

UNICA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE - FIRENZE Via Masaccio 18
Commissario Liquidatore: avv. Carlo Bossi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Come da autorizzazione del "DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA DIVISIONE IV, del Ministero delle Imprese e del Made in Italy dell' 11 marzo 2025 protocollo 43502, il giorno 5 giugno 2025 alle ore 11:30 dinanzi al notaio Niccolò Turchini, nel suo ufficio in Firenze, Piazza Beccaria n.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, il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti, 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).

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Intero edificio composto da 21 unità immobiliari destinate ad alloggi per studenti comprensivo di parti a comune e aree esterne pertinenziali. L'edificio, e le relative pertinenze, è stato realizzato all'interno della UMI 8 del Piano di Lottizzazione denominato P.L.13 F.25 Via Lazzerini del Comune di Sesto F.no (FI) ed ha accesso da Viale della Pace al n.14. Si sviluppa per una superficie utile lorda di 1.300 mq su sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a parcheggio. Al piano terra sono collocati due alloggi, un monolocale e un bilocale ed è inoltre presente una zona a comune destinata a sala studio. Ad ogni piano superiore, dal primo al quarto, sono distribuiti quattro alloggi: due monocali e due bilocali, mentre al quinto piano sono stati collocati tre monocali ed una terrazza ad uso comune. Tutti gli alloggi sono dotati di terrazza o loggia.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino gli immobili risultano censiti al foglio 54, particella 1568, subalterni da 1 a 40

STATO DI POSSESSO: alcuni degli appartamenti risultano locati con contratti stipulati ai sensi dell'art.5, 3^a comma della L.431/1998 aventi varie scadenze. Ai conduttori non compete il diritto di prelazione all' acquisto dell' immobile locato.

Prezzo base euro 1.536.000,00

Aumento minimo 80.000,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 1.383.000,00

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

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che i partecipanti alla gara devono dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo il bene idoneo all'uso che intendono farne, con conseguente esonero della procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi, difetti e difformità, ini compresi ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti. Pertanto 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, per 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 Pubblica

Amministrazione e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. All'aggiudicatario competeranno altresì gli oneri e le spese relativi all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nell'immobile.

MODALITA DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Avv. 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 n. 3, 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 da chi riceve l'offerta, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e le altre indicazioni relative alla vendita.

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 in Firenze, Piazza Beccaria n. 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 ed il bene sarà aggiudicato al miglior offerente; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene verrà 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

In virtù del diritto di prelazione spettante, ai soggetti di cui al D.M. 42/2007 del Ministero dell'Università e della Ricerca, art. 2 comma 1 aventi competenza o sede per la località ove l'immobile è posto, l'aggiudicazione non produrrà alcun effetto ed il trasferimento del bene non sarà effettuato qualora venga esercitato il diritto di prelazione nei modi e termini di cui all' art.3, comma 11, lettera d) del D.M. 42/2007 del Ministero dell'Università e della Ricerca. In tal caso tutte le somme versate dall' offerente saranno restituite senza maggiorazione alcuna. L'aggiudicazione diventerà definitiva trascorso il termine concesso agli aventi diritto alla prelazione senza che questi esercitino la prelazione; diventerà altresì definitiva in caso di inadempimento alla prelazione esercitata. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta fino al termine spettante agli aventi diritto alla prelazione 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 dalla scadenza del termine per l'esercizio della prelazione di cui al comma precedente, 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.

ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI – VINCOLI

Eventuali vincolo di natura urbanistica risultano dalle perizie estimative. Si richiama in particolare il contenuto della Convenzione Urbanistica stipulata il 31 gennaio 2008 ai rogiti notaio Steidl di Firenze rep. 53.102 racc. 13.216, trascritta a Firenze il 6/2/2008 ai nn. 270155/14.951 in attuazione della Convenzione stipulata il 26 maggio 2006 ai rogiti del medesimo notaio, rep. 49.189 racc. 11.012, trascritta a Firenze il 15/6/2006 ai nn. 30.913/17.222 entrambe con il Comune di Sesto Fiorentino. In forza di dette pattuizioni l'edificio è vincolato alla destinazione d'uso a studentato per la durata di trenta anni a decorrere dalla Convenzione del 31 gennaio 2008.

L'edificio è inoltre oggetto della Convenzione stipulata con il Ministero dell' Istruzione, dell'Università e della Ricerca in data 28 febbraio 2012 per la disciplina del cofinanziamento da parte di detto Ministero ai sensi della L. 338/2000 e degli obblighi del beneficiario dello stesso, in forza della quale è stato convenuto:

- il vincolo a mantenere invariata la destinazione d'uso per 25 anni;
- il vincolo a destinare n. 9 posti alloggio a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi
- il vincolo a non alienare l'immobile per un periodo di venticinque anni, salvo quanto previsto all'art. 7.1.3. di detta convenzione;
- l'obbligo, in caso di vendita, di offrire l'immobile in prelazione ai soggetti di cui al D.M. del Ministero dell'Università e della Ricerca 22/5/2007 n. 42 competenti per la località ove è ubicato l'immobile.

Risultano inoltre le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Firenze in data 2/11/2010 ai nn. 38.532/7.986 per euro 3.000.000 a garanzia di un mutuo di euro 1.000.000 stipulato con Banca Monte dei Paschi di Siena

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 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 dell'aggiudicazione.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso la società Cooperativa Unica tel.055 2345472 e sul sito della cooperativa.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, 02/04/2025

Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi

All.: Convenzione Urbanistica 31/1/2008

Convenzione MIUR 28/2/2012