

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO DIREZIONALE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI, IL SISTEMA
COOPERATIVO E LE GESTIONI COMMISSARIALI DIVISIONE VI
LIQUIDAZIONI COATTE AMMINISTRATIVE

UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE, FIRENZE Viale Gramsci 53

Commissario Liquidatore: avv. Carlo Bossi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Come da autorizzazione della Direzione Generale per la vigilanza sugli enti, il sistema cooperativo e le gestioni commissariali, Divisione VI, del Ministero dello Sviluppo Economico Prot. 0338835 del 19 settembre 2018 il giorno **27 novembre 2018, alle ore 12.00** dinanzi al notaio Niccolò Turchini, nel suo studio in Firenze, Piazza Beccaria 3, avrà luogo la procedura di vendita all' asta con offerta segreta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO costituito da:

A) Intera palazzina (denominata palazzina C) facente parte di un più ampio complesso costituito da quattro palazzine, due delle quali (palazzine A e B) ultimate in data 18/2/2014, e due ancora da ultimare relativamente ad alcune opere di finitura. Catastalmente la palazzina è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago al Foglio 12 particella 972 sub 132 (in corso di costruzione). La palazzina è costituita da diciotto appartamenti in corso di ultimazione e non ancora accatastati, da 8 box auto e da 10 posti auto in autorimessa coperta (questi già accatastati ed individuati dai subalterni di seguito indicati).

Si riportano di seguito i valori risultanti dalla perizia estimativa redatta dall' Ing. Massimo Vivoli in data 15/4/2016, alla quale si rimanda per ogni informazione utile e che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto e che unitamente a tutta la documentazione inerente la procedura di vendita è depositata presso il Notaio incaricato per consentire la visione da parte degli interessati previo appuntamento e sul sito della cooperativa (www.cooperativaunica.it)

Tali valori sono riferiti all' attuale stato di finitura delle unità immobiliari, che risultano prive di pavimenti, rivestimenti, imbiancature, infissi interni, sanitari, rubinetterie, placche dell' impianto elettrico.

- Appartamento al piano terra individuato dalla sigla 1C costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e loggia, e box auto individuato dal subalterno 74: valore di stima Euro 118.700;
- Appartamento al piano terra individuato dalla sigla 2C costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia, due terrazze e box auto individuato dal subalterno 75: valore di stima Euro 186.000;
- Appartamento al piano terra individuato dalla sigla 3C costituito da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia, due terrazze e box auto individuato dal subalterno 116: valore di stima Euro 157.600;
- Appartamento al piano terra individuato dalla sigla 4C costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere, loggia, terrazza e box auto individuato dal subalterno 117: valore di stima Euro 230.200;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 5C costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia e box auto individuato dal subalterno 76: valore di stima Euro 148.500;

- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 6C costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia e box auto individuato dal subalterno 59: valore di stima Euro 178.800;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 7C costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia e box auto individuato dal subalterno 118: valore di stima Euro 181.100;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 8C costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia e box auto individuato dal subalterno 95: valore di stima Euro 157.900;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 9C costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 113: valore di stima Euro 105.700;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 10C costituito da ingresso, soggiorno/camera con angolo cottura, bagno, loggia e posto auto coperto individuato dal subalterno 114: valore di stima Euro 115.300;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 11C costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia soffitta, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 72: valore di stima Euro 159.600;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 12C costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia, soffitta, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 73: valore di stima Euro 197.100;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 13C costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia, soffitta, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 115: valore di stima Euro 193.200;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 14C costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia e posto auto coperto individuato dal subalterno 119: valore di stima Euro 146.100;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 15C costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 96: valore di stima Euro 107.300;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 16C costituito da ingresso, soggiorno/camera con angolo cottura, bagno, loggia, e posto auto coperto individuato dal subalterno 94: valore di stima Euro 117.400;
- Appartamento al piano terzo individuato dalla sigla 17C costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 93: valore di stima Euro 131.000;
- Appartamento al piano terzo individuato dalla sigla 18C costituito da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, camera, due logge, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 92: valore di stima Euro 128.500;

B) Intera palazzina (denominata palazzina D) facente parte di un più ampio complesso costituito da quattro palazzine, due delle quali (palazzine A e B) ultimate in data 18/2/2014, e due ancora da ultimare relativamente ad alcune opere di finitura. Catastalmente la palazzina è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago al Foglio 12 particella 972 sub 133 (in corso di costruzione). La palazzina è costituita da diciotto appartamenti in corso di ultimazione e non ancora accatastati, da 9 box auto e da 9 posti auto in autorimessa coperta (questi già accatastati ed individuati dai subalterni di seguito indicati).

Si riportano di seguito i valori risultanti dalla perizia estimativa redatta dall' Ing. Massimo Vivoli in data 15/4/2016, alla quale si rimanda per ogni informazione utile e che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto e che unitamente a tutta la

documentazione inerente la procedura di vendita è depositata presso il Notaio incaricato per consentire la visione da parte degli interessati previo appuntamento e sul sito della cooperativa (www.cooperativaunica.it) Tali valori sono riferiti all' attuale stato di finitura delle unità immobiliari, che risultano prive di pavimenti, rivestimenti, imbiancature, infissi interni, sanitari, rubinetterie, placche dell' impianto elettrico.

- Appartamento al piano terra individuato dalla sigla 1D costituito da soggiorno/camera con angolo cottura, disimpegno, bagno, loggia, due terrazze e box auto individuato dal subalterno 80: valore di stima Euro 111.800;
- Appartamento al piano terra individuato dalla sigla 2D costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia, due terrazze e box auto individuato dal subalterno 81: valore di stima Euro 184.800;
- Appartamento al piano terra individuato dalla sigla 3D costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia, due terrazze e box auto individuato dal subalterno 124: valore di stima Euro 189.800;
- Appartamento al piano terra individuato dalla sigla 4D costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia, terrazza e box auto individuato dal subalterno 125: valore di stima Euro 195.800;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 5D costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia e box auto individuato dal subalterno 60: valore di stima Euro 143.400;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 6D costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia e posto auto individuato dal subalterno 79: valore di stima Euro 166.900;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 7D costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia e box auto individuato dal subalterno 126: valore di stima Euro 181.900;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 8D costituito da ingresso, soggiorno/camera con angolo cottura, bagno, loggia e box auto individuato dal subalterno 99: valore di stima Euro 116.200;
- Appartamento al piano primo individuato dalla sigla 9D costituito da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, loggia, terrazza e box auto individuato dal subalterno 98: valore di stima Euro 177.500;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 10D costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia e posto auto coperto individuato dal subalterno 77: valore di stima Euro 111.700;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 11D costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia e posto auto coperto individuato dal subalterno 122: valore di stima Euro 166.100;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 12D costituito da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, loggia e posto auto coperto individuato dal subalterno 123: valore di stima Euro 168.400;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 13D costituito da ingresso, soggiorno/camera con angolo cottura, bagno, loggia e posto auto coperto individuato dal subalterno 120: valore di stima Euro 102.500;
- Appartamento al piano secondo individuato dalla sigla 14D costituito da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, loggia, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 121: valore di stima Euro 168.500;
- Appartamento al piano terzo individuato dalla sigla 15D costituito da soggiorno con zona angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, soffitta con bagno, loggia, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 82: valore di stima Euro 144.800;

- Appartamento al piano terzo individuato dalla sigla 16D costituito da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, soffitta, loggia, terrazza e posto auto coperto individuato dal subalterno 83: valore di stima Euro 200.900;
- Appartamento al terzo piano individuato dalla sigla 17D costituito da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, soffitta, loggia, terrazza, posto auto coperto individuato dal subalterno 78: valore di stima Euro 207.000;
- Appartamento al piano terzo individuato dalla sigla 18D costituito da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, due camere, soffitta, due logge, due terrazze e box auto individuato dal subalterno 97: valore di stima Euro 231.200;

A seguito dell'esito negativo della prima asta, tenutasi in data 11/4/2017, e della seconda asta, tenutasi il 10/10/2017, il prezzo base della presente asta è definito in Euro 4.500.000.

Aumento minimo Euro 100.000

La vendita è soggetta ad I.V.A. Deposito cauzionale infruttifero 10% della base d'asta. Deposito per acconto spese e diritti di gara 5% della base d'asta.

A corredo delle palazzine vi è un'area pertinenziale in corso di frazionamento sulla quale dovrà essere costituita servitù a favore dell'ente gestore della condotta fognaria che la attraversa.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Il lotto è inscindibile.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà senza incanto a cura del Notaio incaricato Dott. Niccolò Turchini

Per partecipare all'asta l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio incaricato, in Firenze Piazza Beccaria 3, tel. 055 217177, richiedendo un preventivo appuntamento al fine di depositare l'offerta segreta irrevocabile, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere: 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente persona fisica; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica; 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio incaricato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'asta, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta o l'accettazione con atto notarile della persona nominata all'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta; 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata; 5) l'indicazione del prezzo offerto e del termine di adempimento dello stesso; 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione e del deposito per spese; 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione coatta amministrativa UNICA SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE";

- del deposito per spese, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione coatta amministrativa UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Le offerte dovranno essere consegnate in formato cartaceo, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa e sigillata, solo presso lo studio del Notaio incaricato che fornirà il modulo per effettuare l'offerta stessa; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio l'orario di deposito dell'offerta e il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente).

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio incaricato, nel suo studio in Firenze, Piazza Beccaria 3, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato.

In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione; in presenza di più offerte si procederà alla aggiudicazione all'offerente la somma più alta; in caso di più offerte di pari importo, si procederà ad una gara al rialzo, con offerte in aumento non inferiori al rialzo minimo indicato; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo deposito a mani del Commissario Liquidatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio incaricato con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Il Commissario Liquidatore può sospendere la vendita ove, nei trenta giorni successivi all'aggiudicazione, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI – VINCOLI

Risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

ipoteca iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Firenze in data 5 ottobre 2009 al n. 43968 del Registro Generale ed al n. 6860 del Registro Particolare per euro 24.000.000 a garanzia di un mutuo di euro 12.000.000 stipulato con Cassa di Risparmio di san Miniato s.p.A. Tale ipoteca è stata successivamente ridotta ad Euro 18.500.000 e suddivisa in quote con atto di erogazione e quietanza finale dell'8/7/2014 a rogito Notaio Massimo Palazzo rep. 71.172 Racc. 15.673 annotato all' Ufficio dei Registri Immobiliari di Firenze in data 29/7/2014 ai nn. 22850/2092, 22851/2093, 22853/2095.

Essa afferisce come segue ai beni di cui alla Palazzina "C":

- per euro 3.000.000 a fronte di un mutuo di euro 1.500.000 agli appartamenti in corso di costruzione individuati dal sub 132;
- per euro 32.000 a fronte di un mutuo di euro 16.000 a ciascuno dei box auto individuati dai subalterni 59,76, 95, 116,117 e 118;
- per Euro 26.000 a fronte di un mutuo di euro 13.000 a ciascuno dei box auto individuati dai subalterni 74 e 75;

- per euro 16.000 a fronte di un mutuo di euro 8.000 a ciascuno dei posti auto individuati dai subalterni 72, 73, 92, 93, 94, 96, 113, 114, 115 e 119.

Essa afferisce come segue ai beni di cui alla Palazzina D:

- per euro 3.000.000 a fronte di un mutuo di euro 1.500.000 agli appartamenti in corso di costruzione individuati dal sub 133;
- per euro 40.000 a fronte di un mutuo di euro 20.000 al box auto individuato dal subalterno 60;
- per euro 32.000 a fronte di un mutuo di euro 16.000 a ciascuno dei box auto individuati dai subalterni 99, 125 e 126;
- per Euro 28.000 a fronte di un mutuo di euro 14.000 al box auto individuato dai subalterno 97;
- per Euro 24.000 a fronte di un mutuo di euro 12.000 al box auto individuato dai subalterno 81;
- per Euro 16.000 a fronte di un mutuo di euro 8.000 al box auto individuato dal subalterno 124;
- per Euro 26.000 a fronte di un mutuo di euro 13.000 al box auto individuato dal subalterno 80;
- per Euro 30.000 a fronte di un mutuo di euro 15.000 al box auto individuato dal subalterno 98;
- per euro 16.000 a fronte di un mutuo di euro 8.000 a ciascuno dei posti auto individuati dai subalterni 77, 78, 79, 82, 83, 120, 121, 122 e 123.

I vincoli di natura urbanistica sono indicati nella perizia estimativa.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – SPESE

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario. Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese per la perizia e per l'espletamento della vendita e le spese di spettanza del notaio rogante per il trasferimento del bene.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetto ad IVA. Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami di cui all'articolo 5 della legge 400/1975 successivamente alla vendita a norma di legge. In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, e 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 aggiudicazione.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso La società Cooperativa Unica e sul sito della cooperativa. Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze 10 ottobre 2018

Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi