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 provvedimento autorizzativo della Direzione Generale per la vigilanza sugli enti, il sistema cooperativo e le gestioni commissariali, Divisione VI, del Ministero dello Sviluppo Economico del 28.2.2023 protocollo 56.144, essendo andati deserti i primi due tentativo di vendita, il giorno 20 Aprile 2023, alle ore 12:00, dinanzi al notaio Niccolò Turchini, nel suo ufficio 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, 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 sono depositate presso il Notaio incaricato per consentire la visione da parte degli interessati previo appuntamento e pubblicate sul sito della cooperativa (www.cooperativaunica.it).

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Unità immobiliare per civile abitazione al piano terra e primo di Via Ettore Pinzani n.47/D2 nel Comune di Dicomano (FI), composta al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, oltre a resedi e loggia, ed al piano primo da disimpegno, bagno, 3 camere da letto, terrazza e loggia, e box auto al piano interrato collegato tramite scala interna, con accesso dal civico 47/D1.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 29, particella 373 subalterno 1 l'appartamento;
- foglio 29 particella 373 subalterni 5 il box auto.

STATO DI POSSESSO: libero

Prezzo base 158.500

Aumento minimo 8.000

Prezzo per le offerte residuali euro 143.000

Lotto 2

Unità immobiliare per civile abitazione al piano terra e primo di Via Ettore Pinzani n.47/D3 nel Comune di Dicomano (FI), composta al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, oltre a resedi e loggia, ed al piano primo da disimpegno, bagno, 2 camere da letto, terrazza e loggia, e box auto al piano interrato collegato tramite scala interna, con accesso dal civico 47/D4.

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 29, particella 373 subalterno 2 l'appartamento;
- foglio 29 particella 373 subalterni 6 il box auto.

STATO DI POSSESSO: libero

Prezzo base 122.500

Aumento minimo 6.500

Prezzo per le offerte residuali euro 111.000

Lotto 3

Unità immobiliare per civile abitazione al piano primo di Via Ettore Pinzani n.47/A3 nel Comune di Dicomano (FI), composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazza e loggia, e box auto al piano interrato con accesso dal civico 47/A1.
Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 29, particella 369 subalterno 8 l'appartamento;
- foglio 29 particella 369 subalterni 22 il box auto.

STATO Dl POSSESSO: libero
Prezzo base 81.500
Aumento minimo 4.500
Prezzo per le offerte residuali euro 74.000

Lotto 4

Unità immobiliare per civile abitazione al piano primo di Via Ettore Pinzani n.47/A3 nel Comune di Dicomano (FI), composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere da letto, terrazza e loggia, e box auto al piano interrato con accesso dal civico n. 47/A1.
Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 29, particella 369 subalterno 9 l'appartamento;
- foglio 29 particella 369 subalterni 23 il box auto.

STATO Dl POSSESSO: libero
Prezzo base 96.000
Aumento minimo 5.000
Prezzo per le offerte residuali euro 87.000

Lotto 5

Unità immobiliare per civile abitazione al piano terra di Via Ettore Pinzani n.47/A5 nel Comune di Dicomano (FI), composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, oltre a resede frontale e tergale e box auto al piano interrato con accesso tramite rampa condominiale dal civico 47/D1.
Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano censiti:

- foglio 29, particella 369 subalterno 4 l'appartamento;
- foglio 29 particella 369 subalterno 18 il box auto.

STATO Dl POSSESSO: libero (era occupato al momento della redazione della perizia)
Prezzo base 102.000
Aumento minimo 5.500
Prezzo per le offerte residuali euro 92.000

DEPOSITO CAUZIONALE

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 Dl 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.
I singoli lotti sono inscindibili.
La vendita non e' 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.

MODALITA Dl 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 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio incaricato, in Firenze, Piazza Beccaria 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

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 é 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 e 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 presentate in formato cartaceo, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa e sigillata, 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 registrato), 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, Piazza Beccaria 3, 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, 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 del Territorio di Firenze in data 8 giugno 2009 ai nn. 26.467/3.882 di formalità (e successiva iscrizione a rettifica in data 18 ottobre 2010 ai nn. 36.960/7613) a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve – società cooperativa" per Euro 1.950.000;
- ipoteca iscritta in pari grado ed in pari data, ai nn. 26.467/3.883 di formalità (e successiva iscrizione a rettifica in data 18 ottobre 2010 ai nn. 36.960/7614) a favore della "Agrealeasing – Banca per il leasing delle Banche di Credito Cooperativo Casse Rurali e Artigiane - S.p.A", euro 1.800.000,

a garanzia di un mutuo in pool di euro 2.500.000 stipulato ai rogiti notaio Massimi Palazzo di Firenze in data 3 giugno 2009 Repertorio 65.336/12.125, registrato a Firenze 1 il 5 giugno 2009 al n. 6810.

Con atto di cessione di credito 18 ottobre 2010 ai rogiti notaio Massimo Palazzo repertorio 67.610/13.469 la Banca Agrealeasing ha ceduto alla Banca di credito Cooperativo di Pontassieve il credito derivante dalla propria quota del mutuo in pool.

A seguito dell'atto di quietanza e frazionamento del 12 novembre 2010 ai rogiti notaio Palazzo repertorio 67.733/13.551 con cui il mutuo è stato frazionato in quote, l'ipoteca grava sui beni del lotto 1 per Euro 390.000 a garanzia di un mutuo di Euro 195.000, su beni del lotto 2 per Euro 340.000 a garanzia di un mutuo di Euro 170.000, sui beni del lotto 3 per Euro 200.000 a garanzia di un mutuo di Euro 100.000, sui beni del lotto 4 per Euro 250.000 a garanzia di un mutuo di Euro 125.000, sui beni del lotto 5 per Euro 250.000 a garanzia di un mutuo di Euro 125.000.

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 I.V.A. 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 legga 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 09/03/2023
- *Il Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi)*