

AVVISO DI VENDITA PER LA

Liquidazione Coatta Amministrativa – Cooperativa Cooper 2000

Con decreto ministeriale del 22.08.2019 n. 317/2019 è stata posta in liquidazione coatta amministrativa la società cooperativa Cooper 2000 con sede in Pisa – via Benedetto Croce n. 73, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della Toscana Nord-Ovest 00438450504 R.E.A. n. PI-55646, iscritta all'Albo Società Cooperative al n. A103888, Sezione cooperativa mutualità prevalente e nominato quale Commissario Liquidatore il Dott. Gianni Tarozzi codice fiscale TRZGNN64P26H647T, nato a Sabaudia (LT) il 26.09.1964.

Il Commissario liquidatore giusta delega all'uopo conferita

AVVISA

che presso lo studio notarile sito in Firenze via Francesco Valori n. 2 piano 1 il giorno **4 aprile 2025 ore 13:00** si terranno le operazioni per l'aggiudicazione dei seguenti beni così sinteticamente indicati:

Lotto 1:

Terreni siti nel comune di Pontedera (PI),

"5. Descrizione bene oggetto di stima

Ubicazione: Periferica

Livello di urbanizzazione della zona circostante: Sufficiente

Tipologia edilizia prevalente: Residenziale e agraria

Conformazione del lotto: Regolare.

Caratteristiche geomorfologiche del sottosuolo: Non sono stati forniti da parte della committenza informazioni o documenti relativi a valori di analisi del sottosuolo dei terreni né è stato richiesto di eseguire le relative analisi per la redazione della presente stima.

Necessità di procedere a bonifica: Non sono stati forniti da parte della committenza informazioni o documenti relativi a valori di analisi del sottosuolo dei terreni né è stato richiesto di eseguire le relative analisi per la redazione della presente stima.

Il bene di cui in perizia consiste nei terreni del Foglio 15 di circa 3.117 mq complessivi.

Occupazione: Alla data del presente bando di gara il bene risulta libero.

Rappresentazione catastale: I terreni sono censiti al Catasto Terreni di PONTEDERA nel Foglio 15 particelle:

1000, qualità vigneto classe 2, superficie mq.3, redditi: dominicale Euro 0,02; agrario Euro 0,02;

1016, qualità seminativo classe 2, superficie mq.252, redditi: dominicale Euro 1,24; agrario Euro 0,85;

1017, qualità seminativo classe 2, superficie mq.29, redditi: dominicale Euro 0,14; agrario Euro 0,10;

1022, qualità seminativo classe 2, superficie mq.6, redditi: dominicale Euro 0,03; agrario Euro 0,02;

1081, qualità seminativo classe 2, superficie mq.90, redditi: dominicale Euro 0,41; agrario Euro 0,30;

1083, qualità seminativo classe 2, superficie mq.48, redditi dominicale Euro 0,22; agrario Euro 0,16;

1085, qualità seminativo classe 2, superficie mq.99, redditi: dominicale Euro 0,45; agrario Euro 0,33;

1087, qualità seminativo classe 2, superficie mq.99, redditi: dominicale Euro 0,45; agrario Euro 0,33;

1089, qualità seminativo classe 2, superficie mq.20, redditi: dominicale Euro 0,09; agrario Euro 0,07;

1091, qualità seminativo classe 2, superficie mq.150, redditi: dominicale Euro 0,68; agrario Euro 0,50;

1093, qualità vigneto classe 2, superficie mq.60, redditi: dominicale Euro 0,38; agrario Euro 0,31;

1096, qualità vigneto classe 2, superficie mq.33, redditi: dominicale Euro Euro 0,21; agrario Euro 0,17;

1097, qualità vigneto classe 2, superficie mq.70, redditi: dominicale Euro 0,45; agrario Euro 0,36;
1112, qualità seminativo classe 2, superficie mq.8, redditi: dominicale Euro 0,04; agrario Euro 0,03;
1114, qualità seminativo classe 2, superficie mq.1, redditi: dominicale Euro 0,01; agrario Euro 0,01;
1117, qualità vigneto classe 2, superficie mq.322, redditi: dominicale Euro 2,05; agrario Euro 1,66;
1119, qualità seminativo classe 2, superficie mq.421, redditi: dominicale Euro 1,90; agrario Euro 1,41;
1122, qualità seminativo classe 2, superficie mq.696, redditi: dominicale Euro 3,13; agrario Euro 2,34;
1124, qualità seminativo classe 2, superficie mq.10, redditi: dominicale Euro 0,05; agrario Euro 0,03;
1127, qualità seminativo classe 2, superficie mq.9, redditi: dominicale Euro 0,04; agrario Euro 0,03;
1130, qualità seminativo classe 2, superficie mq.613, redditi: dominicale Euro 2,76; agrario Euro 2,06;
1139, qualità seminativo classe 2, superficie mq.15, redditi: dominicale Euro 0,07; agrario Euro 0,05;
1141, qualità seminativo classe 2, superficie mq.63, redditi: dominicale Euro 0,31; agrario Euro 0,21.

Il Lotto è pervenuto in forza dei seguenti atti il cui contenuto è da intendersi qui richiamato:

- atto di "Divisioni di aree in proprietà dei Lotti del Comparto A denominato "Le Guance" del comprensorio Maltagliata del P.E.E.P. 2008 del Comune di Pontedera (ex legge 865 del 1971)" ai rogiti del Notaio Sergio Napolitano di Pontedera in data 5 dicembre 2011 rep. 84761/13204 registrato a Pontedera il 27 dicembre 2011 n. 5641 serie 1t e trascritto a Pisa il 28 dicembre 2011 ai nn. 14648 e 14649 R.P.
- Atto ricevuto dal Notaio Sergio Napolitano in data 18 novembre 2009 rep. 83868/12557 trascritto a Pisa il 23 novembre 2009 al n. 13833 (quanto all'acquisto) e al b. 13834 R.P. (quanto alla convenzione)
- Atto di permuta ai rogiti del Notaio Sergio Napolitano in data 28 novembre 2011 rep. 84738/13189 trascritto a Pisa il 7 dicembre 2011 al n. 13709 R.P.

Il Lotto è interessato nel ventennio:

* dalla seguente iscrizione ipotecaria:

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta in data 10 dicembre 2012 n. 2779 R.P. per euro 1.750.000,00 di cui euro 700.000,00 di capitale nascente da atto ricevuto dal Notaio Giulio dell'Antico di Pontedera in data 7 dicembre 2012 rep. 145414/19660 che sarà cancellata limitatamente ai beni in oggetto successivamente alla stipulazione dell'atto di compravendita a seguito di aggiudicazione a spese dell'aggiudicatario ai sensi della legge n. 400/1975;

* dalle seguenti formalità presso la Conservatoria di Pisa relative ad atti notarili il cui contenuto è da intendere qui richiamato:

- Atto unilaterale d'obbligo autentificato in data 09/05/2000 Numero di repertorio 6239 a favore del Comune di Pontedera trascritto a Pisa al 5419 R.P. in data 05/06/2000
- Atto unilaterale d'obbligo autentificato dal Notaio Maria Grazia Boggioni in data 8 novembre 2000 rep. 97501/9511 trascritto il 22 novembre 2000 n. 11402 R.P., entrambi detti atti sono trascritti a carico delle particelle 820 e 834 del foglio 15 del Catasto Terreni di Pontedera;
- Trascrizione dell'11 maggio 2000, Registro particolare n. 4487 per Convenzione di cui all'atto ricevuto dal Notaio Sergio Napolitano in data 05/05/2000 Numero di repertorio 37774

a favore del Comune di Pontedera per il diritto di superficie a carico dei terreni in Pontedera identificati al Catasto Terreni foglio 15 part. 820 (ex 8/B9 e 834 (ex 713 /B)

- Trascrizione in data 22 novembre 2000 Registro particolare n. 11402 per "Atto unilaterale d'obbligo edilizio" autenticato dal Notaio Maria Grazia Boggioni in data 08/11/2000 Numero di repertorio 97501/9511

- Trascrizione in data 23 novembre 2009 Registro particolare n. 13834 per "Convenzione edilizia" di cui all'atto ricevuto dal Notaio Sergio Napolitano in data 18/11/2009 Numero di repertorio 83868/12557, atto già sopra richiamato;

- Trascrizione in data 20 marzo 2017 Registro particolare n. 3337 per "Convenzione edilizia" di cui all'atto ricevuto dal Notaio Nicola Mancioppi in data 22/02/2017 Numero di repertorio 46157/27247;

- trascrizione in data 22 ottobre 1996 n. 7306 R.P. derivante da "Convenzione per reciproca concessione ad aedificandum" ricevuta dal Notaio Maria Grazia Boggioni in data 17.10.1996 rep. 85121/7909 e successiva nota in rettifica in data 8 novembre 1996 n. 7797 R.P. e relative a immobili rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera foglio 15 part. 714, 718, 722, 714 e 722;

- atto di "Integrazione e modifiche alla convenzione per concessione dei lotti del comparto "A" del comprensorio "Maltagliata" del P.E.E.P. 2008, sottoscritta il 18 novembre 2009" ricevuto dal Notaio Sergio napolitano in data 28.11.2011 rep. 84738/13189 registrato a Pontedera il 6.12.2011 e trascritto a Pisa il 7.12.2011 n. 13709 R.P..

L'esperimento di vendita con le modalità della vendita mediante asta senza incanto mediante procedura competitiva avverrà alle seguenti condizioni

1) Quanto sopra descritto è posto in vendita nel Lotto sopra individuato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dalla perizia in atti e come anche in appresso meglio specificato. Eventuali imposte arretrate insolute relative al Lotto ivi compreso l'IMU nonché ogni onere fiscale pendente alla data di stipulazione del contratto di compravendita in conseguenza dell'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

2) Il prezzo base della vendita senza incanto è fissato in:

- **euro 4.640,86 (quattromilaseicentoquaranta virgola ottantasei)** oltre imposte, oneri di legge e spese di gara nessuna esclusa.

3) Gli offerenti potranno far pervenire una offerta segreta irrevocabile di acquisto costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c. con le seguenti modalità alternative:

- offerta in formato cartaceo mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento recapitata presso lo studio del Notaio Serena Meucci in Firenze Via Francesco Valori n. 2, 50132, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte;

- offerta in formato cartaceo mediante deposito "a mano" in busta chiusa, personalmente, o a mezzo di terza persona munita di valido documento di identità nonché di delega firmata dall'offerente corredata da fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente – presso lo studio del medesimo Notaio Serena Meucci in Firenze via Francesco Valori n. 2 nei due giorni lavorativi precedenti la data prevista per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 del primo giorno e dalle ore 9,00 alle ore 12,00 del secondo giorno.

L'offerta deve essere inserita in una busta che, a pena di esclusione, deve essere chiusa e sigillata e deve recare la dicitura "Offerta per la vendita del Lotto – terreno Pontedera - Liquidazione Coatta Amministrativa DM del 22.08.2019 n. 317/2019". Resta a cura del Notaio ricevente, apporre all'esterno della busta data e orario di deposito e il nome di chi deposita materialmente l'offerta.

Il recapito dell'offerta presso lo studio del Notaio resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio; nulla potrà essere imputato al medesimo per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi

in considerazione i plichi pervenuti oltre i suddetti termini perentori di scadenza anche indipendentemente dalla volontà del concorrente e anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale. Tali plichi verranno considerati come non consegnati ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

4) A cura dell'offerente e sotto pena di esclusione l'offerta irrevocabile d'acquisto ai sensi dell'art. 571 del c.p.c. l'offerta dovrà contenere:

* numero della procedura e indicazione del Lotto;

* complete generalità dell'offerente precisandosi che per le persone fisiche dovrà recare: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale, stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo mail o PEC al quale poter effettuare le comunicazioni; per le persone giuridiche e enti in genere: denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, numero di iscrizione al registro imprese (ovvero numero di iscrizione all'ente di riferimento per altri enti), generalità del rappresentante con evidenza dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo mail o PEC ai quali poter effettuare le comunicazioni;

* prezzo offerto per l'acquisto (in cifre e lettere, precisando che in caso di discordanza tra prezzo indicato in cifre e prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo più elevato)

* estremi dei mezzi di pagamento della cauzione e acconto spese e diritti di gara

* copia di valido documento di identità per le persone fisiche e del codice fiscale o tessera sanitaria; valido certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle Imprese (ove soggetto offerente sia ente soggetto a iscrizione) ovvero rilasciato dalle competenti autorità, aggiornato a data non superiore a sette giorni, recante altresì espressa indicazione ed evidenza dei poteri di firma del rappresentante del soggetto offerente, per enti e persone giuridiche; procura notarile in originale ove l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente;

* assegni circolari emessi da primario istituto operante in Italia intestati a "Società Cooperativa Cooper 2000 in LCA" nelle seguenti modalità:

assegno circolare non trasferibile intestato a "Società Cooperativa Cooper 2000 in LCA" di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e da imputarsi a titolo di deposito cauzionale infruttifero;

assegno circolare non trasferibile intestato a "Società Cooperativa Cooper 2000 in LCA" di una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto da imputarsi a titolo di acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento, infruttifero.

Le spese, compresi onorari, tasse e imposte complessivamente dovute per la procedura, la compravendita e per la cancellazione delle formalità risultanti dal presente avviso sono di esclusiva competenza dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte nei termini e modalità di seguito indicati.

5) L'esperimento di vendita con l'esame delle offerte migliorative e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno alla presenza del Commissario Liquidatore avanti al Notaio Serena Meucci presso lo studio in Firenze via Francesco Valori n. 2, piano 1, il giorno **4 aprile 2025 ore 13:00** alla presenza degli offerenti.

Ciascun offerente ha l'onere di presenziare (personalmente o tramite rappresentante munito di procura notarile) all'operazione di esame delle offerte, anche al fine di partecipare, ove ne ricorrano i presupposti, alle offerte palesi in aumento. Agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione (mediante restituzione dell'assegno circolare) dopo la chiusura della gara mentre agli offerenti non presenti – i quali non abbiano giustificato l'assenza – e non divenuti aggiudicatari, in applicazione dell'art. 580 comma 2 cpc, la cauzione verrà restituita solo nella misura di nove decimi.

Saranno applicati i seguenti criteri:

a. in presenza di una sola offerta valida: nel caso in cui detta offerta sia eguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente anche in caso di assenza di quest'ultimo;

b. nel caso di più offerte valide al fine di individuare il migliore offerente si procederà nella medesima sede a una gara con rialzo minimo non inferiore al 5% (cinque per cento) con

aggiudicazione definitiva al miglior offerente ai sensi dell'art. 573 comma 1 cpc. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà assegnato all'offerta valida più elevata.

Le offerte di acquisto saranno ritenute in ogni caso irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di centottanta giorni successiva alla data dell'esame delle offerte.

6) In caso di aggiudicazione il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Serena Meucci entro sessanta giorni previa convocazione scritta inviata all'aggiudicatario a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC almeno dieci giorni prima.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per causa imputabile all'aggiudicatario quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione e la somma corrisposta a titolo di acconto rimborso spese e diritti di gara a titolo di penale.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita mediante assegni circolari non trasferibili da consegnare nelle mani del Commissario Liquidatore.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo assegni circolari non trasferibili l'importo corrispondente alle spese relative alla procedura (in tutte le fasi/atti delle quali è composta), alla compravendita e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari, tasse, imposte, bolli, pubblicità, spese (onorari, spese e accessori) per relazione tecnica, ove presente, e documentazione urbanistica, oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. Ove alcuni di tali oneri siano stati corrisposti dalla procedura, l'aggiudicatario dovrà provvedere al relativo rimborso al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo assegni circolari non trasferibili.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri condominiali arretrati ed eventuali oneri relativi al Consorzio di bonifica arretrati.

7) Quanto oggetto del presente avviso è posto in vendita secondo la più precisa descrizione della perizia in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche per quanto concerne lo stato urbanistico e catastale; con gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, parti comuni tali per legge o destinazioni, inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento, con usi, diritti, diritti e obblighi derivanti dai contratti in essere e dai titoli di provenienza sopra menzionati, canoni, vincoli, ragioni e servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla normativa vigente e quali risultano dallo stato di fatto, anche se non trascritti o non risultanti dalla relazione del Tecnico e dai limiti/vincoli derivanti in particolare dagli atti notarili sopra menzionati.

La vendita è a corpo ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale e accettazione incondizionata del presente Avviso, degli atti ivi richiamati, della perizia e dei documenti inerenti alla procedura e costituisce accettazione delle condizioni di vendita e dello stato giuridico e di fatto dei beni. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva e accurata visione dei beni in vendita e di quanto ad essi relativo.

In particolare, la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, oneri o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irricognoscibili e comunque non evidenziati in perizia o negli atti messi a disposizione dalla Procedura (ivi compresi a titolo esemplificativo per quanto concerne i profili catastali e urbanistici) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base; la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi e o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c. Nel contratto di compravendita l'acquirente/aggiudicatario darà atto della rinuncia a titolo definitivo e abdicativo alla garanzia per vizi.

All'acquirente competeranno gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili.

Eventuali adeguamenti (e relativi oneri) alle prescrizioni di legge (quali a titolo esemplificativo quelle in ambito urbanistico e catastale) o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La sola iscrizione ipotecaria pregiudizievole, sopra indicata e gravante sul bene sarà cancellata successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 Legge 400/75 con spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso non costituisce in alcun modo proposta di vendita e/o offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., bensì semplice invito a partecipare cui non segue alcun obbligo a carico della Procedura o suoi organi nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento né comporta per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e ss. c.p.c. *escluso l'art. 572 c.p.c.* la cui applicazione non è prevista nella presente sede.

8) La pubblicità sarà effettuata sui seguenti siti internet : www.astalegale.net; <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul quotidiano La Repubblica.

Maggiore informazione presso: Notaio Serena Meucci, tel 0554630804, Email segreteria@notaiomeucci.it; Commissario liquidatore Dott. Gianni Tarozzi, tel 0685358625, Email cooper2000liquidazionecoatta@legalmail.it

Firma

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gianni Tarozzi', written in a cursive style.