

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY
DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA
SUGLI ENTI COOPERATIVI E SULLE SOCIETA'

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

INVITO AD OFFRIRE

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 73/2021

SAN MICHELE DI CARMIGNANO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede in Prato (PO), via Emilio Boni n. 124, partita IVA, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Pistoia-Prato n. 01677840975, iscritta al REA PO-461752, iscritta all'albo delle società cooperative (nella sezione cooperativa a mutualità prevalente e nella categoria cooperative edilizie di abitazione) al n. A100108.

COMMISSARIO LIQUIDATORE: RAG. VLADIMIRO D'AGOSTINO

Il sottoscritto rag. Vladimiro D'Agostino, domiciliato ai soli fini dell'espletamento delle operazioni di vendita immobiliare in oggetto presso lo studio del Notaio Laura Biagioli in Prato Via Ferrucci 203/C,

- vista la perizia di stima immobiliare prodotta dal Commissario Liquidatore e redatta dall'arch. Lulghennet Teklè depositata agli atti della procedura,
- visto il provvedimento autorizzativo alla vendita all'incanto emesso dall'autorità competente presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy prot. mimit.AOO_STV.REGISTRO UFFICIALE.U.0122083.25-05-2026, inerente la Cooperativa sopra indicata in liquidazione coatta amministrativa (in seguito LCA),

invita a presentare offerte in acquisto per il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Appezamento di terreno con superficie complessiva di mq. 6.108 ubicato nel COMUNE DI CARMIGNANO, frazione di SEANO. Si tratta di un terreno con precedente utilizzo agricolo, ai margini di un'area urbanizzata ed ai margini di un piano di lottizzazione per edilizia residenziale. È costituito da un insieme di n.8 particelle (foglio 1, particelle 811, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895) tra loro adiacenti, privo di accesso diretto alla viabilità comunale. L'unico ingresso disponibile è rappresentato dal passaggio attraverso la lottizzazione denominata "Il Bosco", che consente l'accesso alla via vicinale, passaggio attualmente impedito da delle barriere a causa dei lavori in essere.

CONFINI

L'immobile confina con strada vicinale de Il Bosco, lottizzazione denominata Il Bosco, che consente l'accesso alla via vicinale, particella 712 foglio di mappa 1 intestata ***** e *****.

RIFERIMENTI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione Terreni del Comune di Carmignano, i terreni di cui sopra, risultano così censiti:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha – are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
CARMIGNANO	1	811	SEMIN ARBOR	3	83	Euro: 0,20 (*)	Euro: 0,19
CARMIGNANO	1	889	SEMIN ARBOR	3	1960	Euro: 4,63 (*)	Euro: 4,56
CARMIGNANO	1	890	SEMIN ARBOR	3	716	Euro: 1,69 (*)	Euro: 1,66
CARMIGNANO	1	891	SEMIN ARBOR	3	182	Euro: 0,43 (*)	Euro: 0,42

CARMIGNANO	1	892	SEMIN ARBOR	3	1228	Euro: 2,90 (*)	Euro: 2,85
CARMIGNANO	1	893	SEMIN ARBOR	3	957	Euro: 2,26 (*)	Euro: 2,22
CARMIGNANO	1	894	SEMIN ARBOR	3	868	Euro: 2,05 (*)	Euro: 2,02
CARMIGNANO	1	895	SEMIN ARBOR	3	114	Euro: 0,27 (*)	Euro: 0,26
I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.							

Il terreno ha superficie complessiva 6.108 mq.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

La destinazione del Regolamento Urbanistico VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N.01 DEL 14/01/2021 – COMUNE DI CARMIGNANO

Il Lotto si trova nell'area **V4.3**.

Il Regolamento Urbanistico Variante 2 prevede nell'area V4.3 Via Bosco "Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto". È consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq. 150 e H max ml. 3,50. In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio. Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura. Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa a dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione."

Tale area è riportata nelle Tavole:

- P01 "Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti – Seano – Ficarello";
- P04 "Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti – Seano – Centro"

Nelle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) relative alla suddetta sigla "V4.3" indicata dall'art. 30.4 comma 6.

Il bene è divisibile ma si ritiene detta scelta non opportuna e non conveniente in quanto l'intero appezzamento di terreno risulta confinante con la lottizzazione denominata Il Bosco e l'intero lotto acquisisce maggior valore nella sua interezza in quanto il Regolamento Urbanistico Variante 2 prevede nell'area "Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto" e la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi).

VINCOLI: Piano Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Pericolosità 1

VINCOLI: Tavola SG06 - P.I.1 (aree a pericolosità idraulica moderata)

VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2

VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica media I2

VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - Aree servite da depuratore.

Sul terreno non ci sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si allega alla presente copia del certificato di destinazione urbanistica.

STATO DEL BENE:

L'unico ingresso disponibile è rappresentato dal passaggio attraverso la lottizzazione denominata "Il Bosco", che consente l'accesso alla via vicinale, passaggio attualmente impedito da delle barriere a causa dei lavori in essere.

Come da documentazione fotografica, è possibile osservare uno stato generale di degrado e abbandono del lotto dove si nota la presenza di erba alta e alberi ad alto fusto e più in generale una fitta vegetazione che rende comunque impossibile l'accesso al lotto.

Le interrogazioni del database A.T. non hanno evidenziato contratti di locazione e/o comodato.

I terreni risultano liberi da persone e cose.

VENDITA SOGGETTA AD IVA aliquota 22%.

PREZZO BASE

EURO 214.000,00 (duecentoquattordicimila virgola zero zero)

CON RIALZO MINIMO, IN CASO DI GARA PER LA PRESENZA DI PIU' OFFERTE VALIDE, NON INFERIORE AL 5% DEL PREZZO PIU' ALTO OFFERTO, A PARTIRE DAL QUALE VERRA' EFFETTUATA LA GARA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare, personalmente o a mezzo di procuratore, offerta irrevocabile di acquisto in bollo (euro 16,00) da depositarsi, in plico chiuso e sigillato, **esclusivamente entro le ore 12:00 del giorno 09 settembre 2026 in Prato, via F. Ferrucci n. 203/c** ove il Commissario Liquidatore è domiciliato ai fini della presente vendita (presso Notaio L. Biagioli); busta all'esterno della quale saranno annotati, a cura del commissario ricevente o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del commissario liquidatore e la data fissata per l'esame delle offerte ed il giorno e l'ora del deposito.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

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 non trasferibile intestato alla procedura "LCA n. 73/2021 - SAN MICHELE DI CARMIGNANO SOC. COOP. A R.L. IN LIQUIDAZIONE"** 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, sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

Nell'offerta dovranno pertanto essere indicati:

- *complete generalità dell'offerente*, codice fiscale o partita IVA (se persona giuridica), recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica;
- *l'indicazione del regime patrimoniale*; in caso di offerente coniugato in comunione legale de beni, qualora si intenda escludere il coniuge dall'acquisto, la dichiarazione del coniuge prevista dall'art. 179 del C.C;
- in caso di offerta presentata in nome e conto di società, generalità del legale rappresentante ed i suoi poteri rappresentativi, con allegazione di certificato recente rilasciato dalla C.C.I.A.A. nonché di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto, ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto, in caso di ente diverso da società, copia autentica dello statuto vigente;
- *copia dei documenti di identità in corso di validità* dell'offerente o del legale rappresentante della società;
- *in caso di intervento mediante procuratori* dovrà essere fornita, al momento dell'offerta, originale o copia autentica della relativa procura notarile di data anteriore alla presentazione dell'offerta;
- *in caso di partecipazione per conto di incapaci di agire*, dovrà essere unita all'offerta autorizzazione tutoria;
- *in caso di stranieri (non appartenenti alla UE)* residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile;
- *l'indicazione del numero della procedura e del lotto* per cui si effettua offerta;
- *l'indicazione del prezzo offerto*, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato;
- *l'indicazione del termine per il versamento del saldo asta (circostanza valutata ai fini di stabilire la migliore offerta)*, con precisazione che detto termine non potrà essere superiore a **60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria**;
- *l'espressa dichiarazione che l'offerente ha preso visione della perizia agli atti*. La presentazione dell'offerta

comporterà comunque piena accettazione della detta perizia e di quanto in essa indicato nonché piena accettazione del presente invito.

Si precisa che la presentazione di offerte e l'eventuale aggiudicazione non esonera l'aggiudicatario dell'onere di eseguire visure ipotecarie e catastali.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Chiunque, ad eccezione della società posta in LCA, può essere ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili personalmente o a mezzo procuratore.

ESAME DELLE OFFERTE E DISPOSIZIONI PER LA GARA TRA GLI OFFERENTI

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno

10 settembre 2026 alle ore 10:00

innanzi al Commissario Liquidatore presso lo studio del Notaio Laura Biagioli, presso cui è domiciliato ai fini della presente vendita, in Prato via Ferrucci n. 203/C.

Nel caso pervenisse entro il suddetto termine un'unica offerta valida pari o superiore al prezzo base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di più offerte, il cespite sarà aggiudicato quale singolo lotto, a colui che avrà effettuato l'offerta più alta. Nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5% come innanzi indicato), con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.

Ogni rilancio dovrà essere effettuato entro il termine ultimo di **3 minuti**.

Per quanto non espressamente previsto nella autorizzazione dell'autorità di vigilanza, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., escluso l'art.572, comma 3, c.p.c.

Ove vengano presentate più offerte valide ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara di cui sopra, gli immobili verranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta più alta. A parità di condizioni gli immobili verranno aggiudicati all'offerente che ha depositato per primo l'offerta di acquisto. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte o per mancata adesione degli altri offerenti alla gara.

DISPOSIZIONI DI VENDITA

Il lotto di cui sopra sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara dovranno 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. All'acquirente competeranno, altresì, tutti gli oneri e le spese relative all'asporto e trasferimento dei beni.

In particolare la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La parte aggiudicataria sarà altresì onerata di ogni responsabilità e obbligo previsto dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 T.U. in materia edilizia nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque, dall'inquinamento e di conformità degli impianti.

L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e segg. Del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (norme in materia ambientale) rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale, documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza. Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, impianti e materiali, e quant'altro fosse presente nel terreno oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Commissario Liquidatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente all'immobile.

Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione al pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi organi alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione di offerta non farà sorgere alcun diritto nei confronti di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

Si procederà all'aggiudicazione definitiva in favore del maggior offerente anche in caso di mancata partecipazione di quest'ultimo alla gara, ove questa non abbia luogo per mancanza di rilanci.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, dovrà essere versato al domicilio del Commissario Liquidatore presso lo studio del Notaio Biagioli sopra indicato entro **60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali)** con assegno circolare, non trasferibile come sopra intestato, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il suddetto termine o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto troverà applicazione analogica l'art. 585 comma 1, art. 587 c.p.c..

La cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie gravanti i beni avverrà a norma del seguente art. 5 della Legge 17 luglio 1975 n. 400: "Nelle vendite dei beni compresi nelle procedure di liquidazione disciplinate dalla presente legge, avvenuto il versamento del prezzo da parte dell'acquirente e la stipula dell'atto di vendita, l'Autorità di Vigilanza, su richiesta del commissario liquidatore vistata dal comitato di sorveglianza, se nominato, ordina con decreto che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie. ...esonando i conservatori dei pubblici registri da ogni responsabilità". Pertanto si rende noto agli offerenti che non è applicabile l'art. 585, comma 3 cpc e che le cancellazioni/restrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie avverrà a cura a spese dell'aggiudicatario, successivamente alla stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita.

In proposito si dà atto che alla odierna risultano le seguenti formalità da cancellare con le modalità di cui sopra:

* iscrizione ipotecaria n. 1388 di reg. part. del 13 luglio 2020, per complessivi euro 1.032.913,80 in rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria n. 2134 di reg. part. del 27 luglio 2000;

* pignoramento immobiliare n. 6786 di reg. part. del 13 settembre 2017.

Il trasferimento dei beni avverrà con atto pubblico notarile a ministero del Notaio Laura Biagioli di Prato entro il termine di **60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione**.

Tutti i costi dell'atto pubblico notarile di vendita (onorari, contributi, diritti, spese, imposte ecc), sia quelli relativi alla cancellazione/restrizione dei gravami, saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati contestualmente alla stipula del contratto di vendita, dedotto il 5% del prezzo offerto già versato quale acconto spese al momento della presentazione dell'offerta.

Fermi i termini per il versamento del saldo prezzo, la stipulazione dell'atto pubblico notarile di vendita potrà subire ritardi in funzione dei tempi necessari per ottenere l'eventuale parere del Comitato di Sorveglianza e/o eventuali ulteriori autorizzazioni dell'autorità di vigilanza.

Per maggiori informazioni e per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi alla collaboratrice del Commissario Liquidatore, dr.ssa Sonia Chiti presso lo Studio Professionale Chiti e Serafini, telefono 0574 539090 (r.a.) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, E-mail: chiti@studiochitieserafini.com.

In ragione delle finalità della vendita, non troverà applicazione l'istituto del deposito prezzo di cui alla Legge

n. 147/2013 art. 1, co. 63 lett. c) come modificato dall'art. 1 comma 142 lett. a) Legge 124/2017; istituto che, in ogni caso, si intenderà rinunciato da parte dell'offerente per il solo fatto di presentazione dell'offerta.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché, unitamente alla perizia tecnica, sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.prato.it, www.publicomonline.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it. Un estratto dell'avviso sarà pubblicato sul quotidiano Il Tirreno.

Prato, li 19/06/2026

Il Commissario Liquidatore
Rag. Vladimiro D'Agostino