

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 Via Masaccio 18

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 del 12 aprile 2021 protocollo 104036, essendo andati deserti i primi tre tentativi di vendita, il giorno 26 ottobre 2021 alle ore 12:00 dinanzi al notaio Massimo Palazzo, nel suo ufficio in Firenze, Via Alfieri 28 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, che fanno 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

Tutti i beni di cui ai seguenti 10 lotti sono in regime di diritto di superficie costituito con Convenzione con il Comune di Firenze del 13/03/1996 ai rogiti Notaio Mario Piccinini di Firenze rep. 45.489 fasc. 16.106 e successivo atto di integrazione del 15/07/1997 ai rogiti stesso notaio rep. 47.281 fasc. 17.173, della durata di 99 anni e rinnovabile.

Lotto 1

Negoziato al piano terreno di Piazza della Crezia nn. 13-14 – Firenze, composta da un vano oltre servizio igienico, antibagno e ripostiglio, per circa 110 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 84.

Stato di possesso: occupato senza titolo (contratto di locazione disdettato e non rinnovato).

Prezzo base 71.000

Aumento minimo 4.000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 64.000

Lotto 2

Negoziato al piano terreno di Via Malmantile Riacquistato n. 46 – Firenze, composta da un vano oltre servizio igienico, antibagno e ripostiglio, per circa 116 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 82.

Stato di possesso: libero

Prezzo base 99.000

Aumento minimo 5000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 90.000

Lotto 3

Negoziato al piano terreno di Via della Tancia n. 1 – Firenze, composta da un vano oltre servizio igienico, antibagno, per circa 47 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 86.

Stato di possesso: libero

Prezzo base 40.000

Aumento minimo 2.000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 36.000

Lotto 4

Negoziò al piano terreno di Via della Tancia n. 5 – Firenze, composta da un vano oltre servizio igienico, antibagno e ripostiglio, per circa 116 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l' immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 87.

Stato di possesso: libero

Prezzo base 99.000

Aumento minimo 5.000

Prezzo base per le offerte residuali Euro 90.000

Lotto 5

Negoziò al piano terreno di Via della Tancia n. 9 – Firenze, composta da un vano oltre servizio igienico, antibagno, per circa 77 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l' immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 88.

Stato di possesso: occupato senza titolo (contratto di locazione disdettato e non rinnovato).

Prezzo base 49.000

Aumento minimo 2.500

Prezzo base per le offerte residuali Euro 45.000

Lotto 6

Posto auto al piano interrato di Via del Piovano Arlotto n. 5 – di circa 23 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l' immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 63.

Stato di possesso: libero

Prezzo base 13.000

Aumento minimo 700

Prezzo base per le offerte residuali Euro 12.000

Lotto 7

Posto auto al piano interrato di Via del Piovano Arlotto n. 5 – di circa 16 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l' immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 65.

Stato di possesso: libero

Prezzo base 10.000

Aumento minimo 500

Prezzo base per le offerte residuali Euro 9.000

Lotto 8

Posto auto al piano interrato di Via del Piovano Arlotto n. 5 – di circa 17 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l' immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 72.

Stato di possesso: libero

Prezzo base 11.000

Aumento minimo 600

Prezzo base per le offerte residuali Euro 10.000

Lotto 9

Posto auto al piano interrato di Via del Piovano Arlotto n. 5 – di circa 16 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l' immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 73.

Stato di possesso: libero

Prezzo base 10.000

Aumento minimo 500

Prezzo base per le offerte residuali Euro 9.000

Lotto 10

Posto auto al piano interrato di Via del Piovano Arlotto n. 5 – di circa 15 mq netti.

Al Catasto Fabbricati l' immobile risulta censito al foglio 48, particella 1125 subalterno 80.

Stato di possesso: libero

Prezzo base 9.000

Aumento minimo 500

Prezzo base per le offerte residuali Euro 8.000

DEPOSITO CAUZIONALE E ACCONTO SPESE

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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Massimo Palazzo.

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 via Alfieri 28, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, 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

Le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto. 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) individuazione del lotto e 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 SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE";
- del deposito per spese, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione coatta amministrativa UNICA SOCIETÀ 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 la busta 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 in Firenze, via Alfieri 28 alle ore 12.00 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 all'aggiudicazione; in presenza di più offerte validamente ammesse si procederà ad una gara al rialzo, con offerte in aumento non inferiori al rialzo minimo indicato ed il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta; 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 tutte le ipotesi 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

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 definitiva, 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

Eventuali vincoli di natura urbanistica sono indicati nella perizia estimativa e comunque nella Convenzione con il Comune di Firenze del 13/03/1996 rogata dal Notaio Piccinini, rep. 45.489 fasc. 16.106 e successivo atto di integrazione del 15/07/1997 ai rogiti stesso notaio rep. 47.281 fasc. 17.173, e più precisamente agli artt. 12 (Determinazione del prezzo di cessione e/o locazione dei fondi commerciali e/o artigianali di servizio) e 13 (Criteri e modalità per l'individuazione degli acquirenti e/o locatari dei fondi commerciali e/o artigianali di servizio) e successiva Convenzione Edilizia del Notaio Piccini del 23/01/1998 repertorio n. 48024

Risultano inoltre le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Firenze in data 7 gennaio 1999 al n. 87 del Registro Particolare per Lire 2.100.000.000 a garanzia di un mutuo di Lire 700.000.000 stipulato con Credito Fondiario

Toscana S.p.A. (ora Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.) Tale ipoteca con atto di erogazione e quietanza del 24/11/2000 ai rogiti Notaio Piccinini Rep. 5198 Fasc. 2022 è stata frazionata ed attribuita:

- al Lotto 1 per Lire 360.000.000;
- al Lotto 2 per Lire 450.000.000;
- al Lotto 3 per Lire 180.000.000;
- al Lotto 4 per Lire 480.000.000;
- al Lotto 5 per Lire 300.000.000.

Le quote di mutuo relative ai lotti 1 e 5 sono estinte. Sui lotti 2, 3 e 4 gravano mutui dal seguente debito residuo in linea capitale: lotto 2 euro 387,34; lotto 3 euro 154,94; lotto 4 euro 413,17.

- Cessione di fitti trascritta il 7 gennaio 2015 al n. 38, riguardante i Lotti 1 e 5;
- Ipoteca iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Firenze in data 7 gennaio 2015 al n. 38 del Registro Particolare a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino-Firenze) per Euro 1.000.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 500.000,00, gravante sui lotti 1 e 5.

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 soggetta a IVA per opzione. 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 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, li 08/09/2021

Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi