

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

LIQUIDAZIONI COATTE AMMINISTRATIVE

UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE - FIRENZE Via Masaccio 18

Commissario Liquidatore: avv. Carlo Bossi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Come da provvedimenti autorizzativi della "Direzione Generale per la vigilanza sugli enti cooperativi e sulle società", Divisione VI, del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 29 marzo 2023 protocollo n. 87799 il giorno 6 giugno 2023, alle ore 11:30, dinanzi al notaio Niccolò Turchini, nel suo ufficio in Firenze Piazza Beccaria 3, essendo andati deserti i primi due tentativi di vendita, avrà luogo la procedura di vendita all'asta con offerta segreta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte, il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte per ciascun immobile dal Geom. Samuele Errico in data 15 marzo 2016, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e per la loro situazione di fatto e di diritto e che unitamente a tutta la documentazione inerente la procedura di vendita sono depositate presso il Notaio incaricato per consentire la visione da parte degli interessati previo appuntamento e sul sito della cooperativa (www.cooperativaunica.it).

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso scuola, posta al piano terra in Piazza Cesare Pavese 12 e 13 – Pontassieve (FI) composta da un ampio vano principale, oltre a due vani laterali, servizi igienici, zona sporzionamento/cucina, ripostiglio, spogliatoi e bagno.

Il bene è in regime di diritto di superficie costituito con Convenzione con il Comune di Pontassieve del 10/10/1991 rogata dal Notaio Piccinini, rep. 38761 fasc. 13052, della durata di 99 anni e rinnovabile.

Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 99, particella 2052, subalterno 503.

STATO DI POSSESSO: occupato senza titolo a seguito della disdetta del contratto di locazione ai sensi dell' art. 80 Legge Fallimentare (R.D. 267/42), con effetto al 22/10/2019.

Prezzo base 166.000

Aumento minimo 9.000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 150.000

La vendita è soggetta a I.V.A. per opzione. Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto. Deposito per acconto spese e diritti di gara 5% del prezzo offerto.

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra in Piazza Cesare Pavese 9 e 10 – Pontassieve (FI) composto da un grande locale di vendita, 1 magazzino, 2 ripostigli ed un bagno con antibagno.

Il bene è in regime di diritto di superficie costituito con Convenzione con il Comune di Pontassieve del 10/10/1991 rogata dal Notaio Piccinini, rep. 38761 fasc. 13052, della durata di 99 anni e rinnovabile.

Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 99, particella 2052, subalterno 49.

STATO DI POSSESSO: libero

Prezzo base 98.000

Aumento minimo 5.000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 89.000

La vendita è soggetta a I.V.A. per opzione. Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto. Deposito per acconto spese e diritti di gara 5% del prezzo offerto.

LOTTO 3

Unità immobiliare per uso ufficio al piano terra in P.za Cesare Pavese 16 e 19 – Pontassieve (FI), costituita da un locale di attesa, 2 archivi, 2 uffici ed una sala riunioni, 2 bagni ed un ripostiglio.

Il bene è in regime di diritto di superficie costituito con Convenzione con il Comune di Pontassieve del 10/10/1991 rogata dal Notaio Piccinini, rep. 38761 fasc. 13052, della durata di 99 anni e rinnovabile.

Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 99, particella 2052, subalterno 500.

STATO DI POSSESSO: libero.

Prezzo base 211.000

Aumento minimo 11.000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 190.000

La vendita è soggetta a I.V.A. per opzione. Deposito cauzionale 10% del prezzo offerto. Deposito per acconto spese e diritti di gara 5% del prezzo offerto.

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.

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 a cura del Notaio incaricato Dott. Niccolò Turchini.

Per partecipare all'asta l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12:00 del giorno 5 giugno 2023, presso lo studio del Notaio incaricato, in Firenze, Piazza Beccaria 3, tel. 055 217177 richiedendo telefonicamente 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, l'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; 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 SOCIETA' 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, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e il lotto cui l'offerta si riferisce.

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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio incaricato, nel suo studio attualmente in Firenze, Piazza Beccaria 3, alle ore 11:30 e seguenti del giorno sopra indicato.

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione; in presenza di più offerte 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.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali; in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà alla aggiudicazione; in presenza di più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra 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. Ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta; in tutti i casi in cui l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Per i beni per i quali sussiste diritto di prelazione del locatario, l'aggiudicazione non produrrà alcun effetto ed il trasferimento del bene non sarà effettuato qualora il conduttore eserciti il diritto di prelazione nei modi e termini di cui all' art. 38 L.392/1978. In tal caso tutte le somme versate dall' offerente saranno restituite senza maggiorazione alcuna. L'aggiudicazione diventerà definitiva trascorso il termine concesso al locatore senza che questi eserciti la prelazione; diventerà altresì definitiva in caso di inadempimento del locatore alla prelazione esercitata. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta fino al termine spettante al locatore per adempiere.

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

I vincoli di natura urbanistica e relativi al prezzo massimo di cessione sono indicati nella perizia estimativa. In particolare gli immobili sono soggetti ai vincoli di cui alla sopra citata convenzione avente ad oggetto il diritto di superficie su aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare.

L'intero complesso è oggetto di atto d'obbligo anche ai sensi della Legge 122/1989 avente ad oggetto l'obbligo nei confronti del Comune di Pontassieve di destinare permanentemente a parcheggio i locali e le aree ricavate all'interno del complesso immobiliare secondo quanto risulta negli elaborati grafici in atti, trascritto a Firenze il 6 novembre 1997 ai nn. 28.793/19.120;

In relazione al lotto 2 si segnalano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ipoteca iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Firenze in data 7 gennaio 2015 al n. 311 del Registro Generale ed al n. 38 del Registro Particolare per euro 1.000.000 a garanzia di un mutuo di euro 500.000 stipulato con Banca di Credito Cooperativo di Cambiano Soc. Coop. per Azioni, avente ad oggetto maggior consistenza; il debito risulta ad oggi residuo ad euro 371.137;
- cessione di fitti trascritta a Firenze il 2 gennaio 2015 ai nn. 90/74 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano Società Cooperativa per Azioni.

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.

Gli oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione di eventuali 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, li _____
- *Il Commissario Liquidatore (Avv. Carlo Bossi)*