



ASTE  
GIUDIZIARIE

*Ministero delle Imprese e del Made in Italy*

DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE IV – LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

ASTE  
GIUDIZIARIE

AL COMMISSARIO LIQUIDATORE

**Avv. BIANCA MARIA GIOCOLI**

[edificatricecasatoscanalca644-2017@pec.it](mailto:edificatricecasatoscanalca644-2017@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Oggetto:** Soc. Coop. “EDIFICATRICE CASA TOSCANA”, con sede in Prato, in Liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545-terdecies c.c.– Autorizzazione quinto tentativo di vendita Lotto n. 4 – Rif. Ist. Prot. n. 36049 del 28/02/2025.

### L'AUTORITA' DI VIGILANZA

**VISTA** la nota in oggetto, volta a richiedere l'autorizzazione ad esperire il quinto tentativo di vendita del lotto n.4 rimasto invenduto nei precedenti tentativi, facenti parte del compendio immobiliare di proprietà della procedura, identificato in istanza;

**TENUTO CONTO** che, con provvedimento ministeriale prot. n. 10227 del 19/04/2024, il Commissario liquidatore veniva autorizzato ad esperire il terzo e quarto tentativo di vendita del cespite in questione;

**RILEVATO** che si rende necessario procedere ad un ulteriore esperimento di vendita;

**ACQUISITO** il parere favorevole del Comitato di Sorveglianza, espresso in data 07/02/2025;

### AUTORIZZA

il Commissario liquidatore ad indire il quinto tentativo di vendita senza incanto per lotti separati, del bene immobile indicato nell'istanza in oggetto facente parte del compendio immobiliare di proprietà della procedura, al prezzo base d'asta pari al valore del precedente tentativo, ridotto di un ulteriore 5%.

Nello svolgimento delle operazioni di vendita dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, 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, irricognoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia.

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America 201 – 00144 Roma

[dgv.div04@pec.mimit.gov.it](mailto:dgv.div04@pec.mimit.gov.it)

Il Dirigente: Walter Spinapolic

Funzionario addetto: Luigi Longobardi

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nei terreni di cui sopra;

- ove più conveniente per la Procedura, le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere altresì effettuate mediante il ricorso ad un intermediario specializzato nelle vendite, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dal predetto intermediario alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale *lex specialis*. In difetto, i predetti avvisi dovranno essere, pertanto, modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto. In caso di ricorso ad intermediario specializzato anche per la procedura di gara, la vendita senza incanto sarà espletata con modalità telematica asincrona degli immobili oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore;

→ | al di fuori dell'ipotesi di cui al punto che precede, la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi ad un Notaio di fiducia del Commissario liquidatore, presso lo studio del quale sarà depositata – oltre che pubblicata *on-line* – tutta la documentazione inerente alla gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti ed altro), per consentirne la visione agli interessati (la documentazione potrà essere altresì pubblicata su di una "Virtual Data Room");

→ | la gara, effettuata mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno quarantacinque giorni su siti *web* dedicati, con maggiore visibilità, nonché, per almeno una volta su un quotidiano a tiratura locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia;

→ | per la partecipazione, gli offerenti dovranno formalizzare un'offerta irrevocabile d'acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, ed allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; l'offerente dovrà, altresì, allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo infruttifero andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari;

→ | le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi chiusi e sigillati presso lo studio del Notaio prescelto, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;

→ | il cespite sarà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'offerta più alta;

→ | della gara il dovrà redigere apposito verbale;

→ | l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara, entro 60 giorni dalla data della stessa e, contestualmente, l'acquirente sarà



tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto;

- il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni e, per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., con esclusione dell'art. 572, comma 3, c.p.c. la cui applicazione non è prevista nell'istanza in esame
- le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente;
- la gara dovrà essere espletata entro 120 giorni dalla data della presente autorizzazione.

*In mancanza di aggiudicazione, il Commissario liquidatore potrà pubblicizzare, nel termine massimo di 120 giorni decorrenti dalla data di conclusione di ciascuna precedente gara andata deserta (come risultante da relativo verbale), l'avvio di ulteriori tre tentativi di vendita, con le medesime modalità di cui sopra, applicando un ribasso di 1/20 rispetto alla base d'asta precedentemente applicata. La presente autorizzazione ha efficacia per 24 mesi, entro i quali il Commissario potrà, dunque, effettuare **complessivi quattro esperimenti di vendita**, nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati. In caso di infruttuoso esperimento dell'ottavo tentativo, o di superamento dei predetti termini, il Commissario liquidatore rimetterà gli atti all'Autorità di vigilanza, eventualmente formulando contestuale istanza per esperire ulteriori tentativi di vendita. Quanto precede sarà corredato da apposita relazione nella quale il Commissario specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel caso in cui si verificino sopravvenienze idonee ad incidere significativamente sul valore del bene, come risultante dalla richiamata relazione asseverata di stima, sarà onere del Commissario liquidatore di sospendere le operazioni di vendita ed eventualmente richiedere una nuova autorizzazione ministeriale, previa acquisizione di un aggiornamento dei valori risultanti dalla perizia.*

Entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla conclusione di ciascun tentativo di vendita, il Commissario liquidatore vorrà produrre copia del richiamato verbale di gara redatto dal Notaio, unitamente a copia della pubblicità effettuata. Nel caso di aggiudicazione, sarà trasmessa all'Ufficio, entro trenta giorni dalla stipula, anche copia dell'atto pubblico di trasferimento.

LL

**Ricevuta di Protocollo (D.P.R. n. 445/2000)**

Amministrazione : mimit - Ministero delle Imprese e del Made in Italy

Area Organizzativa Omogenea : AOO\_STV - AOO\_Servizi, Territorio, Vigilanza

Protocollo n. : 36049 del : Registro Ufficiale AOO AOO\_STV

Data di arrivo : 28/02/2025

Mittente : edificatricecasatoscanalca644-2017@pec.it(edificatricecasatoscanalca644-2017@pec.it)

Oggetto : VIGILANZA - POSTA CERTIFICATA: Edificatrice casa toscana in lca 644/2017 Prato invio istanza 5 asta pubblica lotto 4

Cinigiano (GR) con parere

Data stampa: 28/02/2025



SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE CASA TOSCANA IN LIQUIDAZIONE  
ORA IN L.C.A.

Viale della Repubblica, n.153 – 59100 Prato – P.IVA 05009460485

L.C.A. Decr. MI.S.E. n. 644/2017 del 07/12/2017

Commissario Liquidatore Avv. Bianca Maria Giocoli

Via Masaccio, n. 116, - 50132 Firenze

pec: [edificatricecasatoscanalca644-2017@pec.it](mailto:edificatricecasatoscanalca644-2017@pec.it) – [biancamaria.giocoli@firenze.pecavvocati.it](mailto:biancamaria.giocoli@firenze.pecavvocati.it)

La sottoscritta Bianca Maria GIOCOLI, Commissario Liquidatore della Società Cooperativa Edificatrice CASA TOSCANA in liquidazione, di seguito Cooperativa CASA TOSCANA, con sede in Prato, Viale della Repubblica, 153, ora in Liquidazione Coatta Amministrativa giusta D.M. n.644/2017 del 07/12/2017

premessi che

come sopra riportato la Cooperativa CASA TOSCANA è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa e che la stessa risulta ad oggi proprietaria di diversi beni immobili come rilevati in sede di operazioni di inventario;

tenuto conto che

l'art. 210 Legge Fallimentare recita "Il Commissario ha tutti i poteri necessari per la liquidazione dell'attivo, salve le limitazioni stabilite dall'autorità che vigila sulla liquidazione. In ogni caso per la vendita degli immobili e per la vendita dei mobili in blocco occorrono l'autorizzazione dell'autorità che vigila sulla liquidazione e il parere del comitato di sorveglianza. Nel caso di società con soci a responsabilità limitata il presidente del tribunale può, su proposta del commissario liquidatore, ingiungere con decreto ai soci a responsabilità limitata e ai precedenti titolari delle quote o delle azioni di eseguire i versamenti ancora dovuti, quantunque non sia scaduto il termine per il pagamento"

verificato che

- nell'ambito degli immobili afferenti la liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa CASA TOSCANA sussistono i seguenti beni:

numero 1 (uno) unità immobiliari poste in Cinigiano (Gr), Località Santa Rita, n.20;

- risulta possibile procedere alla vendita del suddetto bene ai sensi dell'art. 210 Legge Fallimentare;
- si è predisposto apposito bando per la vendita senza incanto del suddetto bene;

premessi che

per l'immobile definito come Lotto 4 era pervenuta in data 27.10.2022 una seconda offerta "Proposta per vendita diretta" da parte del Sig. socio della Cooperativa; Tale offerta era stata inviata in data 07.11.2022 all'Avv. Luca Lo Giudice, legale del Creditore Ipotecario di Primo Grado, al fine di conoscere il parere preventivo del Creditore stesso;

In data 30.11.2022 l'Avv. Lo Giudice ha comunicato l'indisponibilità, come nel caso della prima offerta formulata dallo stesso, del Creditore ad accettare l'offerta; la sottoscritta Commissario Liquidatore ha quindi conferito incarico all'Arch. Vittorio Moreni, professionista di fiducia della procedura, l'incarico di redigere una perizia sui due immobili de quo; In data 08.06.2023 l'Arch. Moreni ha consegnato la perizia giurata di cui all'allegato 2

Premesso che

- in data 17.11.2023, giusta autorizzazione MIMIT del 15.09.2023 Prot. 0282705 si è svolta la prima asta del bene di cui sopra e l'asta è risultata deserta;
- in data 21.02.2024, giusta autorizzazione MIMIT come sopra riportata si è svolta la seconda asta con un ribasso del 5% del prezzo a base d'asta e che la stessa è andata deserta;
- in data 13.06.2024, giusta autorizzazione MIMIT del 19.04.2024 Prot. 0010227-19.04.2024 si è svolta la terza asta del bene di cui sopra con un ribasso del 5% sul prezzo della seconda e che la stessa è andata deserta;
- in data 21.11.2024, giusta autorizzazione MIMIT di cui sopra, si è svolta la quarta asta con un ulteriore ribasso del 5% e che la stessa è andata deserta;
- considerato quindi che il Lotto 4 risulta nella disponibilità della Liquidazione

tutto ciò premesso il sottoscritto Commissario Liquidatore chiede

di essere autorizzato alla predisposizione della quinta asta pubblica per il Lotto 4 con un ulteriore ribasso del 5% e quindi per un prezzo pari ad € 18.571,00 (euro diciottomilacinquecentosettantuno/00) previa pubblicazione, secondo le disposizioni di legge vigenti contenute negli articoli 570 e seguenti del c.p.c., espressamente esclusi gli art. 572 e 573 c.p.c.. Con la precisazione che le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 della Legge 400/1975.

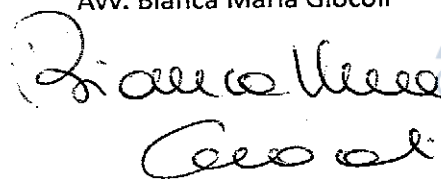
Con osservanza.

Firenze 30 Gennaio 2025

Il Commissario Liquidatore

Avv. Bianca Maria Giocoli

ALLEGATI: 1) avviso gara di vendita



**SOC. COOP. EDIFICATRICE CASA TOSCANA ora in LCA**  
Viale della Repubblica 153 - 59100 Prato - P.IVA: 05009460485  
L.C.A. - Decr. M.S.E. n. 664/2017 del 07.12.2017

al Notaio ...

Il/la sottoscritto/a .....	
nato/a .....	(prov. ....) il .....
residente in ..... (prov. ....),	
via/piazza ..... n. ....,	
telefono ....., cellulare ..... [facoltativo],	
Email ..... [facoltativo],	
documento di riconoscimento .....	
[inserire sia la tipologia, ad es. Carta d'Identità, sia il numero del documento],	
Codice Fiscale .....	stato civile .....
[celibe/nubile/coniugato con...], [se coniugato/a: indicare il regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni)], [se in comunione dei beni inserire i dati anagrafici e il codice fiscale del coniuge].	

### CHIEDE

di partecipare alla vendita senza incanto che si terrà il giorno ... alle ore ...  
relativamente al bene di seguito indicato:

lotto n. ....
Cinigiano - Località Borgo Santa Rita..... n.c..... piano..... interno.....
[utilizzare i dati riportati nell'avviso di vendita]

### DICHIARA

- Di avere preso visione della perizia di stima, delle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari, delle condizioni di vendita descritte nell'avviso di vendita nonché

dell'autorizzazione ministeriale e di essere a conoscenza che l'offerta presentata è irrevocabile.

- Offre la somma di € ..... [in cifre ed in lettere]  
impegnandosi a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione entro i termini stabiliti nelle condizioni previste nell'avviso di vendita.
- Di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali .....  
[Indicare la tipologia: ad esempio "prima casa"]
- Allega assegno circolare non trasferibile della banca .....  
intestato a "Soc. Coop. Edificatrice Casa Toscana in Lca" di € .....  
per la cauzione pari al 10% dell'importo offerto.
- Allega assegno circolare non trasferibile della banca .....  
intestato a "Soc. Coop. Edificatrice Casa Toscana in Lca" di € .....  
per acconto spese e diritti di gara pari al 5% dell'importo offerto.

Luogo e data ..... Firma leggibile.....

Si allegano:

- due assegni circolari;
- Fotocopia del documento di identità;
- Fotocopia del codice fiscale;
- Fotocopia Visura Camera di Commercio (se società)