

**Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa
della società C.O.E. Cooperativa Operaia Edile
(D.M. Ministero Dello Sviluppo Economico n. 294/17 del 20/06/2017)
Commissario Liquidatore: Dott. Massimiliano Galli**

* * *

Avviso di vendita immobiliare

Il Commissario Liquidatore della "C.O.E. Cooperativa Operaia Edile in Liquidazione" rende noto che il giorno **25 novembre 2026** alle **ore 12.00** davanti al Dott. Luca Livi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo ufficio secondario in **Firenze, Via Bezzecca n. 18**, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in 4 (quattro) distinti lotti, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno 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 alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE

LOTTO 1)

Porzione del complesso immobiliare posto in Empoli, località Ponte a Elsa, Via Fratelli Cervi n. 16, e precisamente unità immobiliare ad uso commerciale, in precedenza adibita a edicola e articoli di cancelleria, al piano terreno, con accesso diretto dalla pubblica via, composta da un unico ampio locale (suddiviso in due ambienti da parete divisoria) oltre servizio igienico. Dalla perizia risulta che si tratta di installazione di parete mobile non ancorata stabilmente al suolo con altezza inferiore al soffitto, e pertanto l'unità immobiliare risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

Identificazione catastale:

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel **foglio di mappa 33, particella 478, subalterno 503**, Via Fratelli Cervi n. 16, piano T, categoria C/1, Classe 5, superficie catastale mq. 104, consistenza mq. 97, Rendita Catastale Euro 1.147,21.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione

Il bene è occupato in forza di contratto di locazione, con prossima scadenza al 30 giugno 2030, canone annuo pari a Euro 6.000,00 (seimila e zero centesimi), opponibile a chi acquista.

Prezzo base	Euro 55.808,00
Aumento minimo	Euro 2.791,00
Deposito cauzionale	pari al 10% del prezzo offerto
Acconto spese e diritti di gara	pari al 5% del prezzo offerto

LOTTO 2)

Porzione del complesso immobiliare posto in Empoli, località Ponte a Elsa, Via Fratelli Cervi n. 14/A, e precisamente unità immobiliare ad uso commerciale (ufficio) composta attualmente da un unico ampio locale con servizi igienici.

Dalla perizia l'unità immobiliare risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente a causa della demolizione di alcune pareti interne in cartongesso.

Eventuali pratiche di sanatoria e relativo aggiornamento catastale saranno a carico e spese dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel **foglio di mappa 33, particella 454 subalterno 505 graffata alla particella 478 subalterno 502**, Via Fratelli

Cervi n. 14/A, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 292, superficie catastale mq. 298, rendita catastale Euro 3.453,44.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione

Il bene è libero da persone e cose.

Prezzo base	Euro 143.360,00
Aumento minimo	Euro 7.168,00
Deposito cauzionale	pari al 10% del prezzo offerto
Acconto spese e diritti di gara	pari al 5% del prezzo offerto

LOTTO 3)

Porzione del complesso immobiliare posto in Empoli, località Ponte a Elsa, Via Fratelli Cervi n. 14, e precisamente unità immobiliare ad uso commerciale composta da un ampio locale, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico e spogliatoio, già adibita a bar.

Dalla perizia risulta che il bene non è stato oggetto di accertamenti interni da parte del tecnico incaricato, pertanto non è stato possibile accertare la conformità catastale ed urbanistica dell'unità immobiliare. In ogni caso eventuali pratiche di sanatoria urbanistica e di aggiornamento catastale saranno a carico e spese dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel **foglio di mappa 33, particella 454, subalterno 502**, Via Fratelli Cervi n. 14, piano T, categoria C/1, Classe 5, superficie catastale mq. 73, consistenza mq. 71, Rendita Catastale Euro 839,71.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione

Il bene è attualmente libero da persone; saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le relative spese per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nel bene al momento della consegna.

Prezzo base	Euro 38.400,00
Aumento minimo	Euro 768,00
Deposito cauzionale	pari al 10% del prezzo offerto
Acconto spese e diritti di gara	pari al 5% del prezzo offerto

LOTTO 4)

Fabbricato rurale di vecchissima costruzione in Comune di Bagni di Lucca, frazione Lucchio, località Colle della Fontana n. 11, composto da un unico corpo di fabbrica disposto in parte su due livelli e in parte su tre livelli, con accesso da una pubblica viottola pedonale, denominata strada comunale di Cerreta e di Lucchio e attraverso un resede a comune, in pessimo stato di manutenzione. Oltre appezzamenti di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 1.100(millecento), ubicati nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Identificazione catastale:

I beni sono rappresentati:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel **Foglio di mappa 116 particella 223, graffata con la particella 723**, Via Aie piano S1-T-1, categoria A/4, Classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 75, Rendita Catastale Euro 173,53;
- al Catasto Terreni di detto Comune nel **foglio di mappa 116:**
- **particella 218**, BOSCO CEDUO cl. 3, superficie catastale mq 770, R.D. euro 0,28, R.A. euro 0,12;
- **particella 221**, SEMIN ARBOR cl. 4, superficie catastale mq 190, R.D. euro 0,18, R.A. euro 0,09;

- **particella 630**, SEMIN ARBOR cl. 4, superficie catastale mq 140, R.D. euro 0,13, R.A. euro 0,07.

Il fabbricato non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione

I beni sono liberi da persone e cose, in pessimo stato di manutenzione e con evidenti problemi di staticità.

Prezzo base	Euro 4.320,00
Aumento minimo	Euro 216,00
Deposito cauzionale	pari al 10% del prezzo offerto
Acconto spese e diritti di gara	pari al 5% del prezzo offerto

I beni risultano meglio descritti nella perizia di stima del Geom. Sandro Bagnoli di Castelfranco di Sotto del 15 novembre 2018 (per i lotti 1,2,3) e del 5 aprile 2018 (per il lotto 4), che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale è posto in vendita.

Si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

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, limitazioni, vincoli e/o oneri, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune competente, il tutto come meglio risultante dalla documentazione agli atti della procedura.

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 quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvio alle perizie in atti.

Restano validi, in caso di futura locazione o vendita, gli eventuali oneri ed obblighi derivanti dalla convenzione stipulata tra la società proprietaria e il Comune di Empoli con atto a rogito del Notaio Marianna Orlando di Empoli del 7 marzo 1984 rep. 15.010, registrato a Empoli il 26 marzo 1984 al n. 1370, e successivo atto a rogito del medesimo Notaio del 27 ottobre 1988 rep. 52.712, racc. 5.535, registrato a Empoli il 3 novembre 1988 al n. 1163.

Nessuna garanzia viene data in ordine alla conformità catastale ed urbanistica dei beni al momento del rogito notarile di trasferimento, rinviando peraltro a quanto eventualmente precisato nelle perizie di stima.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa ad ogni singolo lotto, e nei documenti ad essa allegati, 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. Livi Luca, Notaio in 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 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.

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 "Fallimento 83/2014 Tribunale di Firenze".

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 che non potrà, comunque, essere superiore a quello di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- 7) la dichiarazione espressa di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni e di accettarli ritenendoli idonei all'uso che intendono farne, con conseguente espresso esonero della procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, nonché l'accettazione espressa ed incondizionata da parte dell'offerente delle condizioni di cui al presente avviso, anche ai sensi e

per gli effetti di cui all'art. 1341, I comma c.c.;

8) deposito pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "C.O.E. SOC. COOP. IN LIQU. COATTA AMM." a titolo di deposito cauzionale infruttifero che, in caso di aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo;

9) deposito pari al 5% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "C.O.E. SOC. COOP. IN LIQU. COATTA AMM." quale acconto spese e diritti di gara.

10) 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 bene 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 stipula dovrà avvenire nel medesimo termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita di ciascun lotto 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, che dovranno essere corrisposti al Notaio in contestualità della stipula.

In particolare, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari a Euro 150,00 + IVA per aggiudicazione fino a Euro 100.000,00, Euro 250,00 + IVA per aggiudicazione fino a Euro 200.000,00, ed Euro 350,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese di perizia e le oneri condominiali, la cui quantificazione dovrà essere richiesta agli organi della procedura.

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 l. 400/1975, su istanza della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

Il trasferimento di proprietà sarà soggetto ad IVA per legge o 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.

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

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

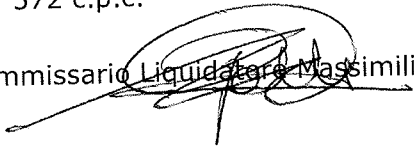
risoluzione della vendita.

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 dal presente regolamento di gara si rinvia alle norme di legge con esclusione dell'art. 572 c.p.c.

Castelfranco di Sotto,

Il Commissario Liquidatore  Massimiliano Galli