

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

Liquidazione Coatta Amministrativa (L.C.A.): CO.ME.A. soc. coop. di lavoro in liq.ne in L.C.A.**Decreto Ministeriale di apertura della L.C.A.:** D.M. n. 321/2021**Commissario Liquidatore:** Dott. Paolo Garofalo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Paolo Garofalo, Commissario Liquidatore della L.C.A. in epigrafe,

VISTI

- il provvedimento autorizzativo alla vendita senza incanto (prot. n. U.0143592 del 17/6/2026) emesso dall'autorità di vigilanza, a firma del Direttore Generale, Dott. Giulio Maria Donato;
- la relazione peritale redatta in data 14/8/2023 dal geom. Gianluca Catarzi e asseverata mediante giuramento presso il Tribunale di Livorno in data 23/10/2023;

AVVISA CHE

il giorno martedì 10 Novembre 2026 alle ore 12:00

presso lo studio del Commissario Liquidatore, in Firenze, Viale del Poggio Imperiale n.c. 9

AVRÀ LUOGO LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente Lotto Unico, di proprietà della società in L.C.A.:

	Descrizione	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Prezzo base d'asta	Prezzo residuale	Rialzo minimo in caso di gara
LOTTO UNICO	Fabbricato produttivo (con uffici e resede esclusivo)	28	620	10 (unito sub 11)	D/1	289.000,00	216.750,00	almeno il 5%
	Stradello laterale	28	620	12	F/1			

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è costituito dai seguenti immobili liberi, **ubicati in Asciano (SI), loc. Arbia, Viale Toscana n.c. 23/A:**

- fabbricato produttivo**, con annesso resede esclusivo, costruito nel 1986, identificato al C.F. del predetto Comune di Ubicazione, al F. 28, p.lla 620, sub. 10 (unito sub. 11), cat. D/1, sup. cat. 535 mq, costituito da:
 - vano ad uso laboratorio (su un solo piano fuori terra) con servizio igienico;
 - palazzina uffici e servizi (su due piani fuori terra), composta al piano terreno da sala riunioni, disimpegno, due bagni e ripostiglio e, al piano primo, da due ampi vani ufficio e servizio igienico, oltre ad una terrazza di c.ca 9 mq;

- **stradello laterale**, gravato da servitù di passo in favore dei retrostanti magazzini, identificato al C.F. del predetto Comune di ubicazione, al F. 28, p.lla 620, sub. 12, cat. F/1, sup. cat. 460 mq.

Il perito ha rilevato la sussistenza delle seguenti difformità urbanistiche, per le quali stima forfetariamente spese di sanatoria in complessivi € 8.000,00 (che risultano già detratti dal valore dell'immobile):

- diverso posizionamento di alcuni tramezzi interni dei piani terreno e primo;
- demolizione di un tramezzo interno al piano primo.

Gli immobili facenti parte del Lotto Unico sono meglio e compiutamente descritti nella perizia di stima redatta dal geom. Catarzi, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni medesimi e per il loro *status* di fatto e di diritto, e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso.

La relazione tecnica del geom. Catarzi è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONDIZIONI DI INEFFICACIA DELLE MEDESIME

Le offerte irrevocabili d'acquisto *ex art.* 571, comma 3, c.p.c. dovranno essere depositate previo appuntamento, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 9 Novembre 2026** presso lo studio del Commissario Liquidatore, in Firenze, Viale del Poggio Imperiale n.c. 9, nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:30, in plico chiuso e sigillato, secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Saranno considerate INEFFICACI *ex art.* 571 c.p.c. ed equiparate alla mancata presentazione delle offerte (e il relativo offerente non sarà ammesso a partecipare alla gara) le offerte:

- depositate oltre il suddetto termine del **9 Novembre 2026**;
- d'importo inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, e quindi inferiori ad € 216.750,00 (prezzo residuale);
- corredate da assegni circolari a titolo di deposito cauzionale e di spese di gara d'importo inferiore rispetto a quanto stabilito al successivo paragrafo del presente avviso.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

All'esterno della busta chiusa e sigillata contenente l'offerta, dovranno essere annotati esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere soggetto diverso dall'offerente), la data della vendita (10 Novembre 2026 alle ore 12:00) e l'indicazione della procedura "*COMEA soc. coop in liq.ne in L.C.A.*".

L'offerta dovrà contenere:

1) i dati dell'offerente:

- **se persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (o partita Iva), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico e un recapito PEC presso il quale

saranno effettuate le comunicazioni inerenti alla procedura competitiva; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- **se società:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante, un recapito telefonico e un recapito PEC presso il quale saranno effettuate le comunicazioni inerenti alla procedura competitiva;

2) **l'esatta e completa indicazione del Lotto Unico e del prezzo offerto;**

3) **l'indicazione circa la modalità e il termine di versamento del saldo prezzo,** da effettuarsi entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione;

4) **la dichiarazione di accettazione dei termini e delle condizioni ivi contenuti** (inclusa l'espressa dichiarazione di aver appreso il contenuto della perizia di stima del Lotto Unico redatta dal geom. Catarzi);

5) **marca da bollo da € 16,00 apposta.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a "*COME A soc. coop in liq.ne in LCA*", pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **deposito cauzionale infruttifero**, che, in caso di aggiudicazione, sarà computato in conto prezzo;
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a "*COME A soc. coop in liq.ne in LCA*", pari al **5% del prezzo offerto**, quale acconto **spese, diritti di gara e oneri di trasferimento**;
- **copia del documento d'identità dell'offerente** (se persona fisica), oppure copia del documento d'identità del legale rappresentante e visura camerale aggiornata (se società).

Il ricevente provvederà all'identificazione di colui che deposita il plico chiuso e sigillato, a trattenere copia del relativo documento d'identità e ad apporre sulla busta data ed orario di presentazione, rilasciando copia della busta firmata al depositante.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, con conseguente esonero della procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti o difformità.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi per mancanza di qualità *ex art.* 2922 c.c., anche in riferimento alla L. 47/85, nonché al D.P.R. 380/2001, a licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere ed alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, atti o regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Sempre ad esclusiva cura dell'aggiudicatario saranno tutte le spese per la

rimozione e/o smaltimento di eventuali beni, materiali, sostanze o quant'altro fosse presente nei locali e nei terreni di pertinenza.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

In assenza di offerte, l'asta sarà dichiarata deserta.

Qualora sia pervenuta un'unica offerta d'importo almeno pari al prezzo base d'asta, si procederà all'immediata aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base d'asta, ma non inferiore al prezzo residuale (posto pari al 25% del prezzo base d'asta), non si farà luogo all'aggiudicazione, non trovando applicazione – per espressa esclusione contenuta nell'autorizzazione ministeriale – l'art. 572, comma 3, c.p.c. In tal caso, il tentativo di vendita si concluderà senza aggiudicazione del Lotto unico e si procederà, nei termini e con le modalità previste nell'autorizzazione ministeriale, al successivo tentativo di vendita.

Qualora siano pervenute più offerte valide, il Commissario Liquidatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., con rialzo minimo non inferiore al 5%. L'ordine dei rilanci sarà determinato in base all'ordine cronologico di deposito delle offerte presso lo studio del Commissario Liquidatore. In caso di mancato rilancio da parte di un offerente, la gara proseguirà tra i restanti offerenti, finché nessun partecipante alla gara intenda più effettuare alcun rilancio. L'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha formulato l'ultimo rilancio e (dunque) l'offerta più alta. **Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara**, il Lotto unico sarà aggiudicato sulla base dell'offerta migliore, ossia dell'offerta più alta, oppure, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide e di pari importo, all'offerente che abbia depositato l'offerta per primo. Ai partecipanti alla procedura competitiva che risultino aver formulato offerte invalide o inefficaci o che comunque non siano risultati aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni circolari versati a titolo di deposito cauzionale e di spese di gara contestualmente alla firma del verbale di aggiudicazione.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO E SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA

Sono a carico dell'aggiudicatario, oltre alle imposte dovute per legge, tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa relativa alla vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo: tasse, voltura catastale, certificazioni – compresi, solo ove necessari a giudizio del notaio, l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica e l'Ape – compenso del Notaio incaricato dalla procedura, bolli su copie autentiche, ecc.).

Sono invece a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami da effettuarsi successivamente all'atto di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975.

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 vendita.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà:

- presentarsi innanzi al Notaio incaricato dalla procedura per la stipula del rogito di vendita nel termine concordato e comunque entro e non oltre il termine perentorio di 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- versare, contestualmente alla firma del rogito di vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “*COMEIA soc. coop in liq.ne in LCA*”, il saldo prezzo, oltre imposte, oneri, diritti e spese di vendita, detratto quanto già versato a titolo di deposito cauzionale;
- versare, contestualmente alla firma del rogito di vendita, onorari e spese notarili ed imposte.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini testé indicati, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Commissario Liquidatore e al notaio almeno trenta giorni prima del rogito.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA ED ALTRE INFORMAZIONI

Tutta la documentazione inerente alla presente procedura competitiva (compreso l'avviso di vendita e la perizia di stima) sarà consultabile, previo appuntamento, presso lo studio del Commissario Liquidatore.

Il presente avviso è altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Gli interessati possono visitare gli immobili di cui al Lotto Unico, previo appuntamento richiesto al sottoscritto Commissario Liquidatore all'indirizzo della procedura lca.coopcomea@pec.net (tel. 055 211732).

Firenze, 18 settembre 2026.

Il Commissario Liquidatore

Dott. Paolo Garofalo

