

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Liquidazione Coatta Amministrativa D.M. n. 142/2023

La sottoscritta Dott.ssa Susanna Bugiardi quale Commissario Liquidatore della Cooperativa in epigrafe

AVVISA CHE

il giorno 30.07.2025 alle ore 17:30 presso lo studio del Notaio Dott. Marco Carbonari in Perugia, Via Mario Angeloni n. 57, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente lotto:

LOTTO 2

Il lotto si compone dei seguenti beni:

- immobile industriale costituito da diversi corpi di fabbrica sito nel Comune di San Giovanni Valdarno, in Lungarno Guido Reni al civico 60, nella parte terminale del lungarno Reni (tratto sud), catastalmente identificato al C.F. del Comune di San Giovanni Valdarno, come segue: Foglio 15, particela 19, sub 2, categoria D/7, rendita € 48.517,50.

L'edificio a destinazione industriale è collocato in posizione fronte-strada all'interno di un lotto di terreno di maggiore consistenza.

Il perito ha evidenziato alcune difformità relative a diverse distribuzioni interne, alcune difformità relative a modifiche della sagoma (eseguite per l'inserimento dall'alto di porzioni di forni di fusione oggetto di riparazione e/o sostituzione), realizzazione di tettoie posticce non autorizzate. La zona in analisi è interessata da vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 per gli effetti del quale ed in particolare dell'Art 176, l'eventuale sanatoria delle difformità eseguite è possibile solo nel caso in cui non si sia verificato un aumento di superficie e volume. Le difformità non sanabili sono rappresentate dalle tettoie che sono state realizzate nella corsia lato fiume Arno e lungo il confine con la strada comunale prima del sottopasso dell'Autostrada. La spesa prevista per le rimozioni, gli smaltimenti, le rimesse in pristino e le eventuali spese tecniche per la supervisione, sicurezza e controllo, sono forfetariamente valutate dal perito in Euro 45.000,00.

- beni mobili strumentali (forni, macchinari per la produzione vetraria presenti all'interno dell'immobile)

Si rimanda alla perizia, che costituisce parte integrante del presente avviso per tutte le informazioni e dati tecnici.

Il lotto è parte di una azienda attualmente concessa in affitto a terzi; il contratto prevede in caso di alienazione a terzi, l'obbligo di rilascio dell'azienda entro tre mesi dall'aggiudicazione.

Si fa presente inoltre che all'affittuario è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione a terzi, condizione per il valido esercizio del diritto sarà il contestuale rimborso della cauzione eventualmente versata dal terzo, nell'ammontare indicato nell'offerta.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. **Il lotto 2**, sarà posto in vendita al prezzo base d'asta di **€ 1.184.064,78**, oltre oneri di legge, con una offerta minima di **€ 888.048,59 (75% del prezzo base d'asta)** oltre oneri di legge.
2. Il lotto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente e che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare.
3. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
4. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Nello specifico si precisa che le regolarità edilizie sono descritte in perizia con l'aggiunta che la società, attuale conduttrice degli immobili, ha presentato S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per completamento opere di urbanizzazione ed ha richiesto il rilascio di agibilità parziale.
5. I beni saranno venduti liberi da ogni gravame; le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita con le modalità previste dall'articolo 5 della Legge n. 400/1975;
6. Tutti i costi connessi per il trasferimento dell'immobile, compresi quelli fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario; tutte le spese relative all'atto di vendita e quelle accessorie e conseguenti, ed ogni spesa connessa alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell'acquirente. Saranno a carico di quest'ultimo tutte le imposte e tasse conseguenti alla stipula dell'atto.
7. Ogni offerente dovrà depositare l'offerta, in bollo, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del Notaio, **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita e quindi entro il 29.07.2025**, accompagnata, a pena di inefficacia, da un deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del prezzo offerto, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo e da deposito per acconto spese e diritti di gara pari al 5% del prezzo offerto, mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 142/2023;
8. L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere a pena di inefficacia:
 - tutte le generalità dell'offerente (incluso codice fiscale); se l'offerente è una società anche copia dell'atto di conferimento di poteri di rappresentanza e/o delega. I beni non potranno essere venduti a soggetto diverso dall'offerente aggiudicatario;
 - indicazione dell'ammontare offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato;
 - un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 142/2023 pari al 10% del prezzo offerto, quale

deposito cauzionale infruttifero che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 142/2023 per acconto spese e diritti di gara pari al 5% del prezzo offerto;

- l'impegno a saldare l'intero prezzo di aggiudicazione entro 60 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare o bonifico bancario;
- l'impegno ad accettare i beni senza garanzia anche qualora l'oggetto di vendita non abbia le garanzie promesse; la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ed in nessun caso l'acquirente potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni, la restituzione del prezzo e il rimborso spese;
- dichiarazione di conoscere e accettare i beni costituenti il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia;
- dichiarazione di essere a conoscenza che l'immobile è oggi concesso in locazione;
- dichiarazione di essere a conoscenza che tutti i costi connessi per il trasferimento dell'immobile, compresi quelli fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario; tutte le spese relative all'atto di vendita e quelle accessorie e conseguenti, ed ogni spesa connessa alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell'acquirente. Saranno a carico di quest'ultimo tutte le imposte e tasse conseguenti alla stipula dell'atto.
- dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e degli eventuali allegati, nonché dell'avviso di vendita, dichiarando altresì di accettarne senza riserve il contenuto.

9. **Le buste verranno aperte il giorno 30.07.2025 alle ore 17:30** avanti il Notaio Marco Carbonari in Perugia, Via Mario Angeloni n. 57 alla presenza del Commissario Liquidatore e degli offerenti che desiderino assistervi; in caso di pluralità di offerte verrà indetta tra gli offerenti una gara dinanzi al Notaio il giorno dell'apertura delle buste. Il prezzo di base asta sarà pari a quello più elevato tra quelli contenuti nelle offerte validamente presentate dai partecipanti. L'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore al 5% del prezzo offerto; l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior offerente a conclusione della gara.

10. Al termine della gara le somme sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari.

11. Entro 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo (oltre oneri e spese), dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare da consegnare al Liquidatore o bonifico bancario. In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente definitiva acquisizione della cauzione da parte della procedura (ed aggiudicazione al secondo miglior offerente).

12. Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche presso il Notaio Marco Carbonari.

13. Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5. L. n. 400/1975 con spese, ove previste, a carico dell'acquirente.

Una copia del presente avviso sarà pubblicata nei modi e nei tempi indicati nell'autorizzazione Ministeriale unitamente alla documentazione inerente alla gara; la suddetta documentazione sarà altresì depositata presso lo studio del Notaio Marco Carbonari in Perugia, Via Mario Angeloni n. 57.

Perugia, 14/05/2025

Il Commissario Liquidatore
Dr.ssa Susanna Bugiardi



ASTE GIUDIZIARIE®