massimiliano Galli